

Blakstad hageby 12D

2 soverom | 108 kvm | Rekkehus





Velkommen til

Blakstad hageby 12D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
45	Kontaktinfo
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
80	Vedlegg
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Delikat og påkostet rekkehus - Solrike uteplasser - Barnevennlig område nær sjøen - P-plass - Ekspressbuss til Oslo

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	124 030,-
Totalpris	5 030 127,-
Fellesgjeld	106 097,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 600,-
BRA-i	108 kvm
Soverom	2
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1956
Eierform	Eierseksjon

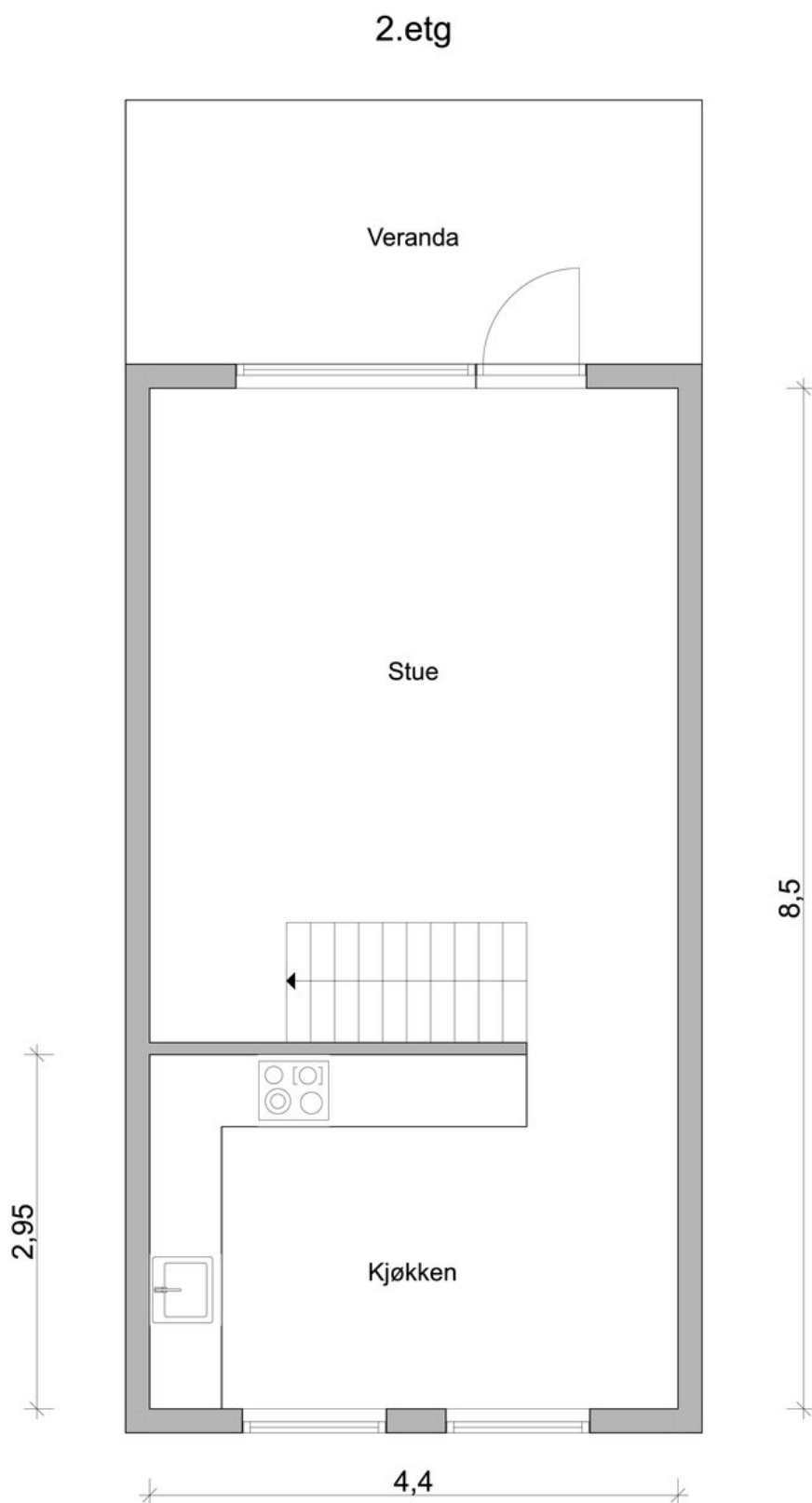
Kort fortalt

Velkommen til Blakstad Hageby 12D, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Blakstad Hageby er et populært boligområde, kjent for sitt trygge nabolag, sterke fellesskap og gode oppvekstmiljø. Her bor du nær alt familien trenger i hverdagen! Boligen er påkostet og holder en god standard.

Høydepunkter:

- Ny og utvidet terrasse fra 2025
- Flere vinduer og terrassedør er skiftet i 2023-2025
- Varmepumpe fra 2024
- Fiber under etablering i sameiet – felles Telia-avtale, ferdigstilles våren 2026
- Nytt røropplegg (rør-i-rør)
- Godt med gjesteparkering
- Barnevennlig med trygg skolevei
- Lekeplassene er nylig oppgradert
- Kort gange til sjøen med badestrender
- Kort gange til søndagsåpen butikk

