



Æ

# Blakstadlia 25

1386 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

E



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	146
Kort om oss .....	257

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Blakstadlia 25, 1386 ASKER

## MATRIKSEL

Gnr. 61 Bnr. 444 Snr. 10 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Rekkehus

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 127 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 121 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1997

## TOMT

Eiet tomt 21186 kvm

## PRISANTYDNING

6 400 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 49 256,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 160 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 400 000,-))

kr 161 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 561 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 570 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 945,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

vedlikeholdsfond, TV/bredbånd, takfond, felles bygningsforsikring, renovasjon, vaktmestertjenester, måking, strøm til garasjer og utelys og div drift/vedlikehold.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 813 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp og feiing.

## EIER

Sondre Finstad Berg Line Therese Rype

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Blakstadlia 25, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Blakstadlia 25 er et innbydende rekkehus over tre plan og har en planløsning som passer perfekt for en barnefamilie. I 1. etasje finner vi lekkert kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer og spiseplass, stue/spisestue med peis samt entré og gjestetoalett. I 2. etasje er det tre soverom og bad. På toppen av boligen er det et loft med flott utsikt. Det er flere uteplasser, gode solforhold og tilbaketrukket beliggenhet. Det er parkering for en bil i felles garasjeanlegg med lader for elbil. Boligen har moderne farger og materialer og oppleves som tiltalende - her kan man flytte rett inn!

### Høydepunkter om nærområdet:

- Flere barnehager i nærområdet
- Kort og trygg skolevei til Blakstad barneskole
- Søndagsåpen Bunnpris rett nedenfor
- Kort vei til bussholdeplass (med ekspressbuss i rushtiden)
- Flere hyggelige badeplasser i nærområdet
- Kort vei til Vollen med spisesteder, butikker og båt til Aker brygge)
- Sjønært, men likevel markanært

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på [poh@eie.no](mailto:poh@eie.no). Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov for visning.

### PARKERING

Det er parkering for en bil i felles garasjeanlegg. Ellers er det godt med gjesteparkering på området.

# Beliggenhet

## BELIGGENHET

**Blakstadlia er sentralt beliggende i forhold til både skoler og barnehager, og det er ca. 1 km til Blakstad barneskole. Det ligger bussholdeplass i Slemmestadveien like nedenfor huset. Etter en kort spasertur ned gjennom et lite skogholt kommer man til en populær badeplass og to båthavner. Asker seilforening holder til her. Her arrangeres det seilskole for barn og ungdom. Det er 20 minutters spasertur til Vollen som byr på bakeri, restauranter og mange koselige butikker. Nærbutikken Bunnpris ligger en kort spasertur fra boligen. Fem minutter unna med bil finner du badeplassen på Hvalstrand, flere ganger kåret til Norges beste.**

## Skole og barnehage

Området sogner til Blakstad barneskole og Vollen ungdomsskole. Til begge skoler er det fine skoleveier med fortau. Det ligger også flere barnehager i nærområdet, de nærmeste er Espira Blakstad og Østenstad menighetsbarnehage. Andre barnehager i området er Barnas Hus og Espira Gullhella som begge ligger oppe på Gullhella.

## Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass finner du i Slemmestadveien like nedenfor huset, og det går ekspressbusser til Oslo hvert 10. minutt i rushtiden. Om man vil ta tog går det tog fra Gullhella stasjon, her er det også parkering.

Om man heller ønsker å ta båten så går denne fra Vollen sentrum. Båten har fem avganger morgen og ettermiddag og tar ca. 25 minutter. Båten går hele året og det er parkering ved båten.

## Dagligvare og shopping

For de daglige innkjøp er det flere matbutikker i nærområdet. Den nærmeste er Bunnpris som ligger rett nedenfor Blakstadlia, denne er også søndagsåpen. Det ligger Rema 1000 både Vollen sentrum og oppe på Gullhella. Nærmeste butikksenter er Rortunet og Holmen senter som begge ligger ca. 6 km unna. Videre er det shoppingsenter på Trekanten i Asker, IKEA på Slepanden og Sandvika storsenter.

## Sjø, kyststi og marka

Området er kjent for sitt fantastiske friluftsområde. Mot øst har man fjorden med båtliv, et mangfold av badeplasser og kystkultursti (går fra Holmen i til Sætre). Mot vest har man marka med lysløyper, skisenter og vakker natur. På søndager er det mulighet for kaffe og vafler på flere små serveringssteder. I Vollen sentrum ligger Oslofjordmuseet med fin utstilling både innendørs og utendørs. Her er det også fine aktiviteter for barn så vel som store med blant annet bocciabane, flott sandstrand og badebrygge.

## Vollen

Vollen Handelssted er kjent som Askers sørlandsidyll og er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Verneverdige trehus, lyden av bølgeskulp og duften av nybakte boller syv ganger i uka, er bare noe av det Vollen handelssted i

Asker har å by på. Her kan du gå på skattejakt i små butikker, handle klær, sko og interiør selv på søndager eller nyte et bedre måltid med sjøutsikt hos Buktas matbar på brygga hvor det også er vinbar, café, kiosk, gjestehavn og mulighet for leie av båt plass.

## Generelt om fritidstilbud i Asker

Flotte turmuligheter i marka med ski- og turløyper. Flere ridesenter, Bl.a. Blakstad gård, Løkenes gård, Steinseth m.f. Vardåsen skisenter er kun en kort kjøretur unna. Kort sykkel tur til flere badevann i nærheten. Aktivt foreningsliv i Asker, både kulturelt og sportslig. Her kan nevnes: Fotballbaner ved de fleste forretningsområder som Risenga, Føyka, Borgen skole m.m., idrettspark på Risenga med mulighet for fotball, turn, basket, tennis (ute og inne), ishockey, skøyter med mer. Stor kunstisbane på Risenga i vinterhalvåret. Flott badeland på Risenga. I Asker har man også god tilgang til sjøen med bl.a. Spirabukta badeplass på Konglungen, Hvalstrand og Holmenskjæret med fine bademuligheter, velegnet for små barn. Flere båthavner i området, Leangbukta båtforening, Asker seilforening, Holmenskjæret båthavn, Vollen Marina med flere. Flott funkisrestaurant på Hvalstrand er verdt et besøk. Holmen idrettspark med lysløype, hoppbakke og turnhall. Kystkulturstien går fra Holmenskjæret og videre til Vollen. Kort vei til Asker Golfbane. Nærhet til Asker sentrum med kino, kulturhus, spisesteder og de fleste servicetilbud.

## Asker kommune

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker. På vestsiden mot Oslo, grenser Asker kommune med Bærum kommune, nabokommuner på den andre siden er Lier kommune.. Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94 000 innbyggere.

Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskjerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for topturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

## BEBYGGELSE

Området består for det meste av rekkehus og eneboliger med en god miks av folk i alle aldre.

## TOMT

Eiet tomt, 21186 kvm

## ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

# Innhold

## INNEHOLDER

**1. etasje:** entré, trapperom, gjestetoalett, kjøkken med spiseplass og stue/spisestue med utgang til terrasse.

**2. etasje:** trapperom, hovedsoverom med walk-in closet og utgang til balkong, to soverom og bad/vaskerom.

**Loft:** rom innredet som loftstue/hjemmekontor.

### Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1. etasje:

BRA 58 m<sup>2</sup>

- BRA-i 58 m<sup>2</sup>: (entré, trapperom, gjestetoalett, kjøkken med spiseplass og stue/spisestue med utgang til terrasse)

I tillegg kommer:

- TBA 16 m<sup>2</sup>: (terrasse utenfor stuen)

2. etasje:

BRA 50 m<sup>2</sup>

- BRA-i 50 m<sup>2</sup>: ( trapperom, hovedsoverom med walk-in closet og utgang til balkong, to soverom og bad/vaskerom.)

I tillegg kommer:

- TBA 4 m<sup>2</sup>: (balkong utenfor hovedsoverom)

Loft:

BRA 13 m<sup>2</sup>:

- BRA-i 13 m<sup>2</sup>: rom innredet som loftstue/hjemmekontor

Kjeller:

BRA-e 6m<sup>2</sup>: kjellerbod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

**Byggegrunn:** Byggegrunn er ukjent.

**Drenering:** Dreneringen er fra byggeår.

**Grunnmur:** Grunnmuren og gulv mot grunn er i betongkonstruksjon.

**Etasjeskiller:** Etasjeskiller er i betong.

**Yttervegger:** Bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Ytterveggene er utvendig kledd med liggende panel.

**Vindu og dører:** Inngangsdøren er profilert. Vinduene har rammer/karmer av tre og 2-lags glass fra byggeår. Terrassedører er av tre med 2-lags glass fra byggeår.

**Tak:** Taket er saltak i trekonstruksjon som er tekket med takstein.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 51%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 38%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 11%

## TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad

Vannrør side 8

Overflater vegger side 8

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 8

Fallforhold (gulv) side 8

Avløpsrør (ink. sluk) side 8

Kjøkken

Ventilasjon side 9

Toalettrom (Ikke våtrom)

Vannrør side 9

Avløpsrør side 9

Øvrige rom

Overflater gulv side 10

Innerdører side 10

Innvendige trapper side 10

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran side 11

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 12

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Fasader ink. kledning side 12

Dører og vinduer

Vinduer side 13

Dører side 13

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) side 13

Beslag, renner, nedløp og snøfangere side 13

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) side 13

Terrasser / platting på terreng

Platting side 14

Drenering

Vann fra yttertak og bortledning side 14

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur side 14

Alder side 14

Forstøtningsmurer side 14

Stikkledninger og tanker

### TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

## Standard

### STANDARD

#### 1. etasje

##### Inngangsparti

Inngangspartiet er overbygget og har en hyggelig uteplass med plass til sittemøbler.

##### Entré

Vel inne i boligen møter vi en entré med garderobeskap. Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater i taket.

##### Gjestetoalett

Fra trapperommet er det adkomst til et praktisk gjestetoalett. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Det er fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

##### Stue/spisestue

Den romslige stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater sikrer optimale lysforhold. Foran de store vinduene ut mot terrassen er det i dag møblert med en romslig sofa med tilhørende godstol, stuebord og TV-møbel. Her er det god plass til hele familien. Spisestuen er naturlig plassert ved kjøkkenet. For den som er glad i gjester er det plass til å samle hele vennegjengen rundt spisebordet. I stuen er det også en flott peisovn. Peisovnen sørger for lun og god varme når gradestokken kryper nedover. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

##### Terrasse

Fra stuen er det utgang til en skjermet terrasse med markise over. Her er det god plass til både utemøbler og grill. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen. Hagen er gjerdet inn og det er port ut mot fellesarealene.

##### Kjøkken

Kjøkkenet er fra 2021 og har moderne innredning med matte sorte fronter og benkeplate i laminat. Gode arbeidsflater gjør det enkelt å diske opp for den matglade hobbykokken. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet har plass til spisebord og blir fort et sosialt samlingssted for familien. Her kan barna gjøre lekser mens de voksne lager middag. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

#### 2. etasje

##### Hovedsoverom

Hovedsoverommet er av god størrelse. Tak og vegger er malt i samme farge, dette gir en lun atmosfære. Her er det god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. I tillegg er det adkomst til en innvendig bod/garderobe. Fra hovedsoverommet er det

utgang til en balkong på 4 kvm med flott utsikt over sjøen. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

##### Soverom

Det er ytterligere to soverom i boligen. Rommene er i dag innredet som barnerom, men passer også godt for ungdommen eller som gjesterom eller kontor. Det er plass til både seng, skrivebord og garderobeskap. Det er 1-stavs laminat på gulvene, malte flater på veggene og malte flater i takene.

##### Bad/vaskerom

I 2. etasje er det også et bad med opplegg for vaskemaskin. Ellers er rommet innredet med toalett, servant med skap under og badekar med dusjvegg. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

##### Loft

##### Rom innredet som loftstue/hjemmekontor

På loftet finner vi et rom med mange bruksmuligheter. Her kan man ha hjemmekontor, TV-stue eller lekerom. Under skråtaket er det laget praktisk skap for oppbevaring. Et takvindu sørger for fantastisk utsikt over Oslofjorden. Rommet er byggemeldt som loft og er ikke godkjent for varig opphold. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 25.03.2003 som omhandler nybygg rekkehus Blakstadlia 17, 19, 21, 23, 25, 27.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet og peisovn i stuen.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 813 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp og feiing.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 945,- pr.mnd.  
vedlikeholdsfond, TV/bredbånd, takfond, felles bygningsforsikring, renovasjon, vaktmestertjenester, måking, strøm til garasjer og utelys og div drift/vedlikehold.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 3.476,-

Avløp: 3.988,-

Feiing: 349,-

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på 318.167,- som ble overført til opptjent egenkapital.

Driftsinntekter 2023: 1.593.702,-

Driftskostnader 2023: -1.342.829,-

Resultat finansinntekter/kostnader 2023: 67.294,-

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 87597961

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 517 689,- Som sekundærbolig Kr. 5 767 219,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Blakstadlia Boligsameie, Orgnr: 979425325

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS

#### **STYREGODKJENNING**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Vannmåler

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Husdyr som er til særlig ulempe eller sjenanse for andre beboere må ikke holdes i sameiet.

#### **DIVERSE**

Sameiet har tidligere økt felleskostnadene øremerket fremtidig vedlikehold, pr. i dag ca. 3 millioner. Det har vært lekkasje i taket på noen enheter, hvor man har oppdaget samme feil fra utbygger. Styret har over flere år jobbet med å hente inn pristilbud og få oversikt over omfanget. Det byttes nå tak på en rekke for å se omfanget og pris, hvor sameiet dekker kostnaden ved oppsparte midler og lån ved behov. Det har ikke vært lekkasje på denne rekken, men ved skifte av samtlige rekker vil hver enhet få økte fellesutgifter eller en engangsutbetaling.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Følgende servitutter er registrert på eiendommen:

1996/25406-1/100 Erklæring/avtale

18.09.1996

Div. best. vedr. nettstasjon.

Overført fra: 3203-61/444

Gjelder denne registerenheten med flere

1997/5941-1/100 Pantsettelseserklæring

25.02.1997

BELØP: NOK 10.000



Panthaver: Sameiet

Lnr: 1027223

Gjelder denne registerenheten med flere

1997/5941-2/100 \*\* Prioritetsbestemmelse

25.02.1997

Prior. etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst, avholdt etter forsikringsrådets regler

1997/7983-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

13.03.1997

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:61 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

#### UTLEIE

Boligen kan leies ut. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplaner:

#### Id 0220153C

Navn Blakstadlia

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.02.1995

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/331/153C\\_beste mmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/331/153C_beste mmelser.pdf)

Delarealer

Delareal 3 364 m2

Formål Bevaring av landskap og vegetasjon

Delareal 145 m2

Formål Annen veigrunn

Delareal 3 364 m2

Formål Annet spesialområde

Utdyp. Spesialomr./bevaring

Delareal 505 m2

Formål Kjørevei

Delareal 12 m2

Formål Kommunalteknisk virksomhet

Delareal 11 145 m2

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 5 859 m2

Formål Friluftsområde

#### Id 0220154C

Navn Omlegging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.06.1981

Delarealer

Delareal 153 m2

Formål Annen veigrunn

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 160 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 400 000,-))

-----  
kr 161 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 561 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 570 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.12 450)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 400 000,-) (Kr.64 000)

Tilrettelegging (Kr.18 500)

Foto (Kr.10 062,50)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 315)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.7 850)

Overtagelse (Kr.3 350)

Totalt kr. (Kr.156 827,50)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

85-24-0171

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger

bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

### **SAKSBEHANDLERE**

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49 / E-post: [poh@eie.no](mailto:poh@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?





















# 1. ETA



SJE

# Blakstadlia 25, 1386 ASKER

## Rekkehus - 1. Etasje



Ordernr. 15061924

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)









25





















BRUNNEN









































































































































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



## 2. ETA



ASJE



## Rekkehus - 2. Etasje



Ordernr. 15061924





# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

























































































GRUNDIG

- 1 Standard
- 2 Schnell
- 3 Super
- 4 40°C / 40 min
- 5 Baby
- 6 Handwasch
- 7 Handwasch - Power
- 8 Spezial
- 9 30 Min
- 10 30 Min Spinnring
- 11 30 Min 10'
- 12 30 Min 10'
- 13 30 Min 10'
- 14 30 Min 10'
- 15 30 Min 10'
- 16 30 Min 10'
- 17 30 Min 10'



LOF

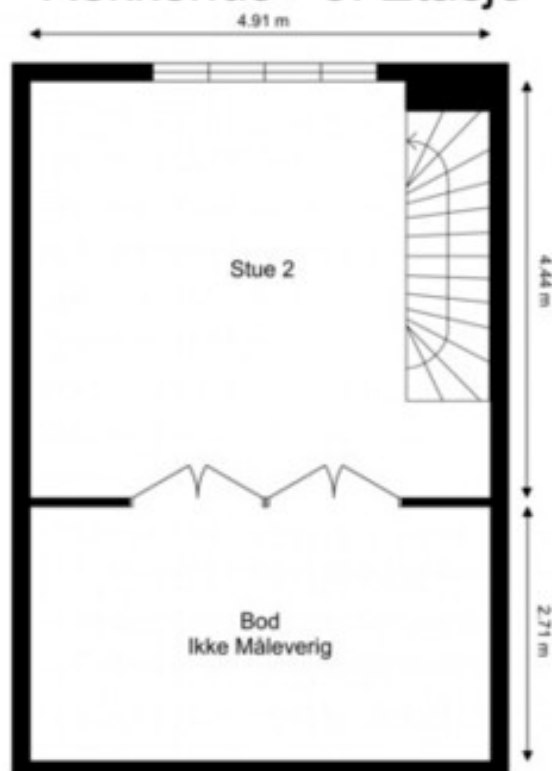


T



# Blakstadlia 25, 1386 ASKER

## Rekkehus - 3. Etasje



Ordernr. 15061924



E

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

































NADIA ANSAR  
Karl Strömer  
Sven Lindqvist



























# FELLESAR



REALER



























# NÆROM



IRÅDE



















































**KYSTSTIEN**



Konglungen 4,4 km  
Hvalstrand 8,0 km

**KYSTSTIEN**



Furua 0,1 km  
Vollen brygge 1,9 km

Blakstadtangen 0,3 km





**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling











# INFORMASJON & DOKUMENTER

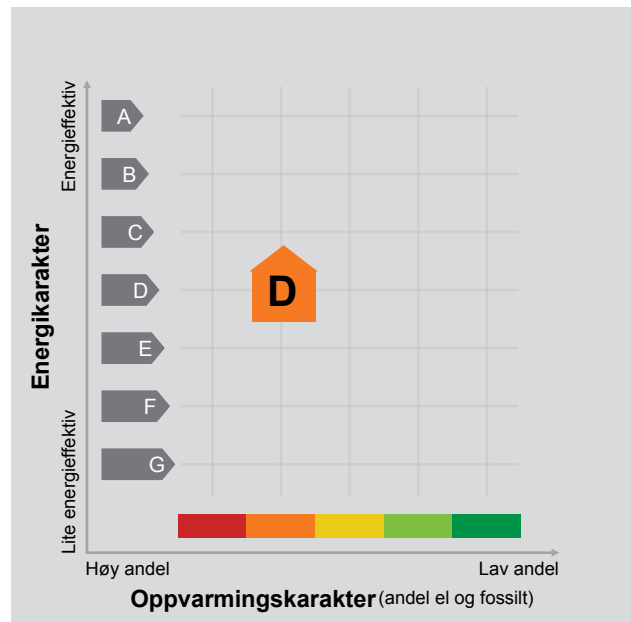






# ENERGIATTEST

Adresse	Blakstadlia 25
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	444
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16271934
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19828
Dato	04.09.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 11 581 kWh pr. år

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

11 581 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1997
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	125
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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



### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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





Til alle mottakere

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**  
ATOFTZIB  
S17/14105

**Arkivnr:**  
GBNR 61/444  
L65081/17

**Dato:**  
06.07.17

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/14105

**Delegasjonssak: 17/980**

**61/444 snr. 10 - Godkjente dispensasjoner og tillatelse i ett trinn -  
Tilbygg bolig  
Blakstadlia 25 Tiltakshaver: Madeleine Schia**

Vi viser til søknad om mindre tilbygg til bolig mottatt 14.06.2017. Saken var komplett til behandling ved innsendelse.

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det to  
dispensasjoner fra reguleringsplanen 153C - Blakstadlia av 15.02.1995.**

- 1. Mindre tilbygg (utvidelse av stue) overskrider regulert byggegrense på plankartet. Overskridelsen utgjør 0,541 m.**
- 2. Overskridelse av maksimalt tillatte utnyttelse, TU = 50 % i reguleringsbestemmelse § 2.2.**

**Dispensasjonene gis på vilkår om at tilbygget utføres med samme arkitektoniske uttrykk som eksisterende bebyggelse. (inkl. vinduer, kledningsprofil, belistning etc.).**

**Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.**

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

**Ansvar**

Det foreligger gjennomføringsplan datert 14.06.2017 og erklæring om ansvarsrett i samsvar med planen.



### Beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler mindre tilbygg mot sør på boligseksjon i rekkehus. Utvidelsen skjer i 1. etasje og har dybde på 1,8 m og bredde på 5,2 m. Tilbygget er prosjektert med pulttak med 26 graders takvinkel. Dette følger omtrent samme takvinkel som sadeltak på eksisterende bolig.

Det er i søknaden søkt om unntak fra energikrav fra teknisk forskrift (TEK 10).

### Arealgrunnlag (Dispensasjon for maksimalt tillatt utnyttelse)

Plan- og bygningsavdelingen er ikke enig i den beregning som foreligger for tomteareal i søknaden. Her er areal på område avsatt til bygge-område opplyst til 21.086,1 m<sup>2</sup>.

Areal som er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanen utgjør imidlertid 11.149 m<sup>2</sup> (det mørk-gule på plankartet). Det er dette arealet som er grunnlag for beregningen maksimalt tillatte utnyttelse på 50 % for alle seksjoner i sameiet. Arealet måles som summen av måleverdige plan (inkludert yttervegger og vegger mellom enhetene, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2.)

Området er avsatt til eksisterende boligområde kategori A i kommuneplanen, hvilket betyr at feltet bebyggelsesmessig anses som ferdigutbygget og at evt. mindre tiltak må tilpasses eksisterende bebyggelse, slik at en enhetlig bebyggelsesstruktur opprettholdes.

Plan- og bygningsavdelingen konkluderer derfor at omsøkte mindre tilbygg overskrider maksimalt tillatte utnyttelse, og at det derfor er avhengig av en formel dispensasjon for dette forholdet.

Styret i sameiet oppfordres til å foreta mindre kartlegging og en cirka estimering av den reelle utnyttelsesprosent for hele feltet. Dette fordi dette kan inngå i fremtidige søknader for området.

I denne konkrete saken behandles overskridelsen av utnyttelsesgraden som dispensasjon, men siden det ikke foreligger konkrete og riktige beregninger for utnyttelsesgraden vil dispensasjonen ikke bli gebyrlagt.

Nytt BRA 1. etasje	9,4 m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------

### Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jmfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjon for overskridelse av byggegrense mot sør og overskridelse av maksimalt tillatte utnyttelse er ikke omsøkt. Forholdene fritas for ytterligere nabovarsling, da ingen av naboer vurderes å være berørt av dispensasjonene.

Det foreligger samtykke fra styret i Blakstadlia boligsameie, hvor utvidelse av stue ble godkjent på sameiets årsmøte den 30.03.2017 for både Blakstadlia nr. 25 og nabo i nr. 27.

### Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med regulering byggegrense mot sør om overskridelse av maksimalt tillatte utnyttelse. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jmfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.



Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek. Hensikten med utnyttelsesgrad er å regulere størrelsen for den samlede bebyggelse i forhold til det areal som er avsatt til boligformål.

Overskridelsen av byggegrense mot sør anses som marginal, tilbygget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for det omkringliggende bygningsmiljø eller manøvrering i snuhammeren sør for seksjonen. Tilbygget skjer etter samme prinsipp som er anvendt på lignende tilbygg på andre seksjoner i sameiet. Tilbygget er derfor estetisk tilpasning til områdets homogenitet og enslige uttrykk. Tilbygget bidrar til bedre bokvalitet (større stue) for omsøkte seksjon.

Plan- og bygningsavdeling aksepterer unntak fra energikrav fra teknisk forskrift (TEK 10). Tilbygget skjer på en forsvarlig måte og tiltaket sikre en hensiktsmessig bruk av inngangsplanen. Nye yttervegger for tilbygget kan oppføres med samme veggdimensjoner som eksisterende vegg mot sør (trolig 148 mm stender).

Plan- og bygningsavdelingen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dispensasjonene og søknaden godkjennes.

### Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:

1. Endelig gjennomføringsplan.

### Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 17/14105. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

### Gebyr

Beskrivelse	Antall(M)	Beløp
§ 3.3.1 - Nybygg bolig 0 – 15 m <sup>2</sup>	2M	4.300,-
§ 2.4.2 – Dispensasjon (byggegrense)	2M	4.300.-
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	1M	2.150,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>5M</b>	<b>10.750,-</b>

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Vildana Suljić  
Byggesaksbehandler

Anders Toft-Zibell  
Byggesaksbehandler, arkitekt



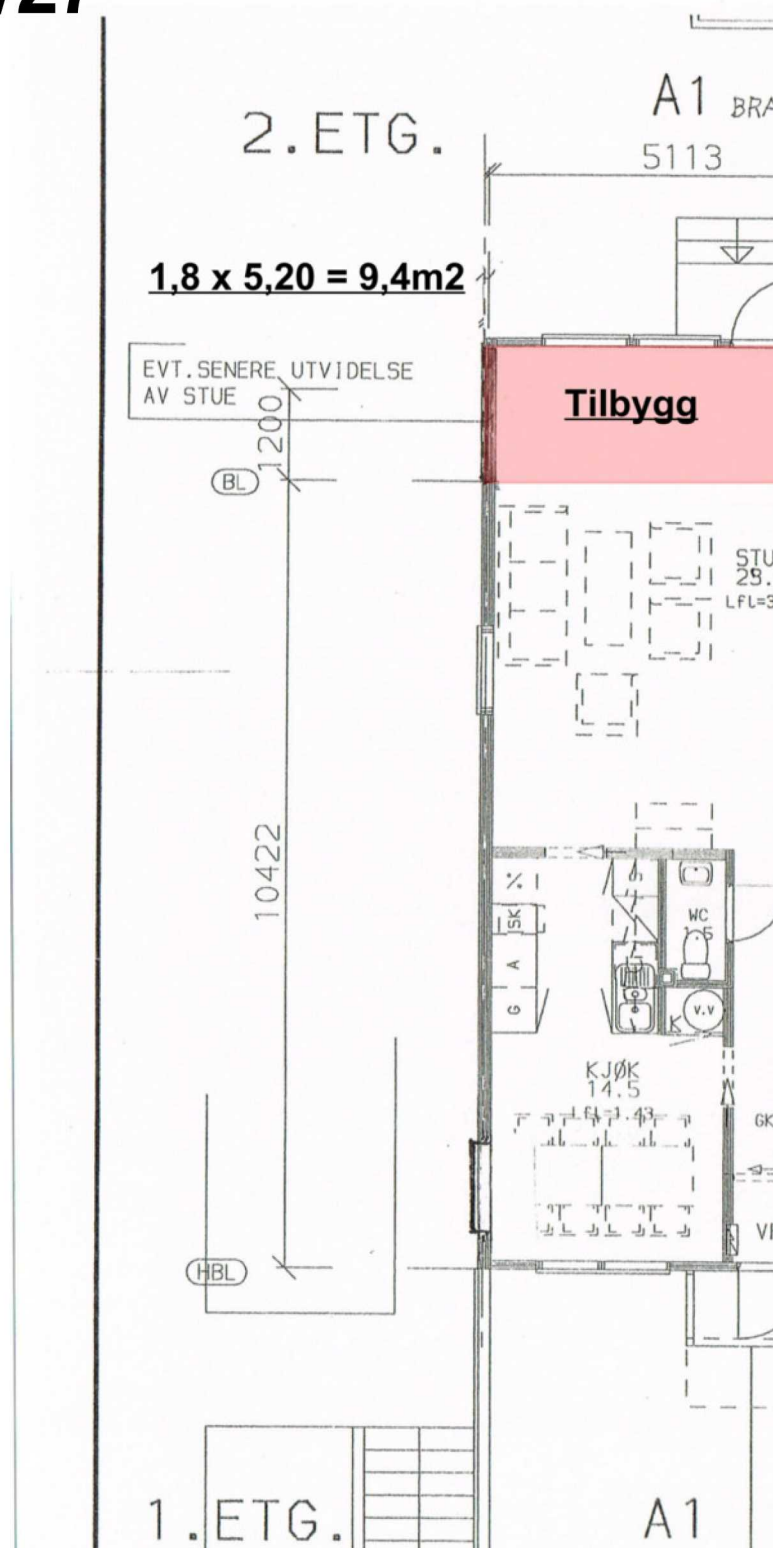
*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Til: BYGGKONSULENT HÅKON STUBBERUD AS, Storgata 3, 1890 RAKKESTAD  
Kopi: Anna Madeleine Schia, Blakstadlia 25, 1386 ASKER  
Blakstadlia Boligsameie, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

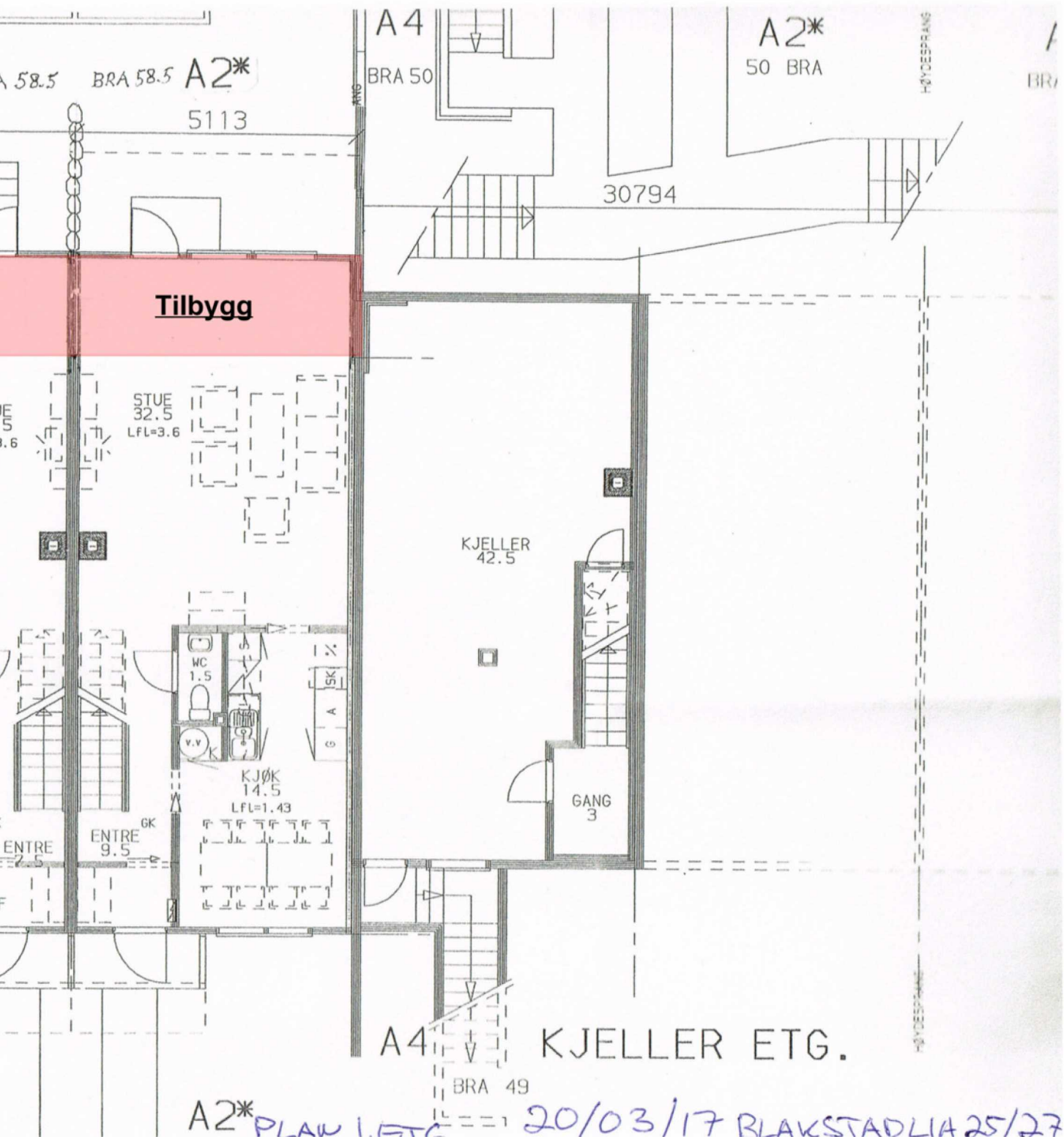


# Utv. Blakstadlia 25/27

## Hovedplan









# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Blakstadlia 25  
1386 ASKER  
Gnr./Bnr.: 61/444  
Seksjonsnr. : 10  
Asker kommune

## Areal

Rekkehus  
Bruksareal: 127 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 127 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 17.09.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	17.09.2024
Referansenummer	15061924
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0171
Hjemmelshaver/selger	Sondre Finstad Berg/Line Therese Rype
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Sondre Finstad Berg og Line Therese Rype
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	20.09.2024 14:46

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Blakstadlia 25
Postnummer/sted	1386 ASKER
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	61/444
Seksjonsnr.	10
Borettslag / Sameie	Blakstadlia Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 21186 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1997		

## Byggemåte

Rekkehus tilhørende Blakstadlia boligsameie beliggende på Blakstad, Asker kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av betongkonstruksjoner. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong- og trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner teknet med takstein. Boligen har profilert ytterdør. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Rekkehus over 3 etasjer.