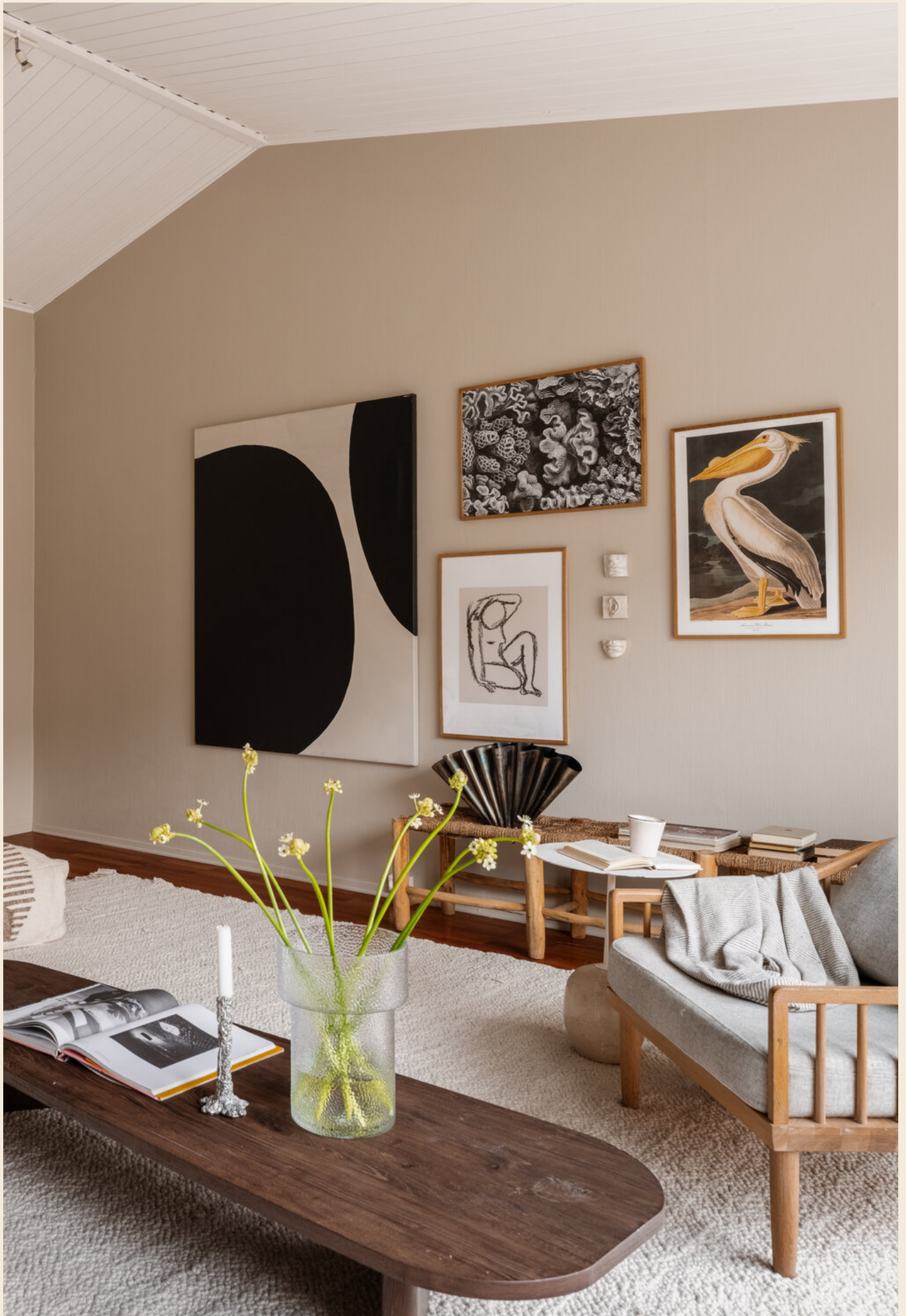


Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.















Innredningen har malte profilerte fronter kombinert med laminat benkeplater og flisimitert bakplate over arbeidsflater, som gir en helhetlig og lun ramme rundt kjøkkensonen.



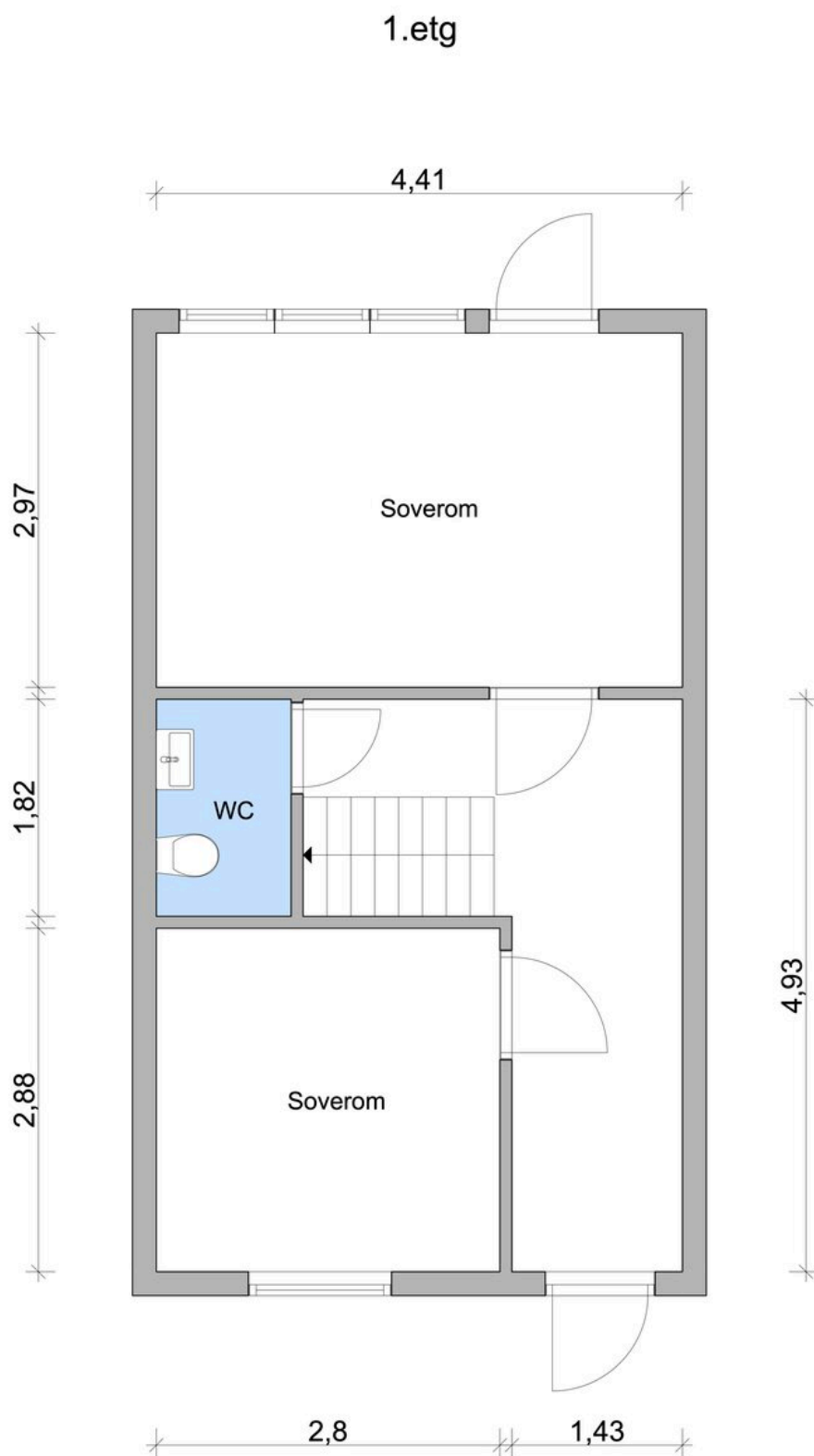
Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet.