- Etasje består av entre, stue, kjøkken og wc.
- Etasje består av gang, 3 soverom, bad og walk-in.
- Etasje består av stue 2 og bod.

Utgang fra stue til markterrasse på 16 m<sup>2</sup>.

Utgang fra soverom 1 til balkong på 4 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer en kjellerbod på 6 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen har elbil-lader.



# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



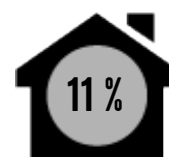
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Terrasser / platting på terreng		Platting	14	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	14	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	14	
		Alder	14	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	13			13	
	Stue 2				
2. Etasje	50			50	4
	Gang, 3 soverom, bad og walk-in.				Balkong
1. Etasje	58			58	16
	Entre, stue, kjøkken og wc				Mark terrasse
Kjeller		6		6	
		Kjellerbod			
SUM	121	6		127	20
<b>Total bruksareal: 127 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Utgang fra stue til markterrasse på 16 m<sup>2</sup>.

Utgang fra soverom 1 til balkong på 4 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer en kjellerbod på 6 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen har elbil-lader.

Boligen inneholder 119 m<sup>2</sup> P-ROM og 2 m<sup>2</sup> S-ROM.





# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys.  
Badekar med vegghengt badekararmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 52 %, temperatur 23,2 grader C og duggpunkt 12,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes uttetheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.




# Kjøkken


---

Kjøkken fra 2021 med slette fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Innredning

	Overflater himling	Limerester i himling etter gammel ledning til taklampe. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--------------------	---

 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	-------------	--


# Toalettrom (Ikke våtrom)

---

Flislagt gulv.  
Malte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil i himling.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Vannrør	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
---	---------	---

	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	-----------	---



## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.  
Peisovn i stue.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

### TG 2

Overflater gulv

Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

Dørbladet til innerdør ved soverom 3 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Skorstein fra byggeår (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn i stue.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

### TG 2

Innvendige trapper

Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.




## Etasjeskiller - 1., 2. etg og 3. etg

---

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kjøkken, stue, gang, soverom 1 og stue 2.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling


 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert målbare skjevheter i boligen.
Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 9 mm på kjøkken, 8 mm i stue 1, 6 mm i gang, 4 mm på soverom 1 og 5 mm i stue 2.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Hovedstoppekran er plassert i skap ved kjøkken. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad og kjøkken. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Varmtvannsbereder på 198 liter fra ukjent årstall plassert i skap ved kjøkken.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2**      Hovedstoppekran

Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--

 **TGIU**      Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,33 meter på bad, 0,78 meter til 2,03 meter i stue 2, 2,37 meter til 2,40 meter i resten av boligen.



## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



TG 2


Fasader inkl. kledning

Overflatebehandlingen på skillevegg til nabo bærer preg av alder/slitasje. Overflatebehandling må påregnes.







## Dører og vinduer

Profilert ytterdør. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


## Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra byggeår. Takrenner og nedløp av stål.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold	
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert deformasjoner/slitasje på renner og nedløp. Utskiftning bør påregnes.
 TGIU	Takgjennomføringer	Ikke besiktiget.
	Skorsteiner over tak	Ikke besiktiget.
	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke besiktiget.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 1 til balkong på 4 m2. Balkong belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyde er målt til 95 cm.

 TG 2	Uttragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
---	---	---



## Terrasser / platting på terreng


Utgang fra stue til markterrasse på 16 m2. Markterrasse belagt med terrassebord.

 TG 2	Platting	Platting bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	----------	--

## Grunnmur, fundamenter


Grunnmur i betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
---	---	--

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

Drenering fra byggeår.

 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres. Det anbefales ytterligere undersøkelser slik at eventuelle følgeskader kan avdekkes og utbedres.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Det er observert sprekker og riss. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	-------------------	---



# Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende Maler Carl Christian datert 30.06.2022. Fremlagt faktura vedrørende Tombygg AS datert 22.11.2021. Fremlagt dokumentasjon vedrørende Askestad Aas Elektro AS datert 30.11.2021. Fremlagt faktura vedrørende Sofienberg rør AS datert 10.08.2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.11.2021, arbeidene gjelder utvidelse og endring.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 16.09.2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





*Kommentar - [Sluk]*



*Beskrivelse - [Sikringskap ]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240171
Adresse	Blakstadlia 25		
Postnr.	1386	Sted	ASKER
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 2 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalensr	87597961
Selger 1 Fornavn	Sondre	Etternavn	Finstad Berg
Selger 2 Fornavn	Line	Etternavn	Therese Rype

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Sofienberg Rør AS og Rørkomapinet AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skifte av blandedbatteri i dusj, august 2022 og montering av ny wc, vask, benkeskap, benkeplate og blandedbatteri.  
Egeninnsats: malt vegger, gulv og tak.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

Faktura på utført arbeid

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar



6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Inspeksjon av feier vår 2024, ingen bemerkninger.
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar To tilfeller av mus på loftet nå i vinter, borte etter utsetting av feller og musestopper. Rentokil gikk over sameiet i vår. Ikke observert siden.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar Tidligere eier observerte noen sjeggkre. Rentokil hadde 3 runder i 2021 med feller/gift i etterkant, ikke observert noe siden.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Francke Bygg AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tidligere eier utvidet stuen og satt inn ny verandadør, nye vinduer og ny terrasse.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Askestad-Aas Elektro AS og ABE Elektro AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye kurser til høyskap, induskjon, kontakter på kjøkken og taklamper i 1. og 2. etasje, 2021 (Askestad-Aas).  
Ny kurs til gulvvarme og kjøkkenvakt september 2024 (ABE Elektro).
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Samsvarserklæring fra firma
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Kontrollert 16.09.2024
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Montert i regi av sameiet, høst 2021.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentaar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentaar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentaar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentaar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentaar Vår 2024

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentaar Under anbefalte grenseverdiene for radon, ikke behov for tiltak.

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

Nei  Ja Kommentaar

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentaar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentaar Sameiet har tidligere økt felleskostnadene øremerket fremtidig vedlikehold, pr. i dag ca. 3 millioner. Det har vært lekkasje i taket på noen enheter, hvor man har oppdaget samme feil fra utbygger. Styret har over flere år jobbet med å hente inn pristilbud og få oversikt over omfanget. Det byttes nå tak på en rekke for å se omfanget og pris, hvor sameiet dekker kostnaden ved oppsparte midler og lån ved behov. Det har ikke vært lekkasje på denne rekken, men ved skifte av samtlige rekker vil hver enhet få økte fellesutgifter eller en engangsutbetaling.

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

Nei  Ja Kommentaar Mus vinter 2024

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

Nei  Ja Kommentaar

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# **HUSORDENSREGLER**

**FOR**

## **BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE**

**AV 15. JANUAR 1998**

**Revidert i sameiermøte 1. april 2003**

**Nytt pkt. 5 vedtatt i sameiermøte 25. april 2005**

**Tilføyelse i pkt. 2 vedtatt i sameiermøte 26. april 2006**

**Korrigerings av pkt. 3 i sameiermøte 28. april 2008**

**Korrigerings av pkt. 2 og 3 i sameiermøte 6. mars 2014**

**Pkt. 10 vedtatt strøket og overført til vedtekter i sameiermøte 6. april 2016**

**Nytt tillegg i pkt. 4 vedtatt i sameiermøte 30.03.2017**

**Korrigert og endret i sameiermøte 06.06.2023**

**Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs Plass  
0129 Oslo  
Tlf.: 22 86 59 99**



## **1. Innledning**

Disse regler er for bruk av sameiets fellesareal og de enkelte husene (seksjoner).

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden samt de som gis adgang til husene. Skade eller kostnader som påføres sameiet som følge av brudd på husordensreglene eller skjødesløs adferd på sameiets eiendom må dekkes av den enkelte beboer.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er vesentlig for å skape et vennlig og godt bomiljø.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden bes skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

## **2. Kjøring og parkering, garasjer og boder.**

All kjøring på veiene innenfor sameiets område og i garasjene må skje med stor aktsomhet av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Parkering skal kun skje på angitte plasser. Garasjeplasser disponert av seksjonen skal fortrinnsvis benyttes til parkering av kjøretøy, fremfor utendørs parkeringsplasser. Parkering av kjøretøy med egenvekt over 3.500 kg er ikke tillatt, men styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad. Hensetting av avskiltede kjøretøy samt campingvogner, båthengere og lignende må ikke forekomme.

Hensetting av kjøretøy og lignende på samme sted som ikke benyttes utover 30 dager skal godkjennes av styret på forhånd. Vi gjør oppmerksom på at gjesteparkeringsplassene er forbeholdt besøkende. Ved gjentatte brudd på bestemmelsene kan styret iverksette borttauing for eiers regning.

Vær vennlig og overholde skiltingen for parkering. Korttidsplasser er for av- og pålessing. Adkomstveien er kommunal, men beboerne henstilles til ikke å parkere i veien av sikkerhets- og adkomstmessige grunner. Større kjøretøyer i nyttetraffikk, som brannbil, ambulanse, brøytebil, søppelbil, varebiler etc. klarer ikke å manøvrere inn i veien eller snu på snuplasser dersom parkerte biler hindrer fremkommeligheten.

Garasjeportene og bodinngangene holdes låst. Kjøretøyer skal ikke gå på tomgang i garasje eller ute. Enhver plikter å holde sin plass ren for søppel eller lignende Oppbevaring eller bruk av brannfarlige eller giftige stoffer må ikke forekomme i garasjene eller i ulåste boder. Bilvask og store reparasjoner i garasjen er ikke tillatt. Røyking er forbudt. Utildelte plasser skal kun benyttes etter avtale med styret. Lek og unødig opphold i garasjene er ikke tillatt. Stikkontakter i garasjene er tilgjengelig for sameierne for bruk til støvsugere, høytrykkspylerer eller andre elektriske enheter som brukes under oppsyn. Lading av el-bil, el-sparkesykkel, el-sykkel e.l. fra stikkontakt, er ikke tillatt.

Ledige garasjeplasser kunngjøres av styret med en rimelig frist for å melde interesse. Tildeling av plass blant de interesserte utføres av styret basert på ansiennitet – maks 1 per seksjon. Som ansiennitet regnes sammenhengende botid i sameiet. For opprinnelige sameiere (innflyttet ved etablering av sameiet) regnes ansiennitet fra tidspunktet for konstitueringen av sameiet. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning. Dersom en sameier allerede disponerer en leieplass, kan vedkommende melde sin interesse og bli vurdert på lik linje med andre interessenter for å bytte

sin nåværende leieplass med den ledige plassen. Det er ikke anledning til å inneha leieplass for annet formål enn å parkere kjøretøy.

Aktiviteter i bod skal ikke medføre urimelige ulemper for andre sameiere feks. i form av støy, støv eller lukt. Varmt arbeid, feks. bruk av varmepistol, vinkelsliper, sveiseapparat e.l. skal ikke utføres inne i bod eller bodgang. Lagring av mindre mengder husholdningskjemikalier, maling etc. er tillatt, såfremt dette gjøres på en forsvarlig måte. Propanflasker eller andre brenngassbeholdere er forbudt å lagre i bod pga brann- og kvelningsfare ved en eventuell lekkasje. Skjøteledninger skal som hovedregel kun benyttes under oppsyn og ikke for elektriske apparater som er i kontinuerlig drift. Hver bodgang inkluderer en eller flere lufteventiler. Disse skal alltid stå i åpen posisjon for å sikre utskiftning av luft slik at fukt og fuktskader unngås. Hver bod er utstyrt med en stikkontakt koblet til sameiets ledningsnett. Det er tillatt å koble til inntil et kjøleskap eller en fryser per bod.

Tap av nøkler til bod eller garasjeport, samt elektroniske portåpnere skal meldes til styret.

### **3. Avfall**

Avfall skal kildesorteres i henhold til de til enhver tid gjeldende reglene i kommunen.

Papiravfall deponeres i egne containere (2 stk.).

Plastemballasje deponeres i egen container (1 stk.)

Matavfall kastes i egen container (1 stk.)

Glass- og metallemballasje kastes i egne søppeldunker (3 stk)

Alt øvrig rest-/ husholdningsavfall kastes i restavfallcontainer (1 stk.). Det må ikke kastes brannfarlig eller lett antennelig avfall i containerne. Lett knuselig avfall må pakkes spesielt inn. Lokkene holdes lukket slik at lukt ikke oppstår. Dersom containeren er full, er det ikke adgang til å plassere søppel utenfor container(e). Beboerne må da se etter ledig plass i en annen container eller oppbevare søppelet til disse er tømte.

Annet avfall, som større tomemballasjer, møbler, utrangerte elektroutstyr, og lignende må beboerne selv besørge bortkjørt. (Yggeset Avfallspark, Vollenveien, Heggedal, tlf. 66 79 60 21).

Planterester og annet hageavfall skal ikke kastes i avfallscontainere, men plasseres i komposthaug på oversiden av feltet. Hageavfall skal dumpes ned i skråningen.

### **4. Fellesarealer**

Samtlige beboere i sameiet plikter å medvirke til at sameiet holdes velstelt og ryddig.

Alle som benytter friområdet er ansvarlig for å holde orden og rydde etter seg. Det minnes om at området er fredet.

Sameiet/styret er ansvarlig for at fellesområdene skal være fremkommelige og sikre å ferdes på. Av den grunn forventes det at den enkelte beboer tar et ansvar for å måke og strø i henhold til de retningslinjer og lister som styret har utarbeidet". Det innebærer blant annet å holde trappen ned/opp til nærmeste nabo snø- og isfri, måking og strøing av stien ned mot Slemmestadveien og øvrige fellesarealer som foran garasjer, postkassestativ og ved søppelsiloene



## **5. Beplantning på areal med eksklusiv bruksrett.**

Planter på areal med eksklusiv bruksrett skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Beplantningen skal under ingen omstendigheter hindre naboers utsikt mot fjorden. Høyde på trær, busker, hekker etc. skal være maksimalt 1 m og 80 cm. Trær, busker, hekker etc. skal ikke vokse inn på fellesareal og må beskjæres av seksjonseier slik at dette ikke forekommer. Elektrisk- og manuelle beskjæringsredskaper er tilgjengelig for sameiernes bruk fra fellesgarasjen i rekke 6.

Ved brudd på disse bestemmelsene skal den enkelte seksjonseier varsles før styret kan iverksette beskjæring, evt. fjerning av disse for seksjonseiers regning.

## **6. Hensyn**

Bodgangene holdes ryddige, rene og frie for gjenstander (sykkel e.l).

Beboerne plikter å sørge for ro og orden, slik at andre ikke sjeneres av unødvendig støy. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (til kl. 10.00 på søndager og helligdager) må beboerne utvise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

## **7. Husdyr**

Husdyr som er til særlig ulempe eller sjenanse for andre beboere må ikke holdes i sameiet. Lufting av dyr, uansett dyrase, skal skje kontrollert. Bruk pose! Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at dyreeier iverksetter nødvendige tiltak.

## **8. Fasadeendringer**

Ytre monteringer eller andre endringer (inkl. maling e.l) som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på beboers regning. Forandringer som er til særskilt ulempe for naboer må ikke foretas. Sameieren plikter å vedlikeholde alle endringer eller tilbakeføre til opprinnelig tilstand samt informere om disse ved evt. salg/overdragelse.

Enhver kostnad som påløper i forbindelse med en endring dekkes av sameieren.