Løsningen er arealeffektiv med god arbeidsflyt, og det er avsatt plass til kjøle- og frysenskap.









Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.





















Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0271/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Blakstad hageby 12D, 1392 VETTRE
Gnr 61, bnr 102, snr 41 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Vemund Skaug
Therese Skaug Borge

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
106 097,- (Andel av fellesgjeld)

4 906 097,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
122 650,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

124 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 030 127,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 045 127,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 108 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 34 kvm. Kjellerstue, vaskerom, bad og bod.
Total BRA: 34 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré/gang, 2 soverom og toalettrom
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 20 kvm. Delvis overbygd terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Stue og kjøkken.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 12 kvm. Veranda, ny i 2025.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Forklaring areal:

Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Tømrermester Gjert Faye Aaby / Takst senteret, datert 08.01.2026.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré:

Velkommen inn! Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk med en praktisk og oversiktlig løsning. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue:

Stuen fremstår som romslig og innbydende, med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Boligen har generelt god standard på innredninger, overflater og utstyr, og vegg- og takflater er holdt i lyse og tidsriktige farger som gir et harmonisk og helhetlig uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik veranda på ca. 12 kvm, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra 2017 og fremstår med et stilrent og tidløst uttrykk. Innredningen har malte profilerte fronter kombinert med laminat benkeplater og flisimitert bakplate over arbeidsflater, som gir en helhetlig og lun ramme rundt kjøkkensonen. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn, samt nedfelt koketopp og kum. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet. Løsningen er arealeffektiv med god arbeidsflyt, og det er avsatt plass til kjøle- og frysenskap.

Soverom:

Boligen har to soverom i 1. etasje. Hovedsoverommet fremstår som romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og rommet har direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 20 kvm. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har en lun og innbydende følelse, med plass til seng og skrivebord.

Bad/Vaskerom:

Boligen har ett toalettrom i 1. etasje samt bad og separat vaskerom i underetasjen. Toalettrommet er opprinnelig bad, med flislagt gulv og malt smartpanel på vegger, wc, servant integrert i skapinnredning, speil og lys.

I underetasjen finner du et bad med flislagte vegger og gulv, wc, dusjnische, innmurt badekar, servant integrert i skapinnredning, skap og speil samt plassbygd innredning med skap og innmurt speil. I tillegg er det et separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og gode muligheter for oppbevaring.

Parkering

Forretningsfører Solibo opplyser at seksjonen disponerer én biloppstillingsplass. I tillegg finnes det flere felles

gjesteparkeringsplasser i sameiet. Det er montert ladeboks ved parkeringsplassen utendørs.

Modernisering og påkostninger

2025:

- Nytt vindu og dør i stue

2024:

- Installert Mitsubishi varmepumpe (høst)
- Nye vinduer på bad og minste soverom

2023:

- Installert uttak for hageslange (må tømmes for vann før frost)

2021:

- Fjernet oljetank foran baderomsvindu

2019:

- Installert elbillader

2017:

- Nytt kjøkken fra IKEA
- Oppgradert sikringsskap og installert 3-fase
- Etablert flere nye stikkontakter

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke hvilken rørlegger, men fikk satt inn ny varmtvannsbereder i ca. 2020. Fikk lagt rør så det er vannslange i hagen i -21. Ellers bare vanlig vedlikehold.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet leide inn fagfolk og fikk utført "Rør i rør" i 2025. Rørlegger var i enheten og utført vedlikehold for noen måneder siden.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nytt tak på det gamle, noe som sameiet stod for (ca. 5 år siden). De siste 2 årene har vi i samarbeid med nabo og satt opp ny veranda, skillevegger til naboer og skiftet ut ca. halve terrassen. Vi har også satt inn nytt stuevindu og verandadør (-25). Nytt vindu bad (-24) og nytt vindu på lite soverom (-24). Veranda satt opp etter leiligheten ble bygget og krever egen forsikring.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker kommune gjennomførte drenerings arbeid i veien utenfor

leiligheten(ca. 3-4 år siden).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Firma: Elektris. Godt oppgradert sikringsskap. Ordnet 3 fase til leiligheten. Satt inn mange nye stikkontakter. Lagt inn 32 amper strøm til lader for bil. Lagt inn induksjon topp på kjøkkenet (-17). Nye spotter i taket ved inngangsparti og lyslist med fjernkontroll i kjellerstue(ca.-22) kjøpt gjennom og satt opp av elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Usikker på når det var.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var med i en pakke, da vi kjøpte bil i 2019.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har utført "rør i rør" høsten-25.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før min tid: veranda. Vet ikke når denne ble satt opp. Vi satt inn nytt vindu i kjeller våren -26. Dette er godkjent som rømningsvei. Firmaet som satt inn vinduet heter TN bygg og bad AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Vi har fjernet parafin tank i bakken ved parkering/inngangsparti i 2021. De proppet rørene. Olje kamin står fortsatt i gangen og pumpe på veggen på lite toalett.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny varmepumpe i stuen i nov -24. Firma: Varmepumpe energy AS. Bør utføre service i nov -26.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Har vært noe tendens til sopp i fuger i dusjen og rundt badekar.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen?

Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Etter en flom for 6-7 år siden ble mange leiligheter i Blakstad Hageby rammet av fukt i kjelleren. Alle kjellere i Blakstad Hageby ble kontrollert, men vår leilighet var ikke skadet. Kommunen har i ettertid gjort utbedringer og drenerings arbeid på veien og terrenget rundt leiligheten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Er et gammelt hus, så gulvene er nok noe skjeve.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Sluk i vask i 1. etasje har hatt en tendens til å tette seg, men rørlegger har nylig utbedret, så dette fungerer forhåpentligvis bedre nå. Han skiftet også ut pakninger og rør på kjøkken. Husk å tømme rør til vannkran ute før vinteren ellers vil rør sprekke.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Hatt 3-4 korte perioder med noe maur i kjellerbod og på badet. Sist sommeren -25, Tror de kommer inn gjennom lufteluke i boden, men forsvant uten at vi gjorde noe spesielt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport 2009.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja.
Beskriv: Det er litt lytt mellom leiligheten 12E. Mindre lytt mot 12 C, da leilighetene har forskjellig høyde. Hører også noe trafikk fra Slemmestadveien.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: Det er blitt enighet om felles internett og TV avtale innad i sameiet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Hagen har vært en byggeplass de 2 siste årene og 2 palle karmen er fjernet, så man må nok jobbe litt med plenen for at den skal bli fin igjen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Gjert Faye Aaby

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte stålplater. Vinduer i malte trekonstruksjoner med 2- og 3-lags glass. Inngangspartiet har profilert og malt ytterdør med frosted glass, og det er terrassedører i malt trevirke med både 2- og 3-lags glass.

Eiendommen har en ny veranda fra 2025 oppført i trekonstruksjon med terrassebord i Kebony samt rekkverk og levegger i malt trevirke. I tillegg er det en delvis overbygd terrasse i impregnert trevirke, utvidet i 2025. Utvendig trapp er utført i betongelementer med rekkverk i stål.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG-2 og TG-3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TG-IU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Følgende er kommentert med TG3:

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: Under 20 000,-

- Bad kjeller: TG3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Vaskerom kjeller: TG3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Følgende er kommentert med TG2:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis blærr og avflasing av maling.

- Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 1984 og 2004. Isolerglass har normalt en levetid på 20–30 år, og trevinduer 20–50 år, noe som innebærer at deler av vinduene har passert eller nærmer seg forventet levetid. Det kan forekomme punktering i glass uten at dette nødvendigvis er synlig ved befarings, og det

bør derfor påregnes vedlikehold og utskiftning over tid.

- Dører: Boligen har profilert og malt ytterdør med frosted glass samt terrassedør i malt trevirke med 3-lags glass fra 1984. Isolerglass har normalt en levetid på 20–30 år, og tredører 20–50 år, noe som tilsier at deler av konstruksjonen har passert eller nærmer seg forventet levetid. Det kan forekomme punktering i glass uten at dette nødvendigvis er synlig ved befarings, og det bør derfor påregnes vedlikehold og eventuell utskiftning over tid.

- Utvendig trapp: Konstruksjonene har skjevheter.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det var størst avvik i kjeller. Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.

- Rom under terreng (må sees i sammenheng med drenering): Det er benyttet plast på utforet vegg under/mot terreng. Dette var en vanlig metode som man senere har gått bort fra.

- Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen mangler rekkverk i nedre del.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Toalettrom 1. etasje: Det er påvist skader på innredning. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Vaskerom og bad i kjeller: Ikke mulig å hullta/undersøke tilstøtende konstruksjoner

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Takstmann opplyser også om at det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for helse og sikkerhet.

Trapp til kjeller mangler rekkverk i nedre del, og eksisterende rekkverk har lavere høyde enn dagens anbefalte nivå. Videre har både innvendige og utvendige trapper rekkverksløsninger med åpninger og høyder som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og innvendig trapp mangler håndløper. Det anbefales også at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson. Forholdene er i hovedsak knyttet til eldre byggeskikk, og det bør påregnes tiltak for å bedre sikkerheten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske

tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:

- Miele kjøleskap/fryser, bredde 75 cm.
- Askø oppvaskmaskin.
- Miele stekeovn og platetopp med induksjon.
- Miele vaskemaskin.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Utleie kan skje med samtykke fra styret iht. vedtektene §9. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Ved salg eller utleie skal dette meldes sameiets styre, eller dets forretningsfører for registrering. For bruken av leiligheten er den enkelte sameier eller bruker av leiligheten forpliktet til å følge de ordensregler som er vedtatt for Sameiet Blakstad Hageby, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Varmepumpe

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

Det er ikke nedgravde oljetanker på eiendommen i dag. Tidligere oljetank ble fjernet for ca. 5 år siden. Rør er proppet, men kamin, pumpe og rør er ikke fjernet fra boligen. Det opplyses at det ikke er registrert lukt.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 373 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 600,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel, snøbrøyting og strøing, strøm til fellesarealer, renter og avdrag fellesgjeld, husmaling (selve jobben må gjøres av boligeier).

Styreleder opplyser i e-post datert 19.03.2026 at det per i dag ikke er planlagt nye låneopptak eller økning i felleskostnadene. Eventuelle endringer i felleskostnader må vedtas på årsmøtet, som avholdes i mai. Sakliste for årsmøtet er foreløpig ikke endelig fastsatt.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter

Kr 20 362,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 365 582,-

Som sekundærbolig: kr 5 462 328,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i sameiet. Sameiet har nylig inngått avtale med Telia, med en kostnad på kr. 439 per måned per seksjon.

Sameiet

Navn og orgnr.

Blakstad Hageby Boligsameiet, orgnr. 987439920

Om sameiet

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/oppslagstavle>

Styreleder opplyser i e-post datert 15.06.2026 at det per i dag ikke er planlagt nye låneopptak eller økning i felleskostnadene. Sameiet har inngått en felles internettavtale med Telia, og fiberutbygging til samtlige seksjoner er under gjennomføring. Seksjoner som

tidligere hadde egen Telia-avtale er allerede tilknyttet den felles avtalen. For øvrige seksjoner gjenstår noe saksbehandling, da Telia avventer endelige godkjenninger fra kommunen - disse forventes å være på plass i løpet av høsten.

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

Årsmøte 2026

På årsmøtet ble det vedtatt å gjennomføre et omfattende rør-i-rør-prosjekt, finansiert gjennom felles lån. Som følge av dette ble felleskostnadene økt og justert i henhold til renter og avdrag på lånet. Det ble også besluttet å utrede løsninger for elbillading og inngå felles internettavtale med Telia som leverandør, og nytt styre ble valgt.

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt løpende drift og vedlikehold gjennom året, og behandlet over 290 henvendelser fra beboere via Solibo-systemet. Rør-i-rør-prosjektet ble gjennomført i henhold til fremdriftsplan og ferdigstilt i løpet av året, og gir sameiet et moderne rørsystem med forventet levetid på om lag 50 år til en total kostnad av kr. 3 961 874,-.

Det oppstod flere tilbakeslag i avløpsanlegget i rekke 23, 24, 29 og 6 i løpet av året. Tilbakeslagene i rekke 23 og 24 ble håndtert og dekket av forsikringen med unntak av egenandeler på kr. 12 000,- per sak. Saken i rekke 29 hadde en total kostnad på kr. 363 788,- og er fortsatt til behandling hos Gjensidige. Tilbakeslaget i rekke 6 viste seg å skyldes en konstruksjonsfeil fra byggeåret, og krevde omfattende utbedring med opppigging av gulv i seksjonene 6C, 6D og 6E. Total kostnad for boligsameiet ble kr. 795 996,-. Det ble også håndtert en vannlekkasje ved stoppekran i rekke 20 til en kostnad av kr. 254 000,-, som i det vesentlige ble dekket av forsikringen.

Det ble gjennomført beskjæring av trær og vedlikehold av fellesområdene, inkludert felling av syke trær der dette var nødvendig. Utenfor rekke 20 oppstod det dessverre en situasjon hvor enkelte beboere gjennomførte kraftig beskjæring uten godkjenning fra styret, noe som resulterte i at trærne måtte felles og stubbfresing måtte gjennomføres. Ny beplantning vil bli nødvendig i området. Styret minner om at tiltak på fellesområder alltid skal avklares med aktuell rekke og styret på forhånd.

Arbeidet med felles internettavtale med Telia er igangsatt, men ikke ferdigstilt grunnet manglende kommunale godkjenninger. Inntil videre overføres kun beboere som allerede hadde abonnement hos Telia til den nye fellesavtalen. Det ble arrangert påskeaktivitet for barn med rebusløp og popcorn, og det er gjennomført vår- og høstdugnad. Arbeidet har vært koordinert i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Planlagt vedlikehold og fremtidige saker
Rør-i-rør-prosjektet er nå ferdigstilt, og sameiet har fått et

moderne rørsystem med forventet levetid på om lag 50 år. Fremover vil styret kartlegge behov for asfaltvedlikehold i hagebyen, da flere områder har behov for oppgradering. Etablering av felles elbilladestasjon utredes videre, men er utsatt grunnet sameiets økonomiske situasjon. Internettavtalen med Telia vil fullføres når nødvendige kommunale godkjenninger foreligger.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 106 097,-pr. 12.12.2025

Informasjon om lån - Lån I -

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.77.72151

Nominell rente (flyt): 6,65 %

Innfrielsesår: 2048

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.12.2025 kr 6 286 840

Andel av saldo: kr 52 725

IN-ordning: Nei

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

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1516.11.59821

Nominell rente (flyt): 6,90 %

Innfrielsesår: 2045

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.12.2025 kr 6 363 894

Andel av saldo: kr 53 371

IN-ordning: Nei

Seksjonens totale fellesgjeld: kr 106 097,-

Fellesformue

Kr 15 554,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap 2025

Sameiet hadde et underskudd på kr. 4 674 161,- i 2025, som i hovedsak skyldes store vedlikeholdskostnader knyttet til rør-i-rør-prosjektet og utbedring av skader på avløpsanlegg. Ved årsslutt var egenkapitalen negativ med -kr. 12 025 797,-, og bankinnskuddet utgjorde kr. 880 902,-. Til tross for negativ egenkapital viser regnskapet at sameiet har kontroll på sine løpende forpliktelser. Styret anser regnskapet som et rettviseende bilde av sameiets økonomiske situasjon.

Budsjett 2026

Sameiets budsjett for 2026 viser et forventet overskudd på kr. 1 174 326,- før finansposter. Når finanskostnader på kr. 821 786,- (herunder renter og avdrag på lån) inkluderes, er det forventede resultatet kr. 352 540,-. Budsjettet gjenspeiler at sameiet er på vei mot bedre økonomisk balanse etter krevende investeringsår, og at felleskostnadene er satt for å dekke både drift og låneforpliktelser.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Det praktiseres en ordning for fordeling av snømåking rundt søppelkassene i vinterhalvåret.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 92003028

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 59 884 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal og det innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Det praktiseres i sameiet at det som naturlig tilfaller enhetene benyttes også av de enkelte enhetene uten at dette er formalisert. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en formell eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Vetre i Asker, med et rikt aktivitetstilbud for barn og unge. Her finner familien trygge oppvekstvilkår, et variert fritidstilbud og kort vei til både fjorden, marka, skoler, barnehager, kollektivtransport og handel.