## **9. Utleie**

Utleie skal meldes til styret og forretningsfører for registrering og denne plikter å oppgi sin egen nye adresse og telefonnummer. Huseier plikter å informere leietaker om husordensreglene og denne plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboere. Huseier har det overordnede ansvaret i forhold til de øvrige sameierne og styret kan pålegge huseier å instruere leietaker i forhold til brudd på reglene.

## **10. HMS og brannvern**

HMS for fellesområdene er sameiets ansvar og ivaretas av styret. HMS innen hver enkelt seksjon er seksjonseiers ansvar og omfatter blant annet:

- Minimum en fungerende røykvarsler per etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Batteri i røykvarsler må skiftes i henhold til påkrevd intervall, og funksjon sjekkes jevnlig.
- Fungerende slukkeutstyr som dekker hele boligen. Dette kan være enten brannslukker eller brannslange. Slukkeutstyr må sjekkes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens krav. Dette omfatter typisk årlig funksjonstest av brannslange, evt- sjekk av trykk for brannslukker. Pulverbrannslukningsapparat bør vendes en gang i året for at ikke pulveret skal klumpes i bunnen.
- Elektrisk anlegg og utstyr i boligen skal til enhver tid være i orden. Arbeid på fastmontert elektrisk anlegg skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter, som hovedregel av autorisert elektroinstallatør.
- Ved bruk av grill eller andre kilder til åpen ild skal det sikres tilstrekkelig avstand til brennbare materialer

Bruk av elektriske enheter som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin e.l. om natten bør unngås pga. den økte brannfaren dette medfører. Bruk av skjøteledning bør begrenses til et minimum, og aldri til apparater som krever høy effekt over lengre tid (feks vifteovn).

### **11. Bruk av seksjonen**

Seksjonen må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser, samt at fukt og kondens unngås.

Ventilasjonsystemet for seksjonen baserer seg på kontinuerlig avtrekk fra kjøkken, toalett og bad med utsug via vifte plassert på loftet. Frisk luft tilføres gjennom lufteventiler i vegg, samt luftespalter over vinduer. For å sikre et godt inneklima er det derfor viktig at lufteventiler alltid er tilstrekkelig åpne, samt at loftsviften er i kontinuerlig drift. Filteret i kjøkkenavtrekk må rengjøres jevnlig for å sikre luftgjennomstrømning.

Utelys ved inngangsdøren skal alltid stå på når det er mørkt, slik at fellestrappen blir opplyst. Lyspære med innebygget slumringssensor er en anbefalt løsning.

Kran for utevann er ikke frostsikker og må tømmes for vann hvert år før vinteren. Eventuelle vannskader som følge av manglende tømning av utekran må dekkes av den enkelte sameier.

Det er ikke tillatt med fuglemater, fuglenek, meiseboller eller lignende da dette tiltrekker seg rotter og mus.

Observasjon av skadedyr innendørs (feks maur, skjeggkre o.l.) skal rapporteres til styret omgående.

**STYRET**



# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

---

## Ekstraordinært årsmøte i Blakstadlia Boligsameie avholdes mandag 5. september 2022 kl. 18.00 i Blakstad Skole.

Ekstraordinært årsmøte er kalt inn etter krav fra beboerne i Blakstadlia 21 (Trond Hanssen), 31 (Charlotta Nygren), 33 (Andre M. Carlsen), 37 (Per Olav Julshamn) og 39 (Nils Christian Bogen) som til sammen representerer minst 10% av stemmene i seksjonssameiet, ref Blakstadlia boligsameies vedtekter §9-2.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

Saker som er krevd behandlet er:

#### 2. FORSLAG

1. **Det foreslås at det fattes slik vedtak:** «Styret innhenter en fagkyndig vurdering, som skal distribueres til sameierne, med følgende mandat: 'Vurdere om det er mulig å utbedre og forlenge eksisterende taks levetid i en slik utstrekning at det er mer regningssvarende enn å legge nye tak.' Takprosjektet stilles i bero frem til vurderingen foreligger.»

**Styrets kommentar:** Som beskrevet i infoskriv og på infomøtet er usikkerheten rundt tilstanden på taket vårt i hovedsak knyttet til tilstanden under undertaksplatene, dvs om det er råteskader / sopp eller andre skader videre ned i konstruksjonen. Dette vil man ikke få klarhet i, med mindre man fjerner takstein og undertaksplater. En undersøkelse hvor man fjerner takstein og undertaksplater vil sannsynligvis ha en ganske høy kostnad, ettersom det både er tidkrevende og at man må regne med utbedringskostnader for å tilbakestille taket etter at undersøkelsen er ferdig. Det er mulig at samtidig utbedring av taket ikke vil være vesentlig dyrere, og dermed hensiktsmessig å utføre samtidig.

Som beslutningsunderlag for vedtak arbeider styret derfor med å få prisanslag på tre alternativer for presentasjon på møtet:

1. Tilbud for utførelse av fagkyndig vurdering med mandat som foreslått i vedtak. Undersøkelsen må inkludere inspeksjon under undertaksplater der hvor fagkyndig ser det som nødvendig. For å begrense kostanden og tidsbruken foreslår styret å begrense undersøkelsen til de tre nederste takene i rekke 6, da det her har vært tidligere tilfeller med vannskade inn i enhetene.
2. Samme som punkt 1, men med samtidig utbedring av tak for de tre nederste takene i rekke 6
3. Samme som punkt 2, men med samtidig utbedring av tak for hele rekke 6

2. **Det foreslås at det fattes slik vedtak:** «Styret skal, uavhengig av hva som besluttet foretatt med takene, gjennomføre en ny anbudsrunde.

**Styrets kommentar:** Dette er i henhold til styrets intensjon. I tiden etter informasjonsmøtet i januar har styret vært i kontakt med mange mindre firmaer som virker interessert i å gi oss tilbud. Innhold, omfang og behov for anbudsrunde vil henge sammen med utfall av sak 1.

3. **Det foreslås at det fattes slik vedtak:** «Styret rådfører seg med fagkyndig i forbindelse med gjennomføringen av anbudsrunder og vurderingen av innkomne anbud.»

**Styrets kommentar:** OBOS Prosjekt har vært engasjert av styret som fagkyndig part gjennom alle fasene av takprosjektet siden 2018. De har håndtert gjennomføringen av anbudsrunder som ble utført i slutten av 2021 og vurdert de innkommende anbudene. Intensjonen fra styrets side er at de fortsetter i denne rollen frem til vi har kommet frem til, og fått gjennomført, en løsning på takproblemet vårt.

**Alternativt forslag til vedtak:** «Styret fortsetter engasjementet av OBOS Prosjekt som sameiets fagkyndige rådgiver i taksaken.»

4. **Det foreslås at det fattes slik vedtak:** «Blakstadlia boligsameie inngår ikke oppdragsavtaler med Francke Bygg AS, org. nr. 947 599 674, med unntak for mindre utbedringsarbeider med en samlet kostnadsramme på inntil NOK 100 000 ekskl. mva. pr. kalenderår.»

**Begrunnelse 1:** Blakstadlia boligsameie («**Blakstadlia**») har tidligere vært i tvist med Francke Bygg AS («**Francke**») vedrørende den faglige utførelsen av utskifting av en endevegg.

**Begrunnelse 2:** Ifølge skriv lagt ut på Vibbo 21. april 2022, foreligger deT en «*nær relasjon*» mellom Blakstadlias styreleder og daglig leder i Francke. Daglig leder i Francke er ifølge registrerte opplysninger også styreleder og eneaksjonær i Francke (brreg.no; proff.no).

Det er, med unntak for mindre, kurante oppdrag, uholdbart at det inngås oppdragsavtaler med Francke, som nåværende styreleder må avstå fra å følge opp ved spørsmål om blant annet reklamasjonsfrister, mangler og erstatningsansvar. Det vises til eierseksjonsloven § 59, som lyder slik:

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

For rekkevidden av denne bestemmelsen, vises til departementets merknader i Prop.39 L (2016-2017):

«Bestemmelsen handler om styremedlemmers inhabilitet. Inhabilitetsregelen gjelder selvsagt også for varamedlemmer når disse møter. Grunnvilkåret for inhabilitet er at styremedlemmet har en 'særinteresse' i sakens utfall. Med dette menes en spesiell interesse som ikke sammenfaller med sameiets interesse. Særinteressen kan være personlig eller økonomisk. Personlig kan interessen være dersom styremedlemmet kjenner noen som ønsker å påta seg et arbeid for det sameiet han eller hun er styremedlem i. Styremedlemmet kan ha økonomisk interesse i en sak dersom medlemmet for eksempel er deleier i et selskap som styret vurderer å gi et rehabiliteringsoppdrag til. Interessen må være 'fremtredende' for at inhabilitet inntreffer, det vil si at et styremedlem ikke blir inhabil dersom interessen i sakens utfall må sies å være veldig liten.» (understreket her)



Det vises også til Wyller, Eierseksjonsloven kommentarutgave, digital utgave pr. 1. januar 2022, note 3.3 til § 59:

**«Særinteressen kan være av personlig karakter, man er f.eks. en nær venn av en av flere konkurrerende tilbydere på et arbeid som skal utføres. Den kan også være av økonomisk karakter, f.eks. hvis et styremedlem har eierinteresser i et selskap som skal utføre et oppdrag. Loven krever i tillegg at særinteressen skal være fremtredende, slik at ikke enhver liten interesse i sakens utfall har betydning. At man eier et par aksjer i banken sameiet bruker, eller en ubetydelig aksjepost i et selskap sameiet vurderer å engasjere til et arbeide, er således ikke nok til å konstatere inhabilitet. Et forslag om godtgjørelse for styrearbeidet er alle styremedlemmer inhabile til å ta stilling til; det må avgjøres av årsmøtet, jf. § 55 tredje ledd.»** (understreket her)

**Styrets kommentar:** Ettersom det er mange nyinnflyttede i sameiet etter at denne saken ble avsluttet ønsker styret å gi en oppsummering av det nåværende styrets forståelse av saken som omtales som "tvist" som grunnlag for hver enkelt sameier å kunne ta stilling til forslaget til vedtak. Innholdet i punktene under er i hovedsak hentet fra årsrapporter, styremøteprotokoller og styrearkiv:

### **Begrunnelse 1 (Tvist med Francke Bygg AS)**

#### Utbedring etter vannskade i Blakstadlia 17 i 2009:

- I 2009 bestilte det sittende styret i sameiet en takstrappreport fra Ek & Mosveen AS etter at det ble oppdaget råteskader i gavlveggen på BL17. Det ble avdekket skadedyr og fukt inne i treveggen, opp til en høyde ca 2 meter opp på veggen over bakkenivå. Årsaken ble i takstrappreporten konkludert med å være en kryssfinerplate under beslag som er lagt direkte på toppen av støttemuren i betong som førte fuktighet inn til stenderne inne i treveggen og tilsvarende råteskade. Samme takstrappreport beskriver også detaljert utbedring av veggen for å unngå at samme skade oppstår igjen.
- Når man først måtte utbedre deler av gavlveggen, besluttet styret at man skiftet kledning på hele veggen og samtidig lektet ut
- Beboerne i BL17 fikk samtidig tilbud om å betale ekstrakostnaden for å etterisolere, noe de ønsket
- Utbedring i henhold til takstrappreport med å skifte ut kledning og etterisolere gavlveggen satte styret ut til S.H. Francke A/S (skiftet navn til Francke bygg AS i 2011)
- På tidspunktet når Francke ble engasjert av sameiet i 2009 het firmaet S.H. Francke A/S og var eid 90% av Sigurd Francke, hvor dagens styreleder ikke har noen personlig relasjon.
- Styret i 2009 diskuterte drenering med S.H Francke og på spørsmål om sameiet kunne utelukke problemer med dreneringen så var svaret at det kunne man ikke. Styret i 2009 valgte likevel å ikke drenere pga ytterligere ekstrakostnader, samt på bakgrunn av at man mente at man hadde funnet årsaken til råteskaden som var over bakkenivå og som ble utbedret og at denne ikke hadde oppstått pga av manglende drenering. Det var heller ingen tegn til salt eller kalkutslag på murveggen som kunne tyde på fukt fra manglende drenering

#### Utbedring etter vannskade i Blakstadlia 17 i 2014:

- Iflg årsrapport fra 2013 ble det oppdaget fuktskader ved gulvnivå innendørs i forbindelse med oppussing av bad i 1.etasje i BL17 tidlig 2014. På bakgrunn av dette leide styret inn A. K. Granheim Entreprenør AS for å undersøke saken.
- Ifølge årsrapport fra 2014 viste undersøkelsene "store mangler ved opprinnelig drenering" som hadde forårsaket vanninntrengning fra grunnen (dvs under bakkenivå). Dvs skaden hadde ingen sammenheng med utbedringen som Francke utførte i 2009, og det var en annen årsak til skaden.
- Graving og utbedring av drenering ble bestilt av styret
- I styreprotokoll fra 21.01.2014 er det møterefertert følgende i sak angående vannskade i BL17 «Samme vegg ble reparert i 2009/2010, men dagens beboer har ingen dokumentasjon. Det bør være innlysende at drenering var på agendaen den gang, og entreprenør burde tenkt at den skulle byttes. Imidlertid påstår beboer og styret som satt den gang at de var så sikre på å ha funnet feilen at de unnlot å undersøke dreneringen. Dersom det er tilfelle, kan det ikke

søkes erstatning av entreprenør. [...]» Entreprenør er i denne sammenheng Francke bygg, dvs allerede tidlig i 2014 var styrets konklusjon at Francke bygg ikke kunne anses som erstatningspliktig for vannskaden i 2014.

- Videre fra årsrapport 2014 som omhandler denne saken: "*Styret tok i denne sammenheng ut forliksklage for å holde seg innenfor klagefristen. Forliksrådet avviste klagen, og viser til Tingretten dersom vi ønsker å ta saken videre rettens vei. På bakgrunn av rapporten som ble laget etter utbedring, er det lite sannsynlig at styret tar saken videre rettens vei, etter som det er lite sannsynlig at vi vil vinne i retten.*" Det fremstår derfor som at styret tok ut forliksklage mot Francke for sikkerhets skyld ettersom man nærmet seg fristen for at reklamasjonsrett for arbeidet som ble utført i 2009 gikk ut, men at det ikke kunne vises til noen klar sammenheng med arbeidet som ble gjort i 2009 når man fikk rapport etter utbedring i 2014.

- Fra årsrapport 2015: "*Det forrige styret innklaget konsulenten og entreprenøren til forliksrådet for å avbryte enhver foreldelsesfrist i påvente av en fagkyndig uttalelse om ansvarsspørsmålet.*" Dette understøtter ytterligere at forliksklagen ble sendt inn for å unngå at foreldelsesfristen gikk ut, ikke på bakgrunn av noen sammenheng mellom arbeidet som ble utført av Francke i 2009 og skaden som ble oppdaget i 2014.

- Videre, fra årsrapport 2015: "*Styret har etter dette mottatt en fagkyndig uttalelse, som etter styrets oppfatning peker i retning av at entreprenøren som utbedret veggen for 5-6 år siden måtte ha forstått at det var grunnforhold, manglende drenering mv., som forårsaket fuktskaden den gangen.*" Dvs, fra dette forstås det at det kun er styret i Blakstadlia pr 2015 som vurderer en faglig uttalelse til å "peke i retning av" at Francke "burde ha forstått" at skaden i 2009 var som følge av utilstrekkelig drenering.

- Videre, fra årsrapport 2015: "*Nå er imidlertid grunnen drenert, og fagkyndig har i lys av fuktmålinger i veggen konkludert med at det antageligvis ikke er eller blir nødvendig å foreta utbedringer i selve veggen.*" Dvs, det var ikke behov for å gjøre noe av arbeidet Francke utførte i 2009 på nytt.

Oppsummert er derfor nåværende styrets syn på denne saken:

1. Klage til forliksrådet mot Francke ble sendt inn for å unngå at foreldelsesfrist gikk ut, ikke fordi det var indikert noen sammenheng mellom skade i 2014 og arbeid som ble utført av Francke i 2009
2. Styret pr 2015s innsigelse mot Francke er ikke relatert til arbeidet som ble utført som bestilt av styret pr 2009, men at Francke ikke gjorde sameiet oppmerksomme på at årsaken til skaden i veggen kunne være utilstrekkelig drenering i grunnen
3. Årsaken til vannskaden i 2009 er behørig beskrevet i takstrappert fra 2009, og styret ser ingen grunn til å betvile at denne avdekket en konstruksjonsfeil som måtte utbedres for å unngå fremtidige vannskader. Det er derimot verdt å nevne at styremøtereferat pr 28.2.2014 viser til at det var rapportert om vannskade i BL17 allerede i 2005 hvor takstmann indikerte at årsaken sannsynligvis var utilstrekkelig drenering av grunnen.
4. Ansvar for at årsaken til vannskaden i gavlveggen i BL17 i 2009 ikke ble utredet ytterligere / at drenering av grunnen i BL17 ikke ble utbedret etter anbefaling fra takstmann etter vannskade i BL17 i 2005 må tilskrives sittende styrer i Blakstadlia boligsameie i denne perioden.