Avstanden til Blakstad barneskole er ca. 1,3 km, mens Vollen ungdomsskole ligger ca. 3,1 km unna. Det finnes flere videregående skoler i nærheten, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, der Espira barnehage og Østenstad menighets barnehage er de nærmeste.

Kollektivtilbudet er svært godt. Nærmeste bussholdeplass ligger 1-2 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger til Asker, Slemmestad og ekspressbuss til Oslo hvert tiende minutt i rushtiden. Fra Vollen går det også båt til Oslo, og fra Asker stasjon er det hyppige togavganger mot både Oslo og Drammen. Med bil tar det ca. 6 minutter til Asker sentrum, 12 minutter til Sandvika og rundt 25 minutter til Oslo S og Drammen.

Hverdagen gjøres enkel med dagligvarebutikk rett over veien - søndagsåpne Bunnpris med post i butikk og fersk bakst. Like ved ligger frisør, og det er kort vei til Kiwi Vetre. For et større servicetilbud finnes Trekanten kjøpesenter og Asker sentrum med et bredt utvalg av butikker, kino, kulturhus, kaffebarer og spisesteder.

Fra feltet er det gangavstand til sjøen, og kyststien i Asker strekker seg helt opp til hagebyen. De nærmeste strendene er Blakstadbukta og Børsholmen, mens kjente perler som Vollen Marina, Hvalstrand bad, Konglungen, Kariskjær, Spirabukta og Selvikbukta ligger som perler på en snor i fin gang- og sykkelavstand. Hvalstrand er særlig populær med sin sandstrand, gressbakke og nyrenovert restaurant. For båt- og sjøentusiaster er det kort vei til Leangbukta marina og Asker seilforening på Blakstadtangen.

Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Marka ligger rett i nærheten med skiløyper og helårs turterreng, og vinterstid er Vardåsen skisenter og lysløyper bare et kvarter unna med bil. Risenga idrettspark med ishall (åpnet 2021), utvidet idrettshall, svømmehall og videregående skole gir ytterligere tilbud. Ved Nedre Bleiker barnehus finnes ballbinge, volleyballbane, grusbane og trimløype.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Østenstad menighetsbarnehage
Espira Blakstad barnehage
As Barnas Hus Gullhella

Blakstad skole
Vetre skole
NTG-U Asker
Vollen ungdomsskole
Risenga ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og

barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1956.

Kommunen opplyser i skriv til megler datert 15.12.2025 at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Bruksendring:

Det foreligger "Tillatelse til tiltak i ett trinn for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring" datert 09.06.2026. Denne omfatter bruksendring av rom i kjelleretasjen (kjellerstue, vaskerom og bad). Den omfatter også nytt vindu sør i både kjeller og 2. etasje. Saken skal avsluttes med ferdigattest og selger besørger dette til overtagelse.

Byggetegninger:

Det foreligger byggetegninger som er stemplet av kommunen i 27.01.1954. Avvik i disse er rettet iht nye godkjente byggetegninger datert 09.04.2026.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert og omfattes av fem reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser;

- Regulert til konsentrert småhusbebyggelse, annen veigrunn, kjørevei, parkeringsplass og felles avkjørsel iht. reguleringsplan Del av Blakstad gård (id 0220149) datert 12.07.1952.
- Regulert til naturvernområdet i sjø/vassdrag iht. reguleringsplan Blakstad sykehus (id 0220146F) datert 13.03.2002.
- Regulert til park iht. reguleringsplan Området Furua - Blakstadtangen (id 0220150B) datert 10.08.1983.
- Regulert til kjørevei iht. reguleringsplan Omlegging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei (id 0220154C) datert 11.06.1981.
- Regulert til gang-/sykkelvei og kjørevei iht. reguleringsplan Del av Slemmestadveien ved Syrdahl (id 0220153D) datert 06.11.1996.

Området til sameiet er stort og de overnevnte regulerte

områdene er gjelder hele eiendommen.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse og vei, samt LNRF iht. Kommuneplan for Asker 2023-2035. I tillegg ligger den store eiendommen til sameiet i følgende områder i kommuneplanen; 100 meters beltet langs sjø og i hensynssone for høyspenningsanlegg og bevaring naturmiljø.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/61/102/41:

21.11.1951 - Dokumentnr: 7702 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om grense
Forbud mot forretningsdrift
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1952 - Dokumentnr: 130 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

12.01.1977 - Dokumentnr: 544 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.03.2026 - Dokumentnr: 313345 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.12.1978 - Dokumentnr: 23250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/10044
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 116 SEKSJONER

17.10.1994 - Dokumentnr: 26535 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1994 - Dokumentnr: 26574 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:61 Bnr:676
Veigrunn

15.03.2002 - Dokumentnr: 7833 - Grensejustering
Gnr 102 bnr 1 som kun er registrert i GAB
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2002 - Dokumentnr: 7833 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 176886 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:102 Snr:41

09.04.2021 - Dokumentnr: 405454 - Reseksjonering
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/10125
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Megler

Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Blakstad hageby 12D

Nabolaget Blakstad - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
318 elever, 14 klasser	1.1 km
Vettre skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
313 elever, 18 klasser	1.5 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚌
271 elever, 14 klasser	3.2 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	5 min 🚌
189 elever, 12 klasser	3.5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....)	6 min 🚌
449 elever, 28 klasser	4.1 km
Bleiker videregående skole	6 min 🚌
460 elever, 32 klasser	4.1 km
Asker videregående skole	8 min 🚌
486 elever	4.4 km