**Styret ser derfor ikke at det foreligger noe grunnlag for å avstå fra å engasjere Francke bygg AS til oppdrag over 100 000,- pr år i fremtiden basert på denne saken.**



## **Begrunnelse 2 (inhabilitet):**

Tidligere, sittende og fremtidige styrer i Blakstadlia boligsameie vil fra tid til annen komme opp i situasjoner hvor styremedlemmer er inhabile av enten økonomiske eller personlige grunner. I situasjoner hvor enkeltmedlemmer er inhabile må de avstå fra å delta i diskusjon, avstemning og eventuell oppfølging, men dette kan ivaretas av andre styremedlemmer. Styret i sameiet vil over tid bestå av forskjellige beboere, slik at inhabilitet kan oppstå ved oppfølging av feks reklamasjonssaker selv om det ikke var til stede når man inngikk avtale om å få utført en jobb. Etter styrets oppfatning er dette spørsmålet av generell art, og ikke knyttet til Francke bygg AS.

**Alternativt forslag til vedtak:** «Blakstadlia boligsameies vedtekter paragraf 8-5 Inhabilitet oppdateres som følger:

Dagens tekst:

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

Ny tekst:

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

*Når det oppstår tilfeller med inhabilitet, skal dette refereres i styremøteprotokollen under den tilhørende saken for å dokumentere hvem i styret inhabiliteten gjelder og hvorfor. Inhabilitet i forbindelse med håndtering av arbeid eller tjenester av større art, definert som kostnad eller verdi over 500 000,-, skal gjøres kjent for sameierne."*

### **Styret har i tillegg følgende saker:**

1. Til informasjon til sameierne har styret kommet frem til å i denne omgang ta ut Francke bygg AS fra vurderingen av tilbydere for utførelse av arbeid med utbedring av tak.
2. Valg av styreleder

Sandvika 29.08.2022

I styret for Blakstadlia Boligsameie

Erik Snersrud      Audun Bråthen    Dag Harald Lyshol    Frode Ryen

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblankett  
ved ekstraordinært årsmøte i  
Blakstadlia Boligsameie**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.  
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Blakstadlia Boligsameie

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1258

Blakstadlia Boligsameie

# Velkommen til årsmøte i Blakstadlia Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 18:00, Blakstad skole.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbedring av tak i rekke 6
8. Bruk av øremerkede midler til dekning av kostnader for beising og utbedring av tak
9. Opptak av lån relatert til utbedring av tak
10. Reseksjonering av uregistrerte utbygginger
11. Eierskap til veien inn på sameiet
12. Forslag til Styret: Takprosjekt
13. Forslag til Styret: Gressplen på Tidligere Klatrestativplass
14. Forslag til Styret: Fjerning av Sprosser på Vinduene
15. Finansiering av nye tak
16. Trampoline
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Blakstadlia Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Representant fra OBOS innstilles som møteleder

**Forslag til vedtak**

Anne-Birgitte Junge er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitne velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1258 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås beholdt på samme nivå som for foregående periode, kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

---



Sak 7

## Utbedring av tak i rekke 6

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret vil sammen med faglig rådgiver fra Boxs arkitektstudio presentere tilbudene for utbedring av taket i rekke 6, samt styrets forslag til valg av utførende entreprenør.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir sin tilslutning til utbedring av tak i rekke 6 ved tildeling av arbeidet til tilbyder X (fylles inn på årsmøtet).

---

Sak 8

## Bruk av øremerkede midler til dekning av kostnader for beising og utbedring av tak

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret trenger tilgang til sameiets øremerkede midler for vedlikehold av fasade (beising) samt mulig bruk av midler relatert til utbedring av tak

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til bruk av de øremerkede midlene til betaling av utgifter i forbindelse med beising av fasader og utbedring av tak.

---

Sak 9

## Opptak av lån relatert til utbedring av tak

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Noe av kostnadene til utbedring av tak i rekke 6 kan dekkes inn ved hjelp av oppsparte øremerkede midler, men det må likevel påregnes behov for låneopptak. Omfanget av låneopptaket vil øke gjennom prosjektperioden i tråd med fakturering fra entreprenøren, samt at det kan tilkomme ekstrakostnader som følge av skjulte skader som må utbedres. Styret ber derfor om støtte fra årsmøtet til en låneramme som vil forvaltes av styret gjennom prosjektperioden.

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til opptak av lån inntil 3 millioner kroner for dekning av kostnader relatert til utbedring av tak

Sak 10

## Reseksjonering av uregistrerte utbygginger

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har sjekket alle seksjoner ifht reseksjonering og det viser seg at det er to kjellere som ble utvidet ved utbygging som ikke er registrert i eierseksjonsbrøken for BL 31 og 35.

For å sikre rettigheter og plikter overfor sameiet, skal arealene som er utbygget legges inn i seksjonenes hoveddel og eierbrøken økes. Dette krever reseksjonering av de aktuelle seksjonene. Det foreslås at årsmøtet gir sitt samtykke til reseksjonering. Alle utbygde areal legges inn i seksjonene, og eierbrøken endres for de aktuelle seksjonene som beskrevet under.

### Forslag til vedtak

Reseksjonering godkjennes. Eierbrøken endres fra 172 til 181 for seksjoner 17 og 19. Total teller og nevner for eierbrøk for sameiet som helhet økes begge med 18.

---

Sak 11

## Eierskap til veien inn på sameiet

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret er blitt gjort oppmerksom på at eiendom Gnr 61/ Bnr 724 som er veien inn til sameiet pr i dag eies i hovedsak av tidligere beboere av Blakstadlia ettersom denne delen ikke er blitt overført til nye eiere ved eierskifte. Pr i dag er det 34 seksjonseiere som ikke er reflektert med tilsvarende eierandel i veien.

Styrets forslag er å overføre eierskapet for veien i sin helhet til sameiet, istedenfor at hver enkelt seksjonseier skal ha sin eierandel.

### Forslag til vedtak

Eierskapet til veien, eiendom Gnr 61/ Bnr 724, overføres til sameiet.

---

Sak 12

## Forslag til Styret: Takprosjekt

### Forslag fremmet av:

Frode Ryen

### Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Under årets sameie møte ønsker vi at samtlige enheter vurderer en alternativ kostnadsfordeling i forbindelse med det påtroppende takprosjektet. Per i dag fordeles kostnadene via brøk, men på grunn av størrelsesorden



av prosjektet og at arealet på takflaten som skal utbedres er mer eller mindre lik for samtlige enheter, mener vi det blir mest rettferdig og hensiktsmessig og fordele kostnadene likt mellom enhetene. Vi ønsker derfor at dette fremmes som en egen sak og at det stemmes over at vi gjøre et unntak ovenfor vedtektene og fordeler kostnadene ved takprosjektet lik på samtlige enheter.

### Styrets innstilling

*Styrets innstilling er at fordeling av kostnader følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som er fordeling pr. brøk. Som beskrevet i tidligere distribuert infoskriv og på informasjonsmøter er yttertak og yttervegger sameiets eiendom, de har ingen eiertilknytning til enkeltenheter slik som forslagsstiller indikerer. Brøken uttrykker hvor mye hver enkelt enhet eier av sameiets eiendom, herunder også tak. Det er mye tilgjengelig rettspraksis som støtter denne fordelingen av kostnader som kan finnes ved søk på feks Google.*

*For øvrig, med mindre alle seksjonseiere deltar på årsmøtet og gir sin tilslutning, må også de som ikke er tilstede gi det i ettertid. Endringen krever full tilslutning og styret er i tvil om et årsmøtevedtak i denne saken uansett vil være gyldig, ettersom det kan hevdes å komme innunder bestemmelse om mindretallsvern, ref sameiets vedtekter §9-1 "(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning." og tilsvarende tekst i eierseksjonsloven §40.*

### Forslag til vedtak

Styret i sameiet har vurdert kostnadsfordelingen for det påtroppende takprosjektet. Etter nøye overveielse og med hensyn til prosjektets størrelse og takflatens likhet på samtlige enheter, har vi besluttet følgende:

Formål: Kostnadene ved takprosjektet skal fordeles likt på alle enheter i sameiet.

Gjennomføring: Styret vil fremme dette som en egen sak på årets sameiemøte. Vi ber alle sameiere om å stemme over å gjøre et unntak fra vedtektene for å oppnå lik kostnadsfordeling.

---

Sak 13

## Forslag til Styret: Gressplen på Tidligere Klatrestativplass

Forslag fremmet av:

Frode Ryen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at vi sår gress på området der det tidligere klatrestativet sto. Dette tiltaket vil gi oss flere fordeler:

1. Estetisk oppgradering: En velstelt gressplen vil gi sameiet et grønt og innbydende preg. Det vil være en positiv endring som alle beboere kan nyte.
2. Brukervennlighet: Gressplenen kan brukes til piknik, lek og avslapning. Det gir oss et fellesområde der vi kan samles og trives store som små.

Jeg er villig til å påta meg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Hvis styret handler inn jord og frø.

### Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller om at den tidligere plassen for klatrestativ bør utbedres, og har i innværende periode bedt beboerne om innspill til hva denne plassen ønskes brukt til, uten at det er kommet inn så mange mulige forslag så langt.

Dersom årsmøtet stiller seg positive til forslaget, er det etter styrets syn hensiktsmessig å legge til fjerning av tømmerstokkene som ligger som innramming av det tidligere klatrestativet samt planering før man anlegger ny plen, slik at plenen blir på et jevnt nivå og lettere å holde i orden. Fjerning av disse stokkene krever sannsynligvis bistand fra håndverkere og vil ha en kostnad ved levering til avfallsdeponi.

Ettersom dette er en endring av fellesområdet er det etter styrets syn mest hensiktsmessig at det vedlikeholdes og klippes av gartneren engasjert av sameiet.

Styret har foreslått alternativt forslag til vedtak.

### Forslag til vedtak 1

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppgradere området der klatrestativet tidligere sto ved å så gress. Dette vil gi sameiet et grønt og innbydende preg.

Gjennomføring: Forslagsstilleren er villig til å påta seg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Styret bes om å handle inn jord og frø.

### Forslag til vedtak 2

Alternativt forslag fra styret: Styret utbedrer den tidligere plassen for klatrestativ ved å fjerne tømmerstokker for omramming, planere ut og så gress.

---

Sak 14

## Forslag til Styret: Fjerning av Sprosser på Vinduene

Forslag fremmet av:

Frode Ryen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å fjerne eller ta ned srossene på vinduene i sameiet. Dette tiltaket vil ikke bare gi en moderne estetikk til boenhetene, men også ha flere praktiske fordeler:

1. ☐ Moderne uttrykk: Ved å fjerne srossene vil vi oppnå et mer tidløst og minimalistisk design. Dette vil gi sameiet et friskt og moderne utseende som appellerer til både nåværende og fremtidige beboere.
2. ☐ Reduserte vedlikeholdskostnader: Sprosser krever jevnlig vedlikehold, maling og reparasjoner. Ved å fjerne dem, vil vi eliminere denne utgiftsposten og frigjøre midler til andre viktige formål.
3. ☐ Enklere vindusvask: Sprosser gjør vindusvasken mer tidkrevende og komplisert. Uten dem blir det enklere å holde vinduene rene og klare, noe som gir et bedre inneklima og økt trivsel for beboerne.
4. ☐ Bedre utsikt: Uten srosser vil utsikten fra vinduene bli mer åpen og fri. Beboerne kan nyte panoramautsikten uten forstyrrelser, og det vil gi en følelse av romslighet og lys i leilighetene.



Jeg håper dere vil vurdere dette forslaget nøye.

### Styrets innstilling

*Etter styrets syn faller dette forslaget innunder flertallskrav beskrevet i sameiets vedtekter §9-8 avsnitt 2 hvor det kreves 2/3 flertall for å fatte vedtak, da det omfatter en endring av bebyggelsen som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold:*

*“(2) 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“*

*Et annet moment er at enhver fasadeendring i utgangspunktet er søknadspliktig overfor kommunen, hvilket i så fall vil ha en kostnad for sameiet både i søknadsgebyr og eventuelt for oppdatering av tegninger. Det er uklart om fjerning av sprosser vil falle inn under det som krever søknad eller ikke.*

*Styret har formulert alternativt forslag til vedtak.*

### Forslag til vedtak 1

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppnå et mer tidløst og minimalistisk design ved å fjerne sprossene på vinduene i sameiet. Dette vil gi en moderne estetikk til boenhetene.

Gjennomføring: Styret vil iverksette tiltaket med fjerning av sprosser på vinduene i sameiet.

### Forslag til vedtak 2

Styret undersøker med Asker kommune prosess for eventuell fjerning av sprosser. Saken tas opp til ny vurdering i forkant av neste runde med beising av sprosser.

---

Sak 15

## Finansiering av nye tak

Forslag fremmet av:

Svein Siljan-Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegget

### Styrets innstilling

*Styrets innstilling er at finansiering av skifte av tak i rekke 6 med låneopptak på sameiet videreføres som planlagt i tråd med tidligere forslag fra styret. Finansiering for videre utbedring av tak på de andre rekkene i sameiet vil etter styrets syn avhenge av tilstanden som avdekkes når taket på rekke 6 åpnes, og det er derfor styrets forslag å komme tilbake til denne diskusjonen når denne informasjonen foreligger.*

## Forslag til vedtak

Kostnaden for bytte av tak finansieres i sin helhet av den enkelte boenhet.

## Vedlegg

2. Forslag til årsmøte våren 2024 i Blakstadlia boligsameie\_Finansiering av tak (1).pdf

---

Sak 16

## Trampoline

Forslag fremmet av:

Malin Bruteig

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er flere barn i borettslaget vårt som ønsker seg en fellestrampoline på et av fellesområdene.

Det finnes en slik felles ordning/trampoline i Blakstad Hageby som barn fra andre borettslag ikke får bruke uten å ha med et barn fra Blakstad H.

### Styrets innstilling

*Fra styret sin side er ansvaret for både bruk og vedlikehold sameiets styre påtar seg ved å tillate oppsett av trampoline på fellesområdet problematisk. Alle skader som måtte oppstå som følge av lovlig eller ulovlig bruk av trampolinen vil være det til enhver tid sittende styrets ansvar. Selv om det blir satt opp ordensregler samt en liste over foreldre som skal passe på ved bruk av trampolinen vil ikke dette juridisk sett frata styret ansvar.*

*Det finnes løsninger for nedgravde trampoliner som har mindre risiko for skader og som er dimensjonert for økt bruk i offentlige rom / barnehager / skoler etc. Disse er derimot vesentlig dyrere i innkjøp, og krever innleie av gravemaskin og håndverkere for montering, slik at en total kostnad fort sannsynligvis vil komme opp i 100 - 150 000,-. Med tanke på alle de forventede utgiftene til sameiet i forbindelse med vedlikehold på det nåværende tidspunkt, er det etter styrets syn vel mye penger å bruke på et slikt tiltak nå.*

*Ettersom et slikt tiltak som beskrevet sannsynligvis vil overskride 5% av sameiets årlige felleskostnader vil det etter styrets syn kreve minst 2/3 flertall på årsmøtet for vedtak, ref sameiets vedtekter §9-9.*

*Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge på nåværende tidspunkt.*

### Forslag til vedtak

Siden våre barn dras mot den trampolinen for å samles i mangel på egen felles trampoline, så hadde det vært fint å få en, for eksempel ovenfor den nederste øvre parkering (eller et annet passende sted).

Det kan selvfølgelig settes opp regler for bruk (tidsrom, alder uten voksne, etc).



Sak 17

## **Valg av tillitsvalgte**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Følgende posisjoner er på valg:

- Styreleder for 2 år
- Ett styremedlem for 2 år
- Ett medlem til valgkomiteen

**Forslag til vedtak**

Valg gjennomføres av valgkomiteen og de valgte kandidatene fylles inn på årsmøtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Erik Snersrud	Blakstadlia 14
Styremedlem	Audun Bråthen	Blakstadlia 9
Styremedlem	Line Brennhaug Nilsen	Blakstadlia 8
Styremedlem	Ellen Puntervold	Blakstadlia 11
Varamedlem	Marianne Ruud	Blakstadlia 32

## Valgkomiteen

Dag Harald Lyshol	Blakstadlia 34
Frode Ryen	Blakstadlia 19

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Blakstadlia Boligsameie

Sameiet består av 38 seksjoner.

Blakstadlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979425325, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:  
61      444

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Blakstadlia Boligsameie har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er EY.

## Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 11 styremøter i perioden.



### **Takprosjekt**

Styret har i perioden engasjert Boxs arkitekt som ny faglig rådgiver for takprosjektet istedenfor OBOS Prosjekt. Boxs har oppdatert og kvalitetssikret anbudsunderlaget tidligere utarbeidet av OBOS Prosjekt, samt tatt en ny runde med brannkonsulent. I henhold til vedtak på tidligere årsmøte har styret oppdatert underlaget til å kun omfatte omlegging av tak i rekke 6. Boxs har også utarbeidet tegninger som tydeligere viser både eksisterende og ny løsning for å gjøre det lettere for tilbydere, samt sikre sammenlignbare tilbud og akseptable løsninger.

Anbudsunderlaget er utsendt til potensielle tilbydere, hvor siste status på innkomne tilbud og styrets foreslåtte vei videre presenteres på årsmøtet som egen sak.

### **Vanninntrengning gjennom tak i tre enheter**

I forbindelse med snøsmeltingsperiode i januar ble det oppdaget vanninntrengning i tre enheter i sameiet, BL14, BL15 og BL32, alle tre stedene på avtrekksviftesiden av loftsark. For å redusere sannsynlighet for at det skulle oppstå vanninntrengning i flere enheter hyret styret inn Asker&Bærum Vaktmesterservice til å fjerne snø og is på begge sider av arkene på alle enheter i sameiet. Tømremester Ryen&Co utbedret lekkasjer for de tre enhetene. Total kostnad for sameiet ca 200.000,-. Holdt utenfor forsikring, da utbedring av følgeskader av lekkasjen var mindre enn egenandel.

### **Vanninnsig i kjeller rekke 4**

Basert på rapport fra takstmann etter vanninnsig i kjeller til BL35 i mai 2023 er det utført en forenklet utbedring ved at nedløpet fra takrennen er ført lenger vekk fra yttervegg, samt at grunnmursplast på gavlvegg er utbedret. Arbeidet ble utført av Tømremester Søby & Broeng. Styret vil følge opp saken videre for å sjekke om dette har løst problemet med vanninnsig.

### **Rens av takrenner**

Rens av takrenner ble utført av REN service i slutten av oktober 2023. Det hadde samlet seg mye grus fra takstein som blandet med vann utgjorde en fast og klebrig masse i bunnen av takrennene som det absolutt var på tide å få vekk.

### **Vannbrett over vinduer**

I forrige periode ble det oppdaget vannskader i overkant av vinduer på gavlvegger forårsaket av manglende vannbrett over vinduene. Styret har gjennomført befaring med potensielle leverandører og mottatt tilbud for oppsett av vannbrett på alle vinduer hvor dette mangler i henhold til dagens krav. For å begrense kostnaden har styret derimot landet på en forenklet løsning kun for vinduene plassert nederst på gavlveggene. Arbeidet er bestilt fra Bergseth AS og vil bli utført før sommeren.

### **Beising av gavlvegger mot syd**

Som varslet i forrige årsrapport er det nødvendig med en beiserunde for gavlveggene mot syd, og dette er derfor bestilt utført før sommeren av Fjelldal Malerservice. Resten av bygningsmassen kan iflg Fjelldal vente, men det vil være behov for beising i løpet av et par år.

### **Rens av ventilasjonsanlegg**

Etttersom det er fem år siden forrige rens av ventilasjonsanlegg, engasjerte styret igjen Power Clean for rens av ventilasjonsanlegg i alle enheter i november 2023. Et funksjonelt

og rent ventilasjonsanlegg er viktig både for å sikre et godt inneklima, men også brannsikkerhet.

### **Nytt anlegg for brannvarsling i boder og garasjer**

Styret har fulgt opp vedtak fra forrige årsmøte og fått installert brannvarsling i alle garasjer, samt skiftet til nytt anlegg for alle fellesboder. Etter vurdering av forskjellige alternativer falt styret ned på at et enkelt system med varsling via innebygget sirene er godt nok for vårt behov, slik at kostnadene ble begrenset til ca 15 000,-.

### **Elbillading**

Pr 10.03.24 er det 22 ladebokser på sameiets ladesystem, hvorav 18 i fellesgarasjene og 4 i endegarasjene. 4 parkeringsplasser har ladeboks med strøm fra eget sikringsskap. For fellesgarasjene faktureres forbruk via systemet «Plugpay», og fakturaene sendes ut basert på faktisk forbruk hver måned. Det er viktig å påpeke at styret ikke har innsyn i fakturaene som sendes ut til den enkelte beboer, slik at hver og en må foreta en avsjekk hvordan faktura samsvarer med ladeforbruk i perioden og ta opp eventuelle spørsmål direkte med Plugpay.

For endegarasjene vil det fortsatt bli gjort et fast trekk fra Obos sammen med felleskostnadene og en årlig avregning basert på faktisk forbruk.

For oppsett av ny ladeboks bestilles dette via eget bestillingsskjema som kan fås ved henvendelse til styret. Pris for komplett oppsett av ladeboks er pt 23 650,- inkl mva.

### **Reseksjonering**

Reseksjonering for å oppdatere sameiebrøk i henhold til faktisk størrelse på seksjonene for åtte seksjoner er nå ferdigstilt og tinglyst. Dette har vært en lang og tung prosess, i hovedsak på grunn av manglende dokumentasjon fra tidspunktet seksjonene ble utvidet (noen mer enn 25 år siden). Prosessen har krevd en del bistand fra Boxs arkitekt, samt jurist, hvor sameiet har dekket kostnaden (ca 50.000,-). De resterende kostnadene for reseksjonering (offentlige gebyrer, dokumentavgift for ekstra areal) har blitt dekket av hver enkelt seksjonseier.

I etterkant har det dessverre kommet frem opplysninger som har gjort styret oppmerksom på at det er to andre seksjoner som også har feil tinglyst sameiebrøk (BL31 og BL35). Det er derimot forventet at prosessen med å rette opp for disse enhetene vil gå fortere, nå som vi har gått opp løypen.

### **Radonmåling**

Basert på bekymringsmelding om radonnivå fra en av beboerne i sameiet har styret utplassert målesensorer for radon i alle enhetene i sameiet. Resultatet fra målingene er mottatt og viser akseptable verdier for de aller fleste enhetene i sameiet, men noen enheter med egen kjeller har målinger som er i grenseland for tiltak og sågar i noen få tilfeller over gjeldende anbefalte årsmiddelverdi.

Styret vil arbeide videre med permanente tiltak for de enhetene som har målinger over de anbefalte grenseverdiene, men et godt midlertidig tiltak er å forbedre utluftingen i denne delen av boligen.

Resultatene er gjort tilgjengelig for beboerne via Vibbo.



### Informasjonsskriv om sameiet

Styret har i perioden utarbeidet et informasjonsskriv om sameiet som beskriver hva som er praksis i sameiet vårt, samt de viktigste vedtektene og husordensreglene. Informasjonsskrivet er tilgjengelig på Vibbo.

### Ny leverandør for snørydding i sameiet

For veier og gangveier i sameiet er det Asker kommune som har ansvaret for å rydde snø og strø, mens parkeringsplasser og innkjøringer til garasjer er sameiets ansvar. Vår tidligere leverandør sa uforventet opp avtale om snørydding høsten 2023, men heldigvis fikk vi på plass en alternativ leverandør før det første snøfallet. På grunn av at ny leverandør ikke fikk mulighet til befaring før det første snøfallet, samt spesielle forhold med mye snø før det ble etablert frost i bakken, er det oppstått en del skader på asfalt som må utbedres. Dette vil styret ta initiativ til, sammen med andre asfaltskader i sameiet.

For stien ned til Slemmestadveien ønsker styret å gi honnør til innsatsen fra beboere med måkeuke i snøfallsperiodene vi har hatt i vinter. Det har som regel vært måkt allerede fra tidlig morgen, og ny plassering av strøkkasse har bidratt til at det har vært veldig godt strødd også.

### Forbedret fellesavtale for TV / bredbånd

Sameiet har inngått en ny avtale med Telia for leveranse av bredbånd og tv-tjenester over sameiets kabelnett. Avtalen innebærer en fast månedskostnad i tillegg til felleskostnadene (540,- pr 1.03.2024) hvor du selv kan velge mellom forskjellige kombinasjoner av bredbåndshastighet og tv-pakker i henhold til tabellen under. Øverste kolonne indikerer bredbåndshastighet (Mbit/s), og cellene med "0" indikerer hva som kan velges for basisprisen på 540,- pr mnd. Poengene kan brukes til å velge forskjellige tv-kanalpakker utover standard, og i tillegg kan du individuelt oppgradere ved å betale summene som er oppgitt i cellene mot høyre.

Bruk av fellesavtalen for bredbånd og tv er frivillig og du kan selv ta kontakt med Telia for å avbestille dette eller gjøre endringer i sammensetningen av din pakke. Du finner mer informasjon om dette på Vibbo.

	100	250	500	750	1250
TV & strømming 50 poeng	0	199	299	399	499
TV & strømming 30 poeng		0	199	299	399
TV & strømming 5 poeng			0	199	299
Bare bredbånd				0	199

Telia har også i perioden kostnadsfritt oppgradert kabelnettet i sameiet, noe som skal legge til rette for høyere stabilitet og hastighet fremover.

### Ny leverandør av faktureringsløsning for el-billading

Ettersom Borettslad-løsningen ble avvirket i juni 2023 ble sameiet tvunget til å finne en ny leverandør for fakturering av ladeforbruk i fellesgarasjene samt drift av ladeanlegget. For vår type ladebokser var det tre leverandører som ble funnet relevante, hvor valget falt på Plugpay på bakgrunn av lavest pris, ingen oppstartsgebyrer samt kun 3 måneders oppsigelse.

Fakturering av ladeforbruk baseres på målt forbruk fra hver enkelt ladeboks, samt faktisk spotpris og nettleie i perioden. Eventuell strømstøtte blir også fratrukket før faktura sendes ut. Plugpays kostnader for drift av anlegget samt fakturering dekkes av en månedskostnad på 59,- pr ladepunkt, samt at det i tillegg legges på 46 øre/kWh som går til å dekke sameiets kostnader med vedlikehold av systemet. Styret ønsker å gjøre sameierne oppmerksomme på at sameiet ikke lenger har innsyn i ladeforbruk eller fakturaer for hver enkelt ladeboks med systemet fra Plugpay, slik at den enkelte sameier må selv kontrollere dette.

Etter en periode med litt innkjøringsproblemer er systemet etter styrets oppfatning stabilt og fungerer bra. Ved problemer med ladeboks kan Plugpay kontaktes på supporttelefon 406 03 900 eller se [www.plugpay.no](http://www.plugpay.no).

### **Oppsett eller endring av markiser og zip-screens**

Styret minner om at oppsett av nye markiser eller zip-screens, samt skifte av duk på eksisterende markiser, er søknadspliktig til styret før arbeidet iverksettes, ref sameiets vedtekter. Type markise, markiseduk og zip-screen er vedtatt standardisert og beskrevet på Vibbo. I perioden har styret vært nødt til å pålegge skifte av markiseduk for en beboer som hadde satt opp ny markise med feil dukfarge, noe som både medfører unødvendig ekstraarbeid og kostnader og noe styret helst ønsker å unngå.

Vedlikehold og utskifting av eksisterende markiser er hver enkelt beboers ansvar og må utføres i tilstrekkelig grad til at det ikke er skjemmende for naboer eller sameiet som helhet. Styret oppfordrer til at de beboerne som har gamle og slitte markiser vurderer utskifting til ny type og dukfarge, eventuelt fjerning dersom den ikke benyttes.

### **Gartner**

For å bedre forholdene for plantene på fellesområdene i sameiet har styret via hagegruppen engasjert en gartner som vil hjelpe oss med beskjæring av busker og trær på fellesområdene, og som kan komme med råd og tips for vedlikehold av grøntområdene. Styret har bevilget et årlig budsjett på 25 000,- for bistand fra gartner.

Klipp og stell av plen på fellesområdene vil ivaretas av Skjeggerød som for tidligere år.

### **Lys på grantreet ved innkjøring til feltet**

I år som i fjor ble det arrangert julegrantenning første søndag i advent med lys på grana ved innkjøring til feltet. Nissen tok seg til og med tiden innom for et lite besøk til glede for barna. Takk til hagegruppa for arrangementet.

### **Dugnad**

Det er avholdt vår- og høstdugnad som vanlig. Som for foregående år har sameiet stilt med pølser, brus og is i pausen for å også ha dugnaden som en sosial arena hvor man kan slå av en prat med de andre beboerne i sameiet. Styret takker for innsatsen og oppmøtet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes direkte fakturering til eierne for el-bil lading – ny avtale inngått etter at budsjett 2023 var satt opp..

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert da budsjetterte takarbeider ikke er igangsatt

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 028 370,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til takutbedringen.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blakstadlia Boligsameie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på innbetaling til taksprosjektet etter brøk fra februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Blakstadlia Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blakstadlia Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

# 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."

**Willumsen, Arve**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: EY

Serienummer; no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-23 10:48:02 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 979 425 325, KUNDENR. 1258**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 580 345	1 508 208	1 521 000	1 692 000
Ladeinntekter EL-bil		10 357	105 950	110 000	0
Andre inntekter	3	3 000	0	0	10 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 593 702</b>	<b>1 614 158</b>	<b>1 631 000</b>	<b>1 702 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 383	-6 209	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-77 870	-85 401	-88 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-46 506	-203 019	-100 000	-150 000
Kontingenter		-1 990	-1 890	-1 900	-1 990
Drift og vedlikehold	8	-369 843	-153 802	-1 135 000	-3 628 000
Forsikringer		-204 350	-184 703	-204 350	-224 785
Kommunale avgifter	9	-131 520	-119 946	-122 000	-150 380
Energi/fyring		-63 515	-117 066	-120 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 519	-169 464	-170 000	-205 525
Andre driftskostnader	10	-159 463	-66 802	-107 500	-108 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 342 829</b>	<b>-1 188 172</b>	<b>-2 135 750</b>	<b>-4 689 180</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>250 873</b>	<b>425 987</b>	<b>-504 750</b>	<b>-2 986 680</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	67 294	30 994	32 000	33 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>67 294</b>	<b>30 994</b>	<b>32 000</b>	<b>33 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>	<b>-472 750</b>	<b>-2 953 680</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		318 167	456 981		

**BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 979 425 325, KUNDENR. 1258**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	7 740
Forskuddsbetalte kostnader		53 462	51 738
Driftskonto OBOS-banken		28 694	16 459
Sparekonto OBOS-banken		1 281 670	1 193 652
Sparekonto OBOS-banken II		750 770	483 790
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 028 170	1 710 003
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 028 170</b>	<b>1 710 003</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 188	20 659
Leverandørgjeld		62 237	22 716
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 425</b>	<b>43 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 8. mai 2024  
 Styret i Blakstadlia Boligsameie

Erik Snersrud

Audun Bråthen

Line Brennhaug Nilsen

Ellen Puntervold



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	910 481
Vedlikeholdsfond	260 506
Felleskostnader	178 676
TV	176 732
Parkeringsleie	45 900
Diverse	9 450
Avregning lading	-155
Avregning el bil	-1 245
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 580 345</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	3 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 383.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 148
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 975
Andre konsulenthonorarer	-38 383
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 506</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 862
Drift/vedlikehold VVS	-68 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 078
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 052
Kostnader dugnader	-13 310
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-369 843</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-131 520
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-131 520</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 149
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 186
Driftsmateriell	-2 925
Snørydding	-39 594
Andre fremmede tjenester	-54 706
Andre kontorkostnader	-65
Telefon, annet	-10 034
Bank- og kortgebyr	-2 988
Velferdskostnader	-3 817
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-159 464</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 246
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 942
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	684
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 422
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>67 294</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87597961. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Div. vedlikehold	Ryen & Co utbedret lekkasjer gjennom tak rundt ark for enheter BL14, BL15 og BL32. Tømremester Søby & Broeng har utført forbedring av nedløp og grunnmursplast for BL35 for å hindre vanninnsig i kjeller. Takrenner og ventilasjonsanlegg i sameiet renset. Bergseth AS har installert vannbrett over utsatte vinduer på gavlvegger for å unngå ytterligere råteskader, mens Fjelldal Malerservice har beiset de sørlige gavlveggene. Nytt brannvarslingsanlegg for garasjer og boder.
2022 - 2022	Div. vedlikehold	Ingen større saker
2021 - 2021	Div. vedlikehold	Francke Bygg har skiftet ut membran på balkong i BL15 samt endret fall på balkongen. Gjort midlertidig tiltak i BL29 som følge av fukt i kjeller. Skiftet råtne kledningsbord fra gavlvegger. Ryddet og organisert i fellesgarasjen for å frigjøre ekstra parkeringsplass. Pelias benyttet for bekjemping av skjeggkre i alle enheter i sameiet. Oppsett av stikkontakter for bruk av støvsuger o.l. i garasjene, samt industristikk for fremtidige større vedlikeholdsprosjekter.
2020 - 2020	Div. vedlikehold	Francke Bygg har byttet terskelbeslag på alle balkongdører



		Power Clean har renset avtrekkskanaler i garasjer
2019 - 2019	Diverse utbedringer	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ny belysning i garasjer</li> <li>2. Flertall har byttet varmtvannstanker inkludert oppsett av Water Guard</li> <li>3. Etablert ladeløsning i de 2 endegarasjene</li> <li>4. Bytte av gradrenner og beslag på ark for BL6 pga vannlekkasje</li> </ol>
2018 - 2018	Diverse rehabilitering	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etablert infrastruktur for lading av kjøretøy i alle fellesgarasjer herunder også nye sikringsskap og oppgraderte inntakssikringer til 63A Infrastruktur etablert av Bravida. Søknad til Hafslund om løsning for 2 dobbelt garasjer er sendt av Bravida</li> <li>2. Byttet brannvarslingsanlegg til en nyere versjon i boder Nytt anlegg satt opp av Skjeggerud</li> <li>3. Satt opp nye brannslukningsapparater i alle fellesarealer (garasjer + boder) Nye brannslukningsapparater er satt opp av NOHA</li> <li>4. Foretatt ventil rens i alle seksjoner Innvendige ventiler og motor er renset av Power clean</li> <li>5. Satt opp nytt lekestativ som er overtatt av Asker kommune Nytt lekestativ hentet og satt opp av beboere på dugnad og ekstra kvelder</li> <li>6. Tak kontrollert Tak kontrollert på vårparten av Francke Bygg</li> <li>7. Vask og vedlikehold av renovasjonsløsningen Vedlikehold utført av Hof transport</li> <li>8. Sjekket avløpsrør Gjennomført sjekk avløp ved stikkprøver i minst 3 seksjoner. Ikke funnet avvik som krever tiltak</li> </ol>
2017 - 2017	Tak og rekkverk	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gått over tak Francke Bygg har gått over tak og byttet takstein og fuget skjøter hvor dette har vært nødvendig (ansett som et midlertidig tiltak)</li> <li>2. Beiset rekkverk på balkonger og fellesarealer</li> </ol>

		Rekkverk, gjerder og håndløpere ble beiset (dog ikke støyskjerm) av beboerne
2015 - 2106	Oppmaling av sameiet	
2014 - 2014	Drenering på oversiden av BL 17	Foretatt drenering ned til underkant av gulvnivå for BL 17 med ekstra isolering og knotteplast på utsiden av mur
2012 - 2013	Utvendige utbedringer	Utbedring av skjev balkong i nr 18 ble ferdigstilt av Francke Bygg, som også fortok utskiftning av hjørnekassene mellom nr 37 og nr 39 pga råteskade. Francke Bygg har også foretatt gjennomgang av panel på alle gavlveggene, balkonger og hjørnekassene, og styret fikk tilbakemelding om at det var ikke noe behov for ytterligere utbedringer.
2010 - 2010	Oppgradering av lekeplasser	Styret har fått oppgradert lekearealene ved at det er innkjøpt og lagt støtmatter til erstatning for sand under lekeapparatene.
2010 - 2011	Brannslukkingsapparater i fellesarealer	Brannslukkingsapparater i garasjene er kontrollert
2007 - 2007	Oppmaling av sameiet	
2006 - 2007	Fellesavtale med Get - inngått	



### **Finansiering av nye tak**

Rekkehusene våre er fra 1997 og det har vært hendelser opp gjennom årene med inntrengning av vann fra takene, senest denne vinteren. Disse blir håndtert fortløpende, men det koster og det er ikke tvil om at takene må skiftes – noe som er veldig dyrt. Tette tak er uansett det viktigste på en bygning, og det nytter ikke å pusse opp innvendig hvis taket lekker.

Vi foreslår at kostnaden for bytte av tak finansieres i sin helhet av den enkelte boenhet. Det er mye penger, men takprosjektet har vært kjent noen år.

Det er den enkelte boenhet som får kostnaden uansett. Enten ved privat lån som må nedbetales eller økt husleie for å nedbetale et lån tatt opp av sameiet. Fordelen med privat lån er at størrelsen på lånet kan variere utfra finansieringssituasjon den enkelte boenhet har. Dessuten vil vi ved private lån ha ulike nedbetalingsløsninger – alt tilpasset den enkelte. Nytt tak vil gjelde alle boenheter – vi betaler for eget tak. Nytt tak trolig bidra til noe verdistigning på boenhetene.

Fordelen vil også være at sameiet ikke bruker opp lånerammen slik at sameiet får større fleksibilitet til å eventuelt ta opp lån på et senere tidspunkt dersom det skulle komme uforutsette hendelser (f.eks. vanninntrengning/råte i vegg mv) som gjelder en eller få boenheter.

Svein Siljan-Pettersen

BL12

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 1258 Selskapsnavn: Blakstadlia Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

Seil eiendomsmegling AS  
EIE Asker v/Per Olav Hess  
Kirkeveien 212, 1383 ASKER  
E-post: WM264\_3002866@usermail.webmegler.no

8044918

1258/10

10.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.09.2024.

**Boligselskap:** 1258, Blakstadlia Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 979.425.325  
**Eier:** Sondre Finstad Berg Line Therese Rype  
**Leieobjekt:** 10  
**Seksjonsnummer:** 10  
**Adresse:** Blakstadlia 25, 1386 ASKER  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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 - polise nummer 87597961.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det følger en garasje plass med hver boligseksjon. I tillegg kan man søke styret om å leie en ekstra plass. Ledige plasser kunngjøres, og tildeles etter ansiennitet. Plassen følger ikke boligen ved salg.
- Det er på tidligere sameiemøte vedtatt at det gis adgang til å montere varmepumpe bare på gavlvegg.
- Ingen fellegjeld i sameiet
- Utbering av tak planlagt for 2024
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.945,- pr. md.

Herav:

F.utg.Br?k	1.903,-
F.utg.Fast	414,-
Vedlikeholdsfond	545,-
Telia	540,-
TAK	543,-

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	1.628,-	0,-	49.256,-	0,-



**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Guni Haukland tlf.22 86 82 58 ev. pr. e-post: guni.haukland@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.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.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreføres til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



# Protokoll til årsmøte 2024 for Blakstadlia Boligsameie

Organisasjonsnummer: 979425325

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Blakstad skole

Antall stemmeberettigede som deltok: 29

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Representant fra OBOS innstilles som møteleder

#### Forslag til vedtak:

Anne-Birgitte Junge er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Som protokollvitner ble Roger Gujord og Paal Wiborg foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås beholdt på samme nivå som for foregående periode, kr 70 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

✓ Vedtatt.

## 7. Utbedring av tak i rekke 6

Styret vil sammen med faglig rådgiver fra Boxs arkitektstudio presentere tilbudene for utbedring av taket i rekke 6, samt styrets forslag til valg av utførende entreprenør.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til utbedring av tak i rekke 6 ved tildeling av arbeidet til tilbyder Ryen&Co med forbehold om at det ikke fremkommer vesentlige momenter gjennom avklaringsmøtene med tilbyder Ryen eller Trebo.

✓ Vedtatt. 26 stemmer for vedtaket.

## 8. Bruk av øremerkede midler til dekning av kostnader for beising og utbedring av tak

Styret trenger tilgang til sameiets øremerkede midler for vedlikehold av fasade (beising) samt mulig bruk av midler relatert til utbedring av tak

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til bruk av de øremerkede midlene til betaling av utgifter i forbindelse med beising av fasader og utbedring av tak.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

## 9. Opptak av lån relatert til utbedring av tak

Noe av kostnadene til utbedring av tak i rekke 6 kan dekkes inn ved hjelp av oppsparte øremerkede midler, men det må likevel påregnes behov for låneopptak. Omfanget av låneopptaket vil øke gjennom prosjektperioden i tråd med fakturering fra entreprenøren, samt at det kan tilkomme ekstrakostnader som følge av skjulte skader



som må utbedres. Styret ber derfor om støtte fra årsmøtet til en låneramme som vil forvaltes av styret gjennom prosjektperioden.

**Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til opptak av lån inntil 3 millioner kroner for dekning av kostnader relatert til utbedring av tak

✓ Vedtatt. Enstemmig.

## 10. Reseksjonering av uregistrerte utbygginger

Styret har sjekket alle seksjoner ifht reseksjonering og det viser seg at det er to kjellere som ble utvidet ved utbygging som ikke er registrert i eierseksjonsbrøken for BL 31 og 35.

For å sikre rettigheter og plikter overfor sameiet, skal arealene som er utbygget legges inn i seksjonenes hoveddel og eierbrøken økes. Dette krever reseksjonering av de aktuelle seksjonene. Det foreslås at årsmøtet gir sitt samtykke til reseksjonering. Alle utbygde areal legges inn i seksjonene, og eierbrøken endres for de aktuelle seksjonene som beskrevet under.

**Forslag til vedtak:**

Reseksjonering godkjennes. Eierbrøken endres fra 172 til 181 for seksjoner 17 og 19. Total teller og nevner for eierbrøk for sameiet som helhet økes begge med 18.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

## 11. Eierskap til veien inn på sameiet

Styret er blitt gjort oppmerksom på at eiendom Gnr 61/ Bnr 724 som er veien inn til sameiet pr i dag eies i hovedsak av tidligere beboere av Blakstadlia ettersom denne delen ikke er blitt overført til nye eiere ved eierskifte. Pr i dag er det 34 seksjonseiere som ikke er reflektert med tilsvarende eierandel i veien.

Styrets forslag er å overføre eierskapet for veien i sin helhet til sameiet, istedenfor at hver enkelt seksjonseier skal ha sin eierandel.

**Forslag til vedtak:**

Eierskapet til veien, eiendom Gnr 61/ Bnr 724, overføres til sameiet.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

## 12. Forslag til Styret: Takprosjekt

Fremmet av: Frode Ryen

Under årets sameie møte ønsker vi at samtlige enheter vurderer en alternativ kostnadsfordeling i forbindelse med det påtroppende takprosjektet. Per i dag fordeles kostnadene via brøk, men på grunn av størrelsesorden av prosjektet og at arealet på takflaten som skal utbedres er mer eller mindre lik for samtlige enheter, mener vi det blir mest rettferdig og hensiktsmessig og fordele kostnadene likt mellom enhetene. Vi ønsker derfor at dette fremmes som en egen sak og at det stemmes over at vi gjøre et unntak ovenfor vedtektene og fordeler kostnadene ved takprosjektet lik på samtlige enheter.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at fordeling av kostnader følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som er fordeling pr. brøk. Som beskrevet i tidligere distribuert infoskriv og på informasjonsmøter er yttertak og yttervegger sameiets eiendom, de har ingen eiertilknytning til enkeltenheter slik som forslagsstiller indikerer. Brøken uttrykker hvor mye hver enkelt enhet eier av sameiets eiendom, herunder også tak. Det er mye tilgjengelig rettspraksis som støtter denne fordelingen av kostnader som kan finnes ved søk på feks Google.

For øvrig, med mindre alle seksjonseiere deltar på årsmøtet og gir sin tilslutning, må også de som ikke er tilstede gi det i ettertid. Endringen krever full tilslutning og styret er i tvil om et årsmøtevedtak i denne saken uansett vil være gyldig, ettersom det kan hevdes å komme innunder bestemmelse om mindretallsvern, ref sameiets vedtekter §9-1 "(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning." og tilsvarende tekst i eierseksjonsloven §40.

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 18. stemmer imot. 10 stemmer for.

### 13. Forslag til Styret: Gressplen på Tidligere Klatrestativplass

Fremmet av: Frode Ryen

Jeg ønsker å foreslå at vi sår gress på området der det tidligere klatrestativet sto. Dette tiltaket vil gi oss flere fordeler:

1. Estetisk oppgradering: En velstelt gressplen vil gi sameiet et grønt og innbydende preg. Det vil være en positiv endring som alle beboere kan nyte.

2. Brukervennlighet: Gressplenen kan brukes til piknik, lek og avslapning. Det gir oss et fellesområde der vi kan samles og trives store som små.

Jeg er villig til å påta meg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Hvis styret handler inn jord og frø.

#### Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller om at den tidligere plassen for klatrestativ bør utbedres, og har i inneværende periode bedt beboerne om innspill til hva denne plassen ønskes brukt til, uten at det er kommet inn så mange mulige forslag så langt.

Dersom årsmøtet stiller seg positive til forslaget, er det etter styrets syn hensiktsmessig å legge til fjerning av tømmerstokkene som ligger som innramming av det tidligere klatrestativet samt planering før man anlegger ny plen, slik at plenen blir på et jevnt nivå og lettere å holde i orden. Fjerning av disse stokkene krever sannsynligvis bistand fra håndverkere og vil ha en kostnad ved levering til avfallsdeponi.

Ettersom dette er en endring av fellesområdet er det etter styrets syn mest hensiktsmessig at det vedlikeholdes og klippes av gartneren engasjert av sameiet.

Styret har foreslått alternativt forslag til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppgradere området der klatrestativet tidligere sto ved å så gress. Dette vil gi sameiet et grønt og innbydende preg.



Gjennomføring: Forslagsstilleren er villig til å påta seg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Styret bes om å handle inn jord og frø.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Alternativt forslag fra styret: Styret utbedrer den tidligere plassen for klatrestativ ved å fjerne tømmerstokker for omramming, planere ut og så gress.

✓ Vedtatt. Det ble enighet om at sak nr. 1 ble trukket av forslagsstiller.

## 14. Forslag til Styret: Fjerning av Sprosser på Vinduene

Fremmet av: Frode Ryen

Jeg ønsker å fremme forslag om å fjerne eller ta ned srossene på vinduene i sameiet. Dette tiltaket vil ikke bare gi en moderne estetikk til boenhetene, men også ha flere praktiske fordeler:

1. ☐ Moderne uttrykk: Ved å fjerne srossene vil vi oppnå et mer tidløst og minimalistisk design. Dette vil gi sameiet et friskt og moderne utseende som appellerer til både nåværende og fremtidige beboere.
2. ☐ Reduserte vedlikeholdskostnader: Sprosser krever jevnlig vedlikehold, maling og reparasjoner. Ved å fjerne dem, vil vi eliminere denne utgiftsposten og frigjøre midler til andre viktige formål.
3. ☐ Enklere vindusvask: Sprosser gjør vindusvasken mer tidkrevende og komplisert. Uten dem blir det enklere å holde vinduene rene og klare, noe som gir et bedre innklima og økt trivsel for beboerne.
4. ☐ Bedre utsikt: Uten srosser vil utsikten fra vinduene bli mer åpen og fri. Beboerne kan nyte panoramautsikten uten forstyrrelser, og det vil gi en følelse av romslighet og lys i leilighetene.

Jeg håper dere vil vurdere dette forslaget nøye.

#### Styrets innstilling

*Etter styrets syn faller dette forslaget innunder flertallskrav beskrevet i sameiets vedtekter §9-8 avsnitt 2 hvor det kreves 2/3 flertall for å fatte vedtak, da det omfatter en endring av bebyggelsen som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold:*

*“(2) 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“*

*Et annet moment er at enhver fasadeendring i utgangspunktet er søknadspliktig overfor kommunen, hvilket i så fall vil ha en kostnad for sameiet både i søknadsgebyr og eventuelt for oppdatering av tegninger. Det er uklart om fjerning av sprosser vil falle inn under det som krever søknad eller ikke.*

*Styret har formulert alternativt forslag til vedtak.*

✗ Ikke vedtatt. 11 stemmer for forslag nr. 1, og 7 stemmer for forslag nr. 2.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppnå et mer tidløst og minimalistisk design ved å fjerne srossene på vinduene i sameiet. Dette vil gi en moderne estetikk til boenhetene.

Gjennomføring: Styret vil iverksette tiltaket med fjerning av sprosser på vinduene i sameiet.