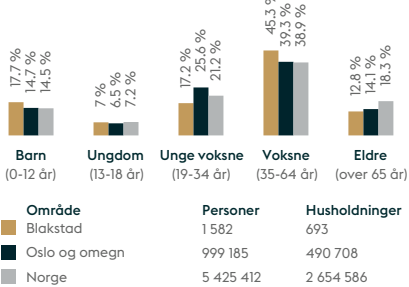
Offentlig transport

🚶 Blakstad hageby	2 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km
🚶 Gullhella stasjon	6 min 🚶
Linje L1	2.9 km
🚶 Oslo S	27 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	25.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	58 min 🚶

Barnehager

🚶 Østenstad menighetsbarnehage (...)	8 min 🚶
18 barn	0.6 km
🚶 Espira Blakstad barnehage (1-5...	10 min 🚶
92 barn	0.9 km
🚶 Åby barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
72 barn	1.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🚶 Blakstad ballplass	2 min 🚶
🚶 Øvre Isveien balløkke	11 min 🚶
🚶 Feel24 Vollen	20 min 🚶
🚶 Feel24 Asker Langenga	5 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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



Tilstandsrapport



📍 Blakstad hageby 12 D, 1392 VETTRE

📖 ASKER kommune

gnr. 61, bnr. 102, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 12239-1771

Referansenummer: NC9117

Foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby

Takstingeniør: Gjert Faye Aaby

Vår ref: 981462734



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

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no

Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.

Rapportansvarlig



Gjert Faye Aaby

Uavhengig Takstingeniør

gfa@takstsenteret.no

900 79 551





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1956. Bygningdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår eller fornyet, fornyelser er beskrevet under bygningdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1956, altså 70 år. Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp. Boligen er normalt godt vedlikeholdt.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og saltak tekket med profilerte stålplater.
Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Profilert og malt ytterdør med frosted glass.
Terrassedør i malt trevirke med 3-lags glass.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
Veranda i trekonstruksjon med terrassebord i Kebony og rekkverk og levegger i malt trevirke, ny i 2025.
Delvis overbygd terrasse i impregneret trevirke med impregnerte terrassebord og levegger i impregneret trevirke. utvidet i 2025.
Trapp i betongelementer og rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av laminat, gulvbelegg, parkett og fliser.
Veggoverflater av malt strie, malte plater, malt smartpanel, malt tapet, malt panel, fliser og malt puss.
Himlinger av himlingsplater, malte plater og malt panel.
Mursteinspipe.
Kombinert ved og parafinkamin plassert i entre/gang.
Malt tretrapp.
Malte fyllingsdører av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjnise, innmurt badekar, servant integrert i skapinnredning, skap og speil, plassbygd innredning med skap og innmurt speil.

Vaskerom med belegg på gulv, og malt plater og baderomspanel på vegger med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator med kulkfilter og blater med flisimitat over benk.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.
Avsatt plass for kjøle/frysesksp.
Waterguard og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom (opprinnelig bad) med flislagt gulv og malt smartpanel på vegger med wc, servant integrert i skapinnredning, speil og lys.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

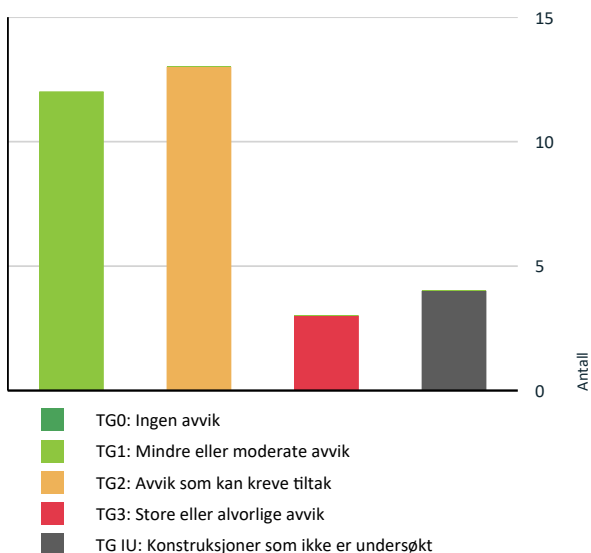
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rominndeling er forandret.
Takhøyde i kjeller er fra 2,03 og høyere.

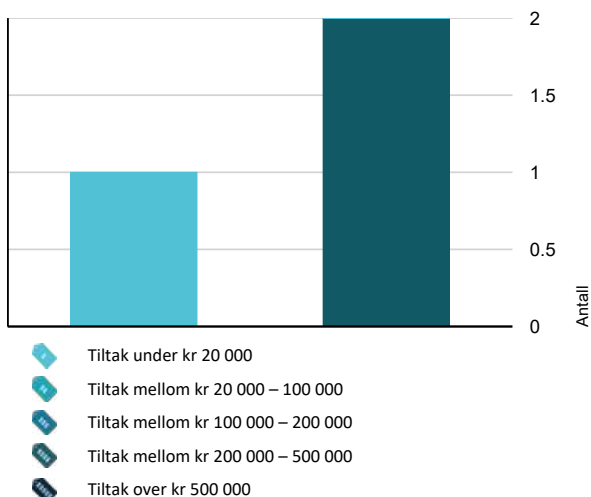


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >

Helse, miljø og sikkerhet



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1956

Kommentar

I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket ble tekket om i 2015 i regi av sameie.

Årstall: 2015

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i stål.
Nytt i 2015 i regi av sameie.

Årstall: 2015

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er stedvis blærr og avflasing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ang. lufting så har dette vært slik siden 1956 og anses som normal byggeskikk da boligen ble oppført.
Kledning med savflassing ol, bør overflatebehandles.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltk i sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1984 og 2004.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.

Konsekvens av eldre vinduer er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2023 og 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører - 2

Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass .

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Profilert og malt ytterdør med frostet glass.
Terrassedør i malt trevirke med 3-lags glass fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.

Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon med terrassebord i Kebony og rekkverk og leegger i malt trevirke, ny i 2025.