#### Forslag til vedtak 2:

Styret undersøker med Asker kommune prosess for eventuell fjerning av sprosser. Saken tas opp til ny vurdering i forkant av neste runde med beising av sprosser.

## 15. Finansiering av nye tak

Fremmet av: Svein Siljan-Pettersen

Se vedlegget

#### Styrets innstilling

*Styrets innstilling er at finansiering av skifte av tak i rekke 6 med låneopptak på sameiet videreføres som planlagt i tråd med tidligere forslag fra styret. Finansiering for videre utbedring av tak på de andre rekkene i sameiet vil etter styrets syn avhenge av tilstanden som avdekkes når taket på rekke 6 åpnes, og det er derfor styrets forslag å komme tilbake til denne diskusjonen når denne informasjonen foreligger.*

#### Forslag til vedtak:

**✗** Ikke vedtatt. Saken ble trukket/utsatt til neste møte av forslagsstiller.

## 16. Trampoline

Fremmet av: Malin Bruteig

Det er flere barn i borettslaget vårt som ønsker seg en fellestrampoline på et av fellesområdene.

Det finnes en slik felles ordning/trampoline i Blakstad Hageby som barn fra andre borettslag ikke får bruke uten å ha med et barn fra Blakstad H.

#### Styrets innstilling

*Fra styret sin side er ansvaret for både bruk og vedlikehold sameiets styre påtar seg ved å tillate oppsett av trampoline på fellesområdet problematisk. Alle skader som måtte oppstå som følge av lovlig eller ulovlig bruk av trampolinen vil være det til enhver tid sittende styrets ansvar. Selv om det blir satt opp ordensregler samt en liste over foreldre som skal passe på ved bruk av trampolinen vil ikke dette juridisk sett frata styret ansvar.*

*Det finnes løsninger for nedgravde trampoliner som har mindre risiko for skader og som er dimensjonert for økt bruk i offentlige rom / barnehager / skoler etc. Disse er derimot vesentlig dyrere i innkjøp, og krever innleie av gravemaskin og håndverkere for montering, slik at en totalkostnad fort sannsynligvis vil komme opp i 100 - 150 000,-. Med tanke på alle de forventede utgiftene til sameiet i forbindelse med vedlikehold på det nåværende tidspunkt, er det etter styrets syn vel mye penger å bruke på et slikt tiltak nå.*

*Ettersom et slikt tiltak som beskrevet sannsynligvis vil overskride 5% av sameiets årlige felleskostnader vil det etter styrets syn kreve minst 2/3 flertall på årsmøtet for vedtak, ref sameiets vedtekter §9-9.*

*Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge på nåværende tidspunkt.*

#### Forslag til vedtak:

**✗** Ikke vedtatt. 3 stemmer for.



## 17. Valg av tillitsvalgte

Følgende posisjoner er på valg:

- Styreleder for 2 år
- Ett styremedlem for 2 år
- Ett medlem til valgkomiteen

### Forslag til vedtak:

Som kandidat til styreleder for 2 år ble Erik Snersrud foreslått. Som styremedlem for 1 år ble Eirik Fønhus foreslått. Som varamedlem for 1 år ble Roger Gujord foreslått, Som valgkomite for 1 år ble Marianne Ruud og Frode Ryen foreslått.



**Vedtatt. Alle kandidatene som var foreslått ble valgt ved akklamasjon.**

Asker, 4. juni 2024

Anne-Birgitte Junge/s/

Roger Gujord/s/

Paal Wiborg/s/

## VEDTEKTER

for

Blakstadlia Boligsameie, org. nr. 979 425 325

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30.10.1997 med endringer*

*Siste endring i årsmøte 25. mars 2021:*

*§ 2-1 (2),(3)og (4), § 3-1 (5),*

*§ 6-2 (2), (3), (4) og § 7-2*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Blakstadlia Bolligameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.02.1997.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr. 61, bnr. 444 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (3) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, bytte av duk på markiser, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, f.eks. farge, utskifting av vindusglass, e.lign.

- Søknader om beplantning på fellesarealer skal godkjennes av styret.
- Søknader om fasadeendringer som pr. i dag er gjennomført på andre seksjoner vil som hovedregel bli administrativt behandlet og evt. godkjent av styret.
- Søknader om fasadeendringer som pr. i dag ikke er gjennomført på andre seksjoner, men som fremstår som små, vil som hovedregel bli administrativt behandlet og evt. godkjent av styret.
- Søknader om fasadeendringer som fremstår som moderate til vesentlige, vil bli fremlagt for sameiermøte til behandling.
- Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.
- Fellesanleggene og -arealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, spesielt nevnes disponering av gjesteparkering.

Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til og vedlikeholdsplikt av det areal på hver side av sin seksjon som er angitt med lyse grønt på Selvaagbyggs utomhusplan av 13. oktober 1997 revisjon O' (20.04.99).

I forbindelse med oppføring/montering av installasjoner av en viss størrelse, faste eller midlertidige, skal den enkelte beboer søke styret om tillatelse til oppføring. Eksempler på installasjoner er trampoliner, drivhus, mindre boder, vedskjul og andre objekter av tilsvarende størrelse.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(9) Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til og vedlikeholdsplikt av det areal på hver side av sin seksjon som er angitt med lyse grønt på Selvaagbyggs utomhusplan av 13. oktober 1997 revisjon O' (20.04.99). På arealet som man har midlertidig enerett til bruk av kan det ikke monteres boblebad.

*Eneretten gjelder maksimalt fram til 2048.*

*Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.*

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**



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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

- All oppsetting av ladestasjoner eller kontaktpunkter til elbiler eller hybridbiler skal bestilles av styret
- Det skal benyttes ladestasjon som er tilrettelagt for anlegget og som er valgt av sameiet
- Arbeidet skal utføres av autorisert firma i henhold til gjeldende bestemmelser og kostnaden dekkes av den enkelte seksjonseier
- Beboere med mulighet for direkte oppkobling fra eget sikringsskap og ned i garasjen, oppfordres til å benytte denne muligheten. Kontakt eller ladestasjon skal godkjennes av styret før jobben utføres.
- Den enkelte eier av en ladestasjon plikter å vedlikeholde og bruke denne i henhold til de anvisningene som er gitt
- De som leier plass må betale ladestasjon. Styret må etablere ordning for overtagelse av ladestasjon basert på beregnet restverdi ved endt leieforhold dersom denne ikke skal flyttes til egen plass
- Eier av ladestasjon har rett til å flytte denne fra en leid plass til egen plass for egen kostnad. Flytting bestilles av styret
- En ladestasjon følger leiligheten og kan ikke fjernes ved salg
- Styret etablerer og drifter felles styresystem for effektstyring og avregning av strømforbruk
- Kostnader med vedlikehold og drift av systemet fastsettes som i det årlige budsjettet og kan komme som et påslag til månedspris eller strømpris.
- Seksjonseier forplikter seg til å delta i sameiets avtaler for betalingsformidling og drift/support, og å benytte sameiets samarbeidspartnere ved vedlikehold på ladeboksen.
- Hver enkelt seksjon må bekrefte skriftlig at de påtar seg kostnaden for installasjonen før denne påbegynnes slik at dette blir fakturert den enkelte
- Dersom sameiet ikke har etablert et felles ladesystem for fordeling av tilgjengelig strøm skal det benyttes 10A kurser per ladeplass og med godkjente kontakter

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til



å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Kostnader som fordeles likt per seksjon og som faktureres som felles utgifter fast er: styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, personalkostnader (herunder arbeidsgiveravgift eller andre kostnader direkte relatert til styret), medlemskontingenter for sameiet

(3) Kostnader som viderefaktureres (eksempel TV/bredbånd) fremgår som egen post på faktura for de seksjonene dette gjelder.

(4) Alle andre fellesutgifter anses som arealavhengige kostnader og fordeles etter sameiebrøken. Dette faktureres som felles utgifter brøk.

- (5) Eiere av ekstra garasjeplasser kan pålegges å betale et anslått forholdsmessige beløp pr. garasjeplass til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet fastsettes av styret.
- (6) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 4 -fire- medlemmer (hvorav 1 -en- er styrets leder) og 1 -ett- varamedlem valgt blant seksjonseierne



(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret



(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) 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 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 seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om



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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.





A/S Selvaagbygg

Postboks 100, Vindern  
0319 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:  
AWESTERH  
S95/00739

Arkivnr.:  
L42 -BY61/444  
L009826/03

Dato:  
25.03.2003

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S95/00739.

**GBNR. 61/444 HUS 3 - FERDIGATTEST - NYBYGG REKKEHUS  
BLAKSTADLIA 17,19,21,23,25,27 BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG**

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringsjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Det henvises til midlertidig brukstillatelse av 20.04.98 og senere muntlig og skriftlig kommunikasjon i saken, senest brev mottatt 24.03.2003 hvor det bekreftes at boligene nå tilfredsstillter brannkapitlet i gjeldende byggeforskrifter.

Revidert tegning nr. 1871.A.6.F, mottatt 06.04.01 er lagt til grunn.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

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

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

*Anne K. Westerheim*  
Anne Katrine Westerheim  
Sjefingeniør

Kopi til: Blakstad Boligsameie v/ styreleder Ingar Rivenes. Blakstadlia 36, 1386 Asker.

## 153c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. februar 1995 til plan og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, teknisk sjef, 6. mars 1995.

Bjørn Orhagen

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "BLAKSTADLIA", GNR. 61, BNR. 444. ASKER KOMMUNE**

**§ 1.** Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- |                |   |
|----------------|---|
| Bygeområder-   | Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse. |
| Trafikkområder | - Offentlig kjørevei.                                 |
| Spesialområder | - Bevaring av kulturminner<br>- Naturområde.          |

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

### **§ 2. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.**

- 2.1 Området kan bebygges med inntil 40 boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsens plassering er vist på plankartet.
- 2.2 Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 50 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Garasjer medregnes i tillatt tomteutnyttelse såsant garasjen ikke befinner seg i boligbebyggelsens underetasje. Utvendig bodareal som overstiger 5 m<sup>2</sup> pr. leilighet medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 2.3 Antall boligetasjer skal ikke overstige to. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- 2.4 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader.



- 2.5 Bebyggelsens utvendige kledning skal bestå av trevirke. Gavlfasadene mot sørøst skal utformes slik at disse gir et minst mulig dominerende inntrykk. Garasjeanlegg i underetasjen skal ha garasjeport i fasaden.

### **§ 3. Offentlig kjørevei.**

- 3.1 Regulert adkomstvei skal beplantes som del av veianlegget. Eventuelle forstøtningsmurer skal være natursteinmurer.
- 3.2 Plan for beplantning og forstøtningsmurer skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen av veianlegget tar til.
- 3.3 Detaljplan som viser tilpasningen mellom atkomstveien og den verneverdige, gamle gårdsveien skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen av veianlegget tar til. Forut for behandling i bygningsrådet skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.

### **§ 4. Spesialområde/bevaring.**

- 4.1 Eksisterende terreng, steingjerde og vegetasjon skal bevares.
- 4.2 Det kan tillates en terrengmessig tilpasning til regulert offentlig atkomstvei, jfr. § 3.3.
- 4.3 Området skal inngå i en samlet utomhusplan for byggeområdet.

### **§ 5. Spesialområde for natur.**

- 5.1 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 5.2 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

### **§ 6. Fellesbestemmelser.**

- 6.1 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal vise grensen mellom individuell, privat tomt og fellesareal. Utomhusplanen skal vise plassering av søppelbeholdere. Som en del av utomhusplanen skal det utarbeides detaljplaner/ detaljoppriss av støttemurer, trapper og andre terrengtilpasninger. Det skal i hovedsak benyttes naturstein i støttemurer. Utomhusplanen skal sikre en gangforbindelse gjennom boligfeltet og direkte ned til busslomme ved Slemmestadveien. Utomhusplanen skal omfatte spesialområde/bevaring. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

- 6.2 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m<sup>2</sup> opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
- 6.3 Området kan ikke påbegynnes utbygd før fortau langs atkomstvei er anlagt fra Blakstadmarka og inn til byggeområdet.
- 6.4 Før området kan tillates bebygd, må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende grenser for tillatt utendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 6.5 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 6.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være som følger:  
4-5 roms leiligheter skal ha 2,5 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje.  
3 roms leiligheter skal ha 2 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje.  
1-2 roms leiligheter skal ha 1 biloppstillingsplass i garasje.
- 6.7 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 6.8 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Asker kommune, teknisk etat, 15. desember 1994.

Bjørn Orhagen

Helge Johnsen.





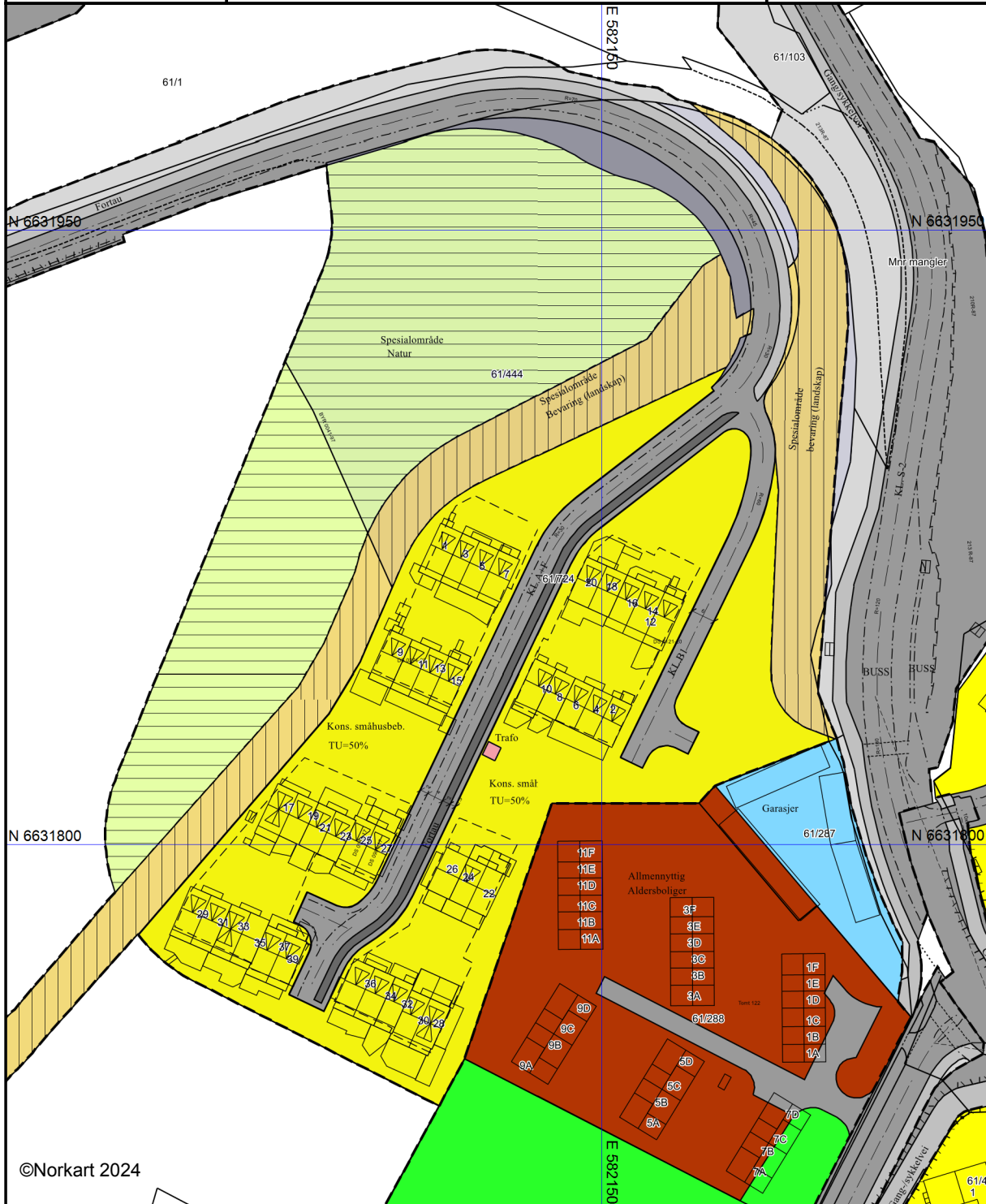
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 61/444/0/10  
Adresse: Blakstadlia 25  
Dato: 10.09.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024













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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Garasjeanlegg
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Annet trafikkområde (på land)
	Friområder
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Annet spesialområde
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Middlinje vassdrag
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007781/maaegyqutg>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker



# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)