Delvis overbygd terrasse i impregneret trevirke med impregneret terrassebord og leegger i impregneret trevirke. utvidet i 2025.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betongelementer og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av laminat, gulvbelegg, parkett og fliser.
Veggoverflater av malt strie, malte plater, malt smartpanel, malt tapet, malt panel, fliser og malt puss.
Himlinger av himlingsplater, malte plater og malt panel.
Normal slitasje i forhold til alder.
Normalt behov for overflatebehandling i forbindelse med eierskifte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Detver størst avvik i kjeller. Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.
Kombinert ved og parafinkamin plassert i entre/gang.
Dagtank plassert i toalettrom. Ukjent om denne fortsatt er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd med malt strie.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Konsekvens er at eventuelle sprekker i pipe ikke oppdages og dette kan være brannfarlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet plast på utforet vegg under/mot terreng. Dette var en vanlig metode som man senere har gått bot fra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes under oppsyn da dette er en risiko konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen mangler rekkverk i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å gjøre tiltak vedr. høyde i trapp.
Det bør etableres rekkverk pga. fare for fallskader.



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegget på gulv, og malt plater og baderomspanel på vegger med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.

TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad og nabo.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjnise, innmurt badekar, servant integrert i skapinnredning, skap og speil, plassbygd innredning med skap og innmurt speil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.

TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg, nabo og vaskerom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator med kullfilter og blater med flisimitat over benk.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.
Avsatt plass for kjøle/frysesksp.
Waterguard og komfyrvakt.
Ny oppvaskmaskin i 2021.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom (opprinnelig bad) med flislagt gulv og malt smartpanel på vegger med wc, servant integrert i skapinnredning, speil og lys.
Det er et opprinnelig sluk i støpejern i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Skjulte avløpsrør kan være i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og ventiler i noen vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Ny innmat i sikringsskap i ca. 2017.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1956 Ukjent årstall på sist gang anlegget ble totalt rehabilitert

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn



Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Trapp til kjeller har ikke rekkverk i nedre del, videre er rekkverk lavere enn 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende rekkverk er fare for fallskader.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	36			36	20
2. Etasje	38			38	12
Kjeller	34			34	
SUM	108				32
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, toalettrom		
2. Etasje	Stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling er forandret.

Takhøyde i kjeller er fra 2,03 og høyere.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er satt inn enkelt nye vinder og en terrassedør, ny veranda osv.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Therese Skaug Borge	Kunde
	Vemund Skaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	61	102		41	59884.4 m ²	I hht. Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Blakstad hageby 12 D

Hjemmelshaver

Borge Therese Skaug, Skaug Vemund

Boligselskap

Sameie Blakstad Hageby

Eierandel

87 / 10125

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Blakstad Hageby, med nærhet til sjøen med båthavner, flotte badeplasser og Vollen handelsted med et utpreget maritimt miljø. Kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon og hurtigbåt til Aker Brygge. Nærmeste sentrum er Asker med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Asfalterte internveier og grus i adkomst. Fellesområder med lekeplasser.

Adkomstvei

Offentlig vei, private stikkveier

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

NB: Eier/revirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

PERSONVERN



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

BORGE, THERESE SKAUGE	9578-5999-4-1409030	2026-01-08 12:05:43
SKAUGE, VEMUND	9578-5999-4-2085650	2026-01-08 12:01:46



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jan. 2026

Oppdragsnummer
33-0271/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Blakstad hageby 12D, 1392 VETTRE

Meglerfirma

Nordvik Asker

Selgere

Vemund Skauge, Therese Skauge Borge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

22. juni 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 92003028

Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke hvilken rørlegger, men fikk satt inn ny varmtvannsbereder i ca. 2020. Fikk lagt rør så det er vannslange i hagen i -21. Ellers bare vanlig vedlikehold.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet leide inn fagfolk og fikk utført "Rør i rør" i 2025. Rørlegger skal gå over før salg.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nytt tak på det gamle, noe som sameiet stod for(ca. 5 år siden). De siste 2 årene har vi i samarbeid med nabo og satt opp ny veranda, skillevegger til naboer og skiftet ut ca. halve terrassen. Vi har også satt inn nytt stuevindu og verandadør(-25). Nytt vindu bad(-24) og nytt vindu på lite soverom(-24). Veranda er etter det jeg vet satt opp etter leiligheten ble bygget og kan krever egen forsikring.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker kommune gjennomførte drenerings arbeid i veien utenfor leiligheten(ca. 3-4 år siden).

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektris. Godt oppgradert sikringsskap. Ordnet 3 fase til leiligheten. Satt inn mange nye stikkontakter. Lagt inn 32 amper strøm til lader for bil. Lagt inn induksjon topp på kjøkkenet(-17). Nye spotter i taket ved inngangsparti og lyslist med fjernkontroll i kjellerstue(ca.-22) kjøpt gjennom elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker på når det var.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var med i en pakke, da vi kjøpte bil i 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har utført "rør i rør" høsten-25.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Før min tid: veranda.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke privat.

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

Ja

Beskriv: Vi har fjernet parafin tank i bakken ved parkering/inngangsparti i 2021. De proppet rørene. Olje kamin står fortsatt i gangen og pumpe på veggen på lite toalett. Bakken har sunket noe under trappen ved inngangspartiet på grunn av dette og trappen ha begynt å vippe. Dette er vanskelig å utbedre før salg nå på vinteren, men en snekker skal se på det.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny varmepumpe i stuen i nov -24.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Har vært noe tendens til sopp i fuger i dusjen og rundt badekar.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Etter en flom for 6-7 år siden ble mange leiligheter i Blakstad Hageby rammet av fukt i kjelleren. Alle kjellere i Blakstad Hageby ble kontrollert, men vår leilighet var ikke skadet. Kommunen har i ettertid gjort utbedringer og drenerings arbeid på veien og terrenget rundt leiligheten.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har fungert veldig bra etter oppgraderinger.

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

Ja

Beskriv: Er et gammelt hus, så gulvene er nok noe skjeve.

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

Ja

Beskriv: Sluken under vasken i første etasje har vært tett med murpuss, men ble åpnet nå i høst da fagfolk utførte "rør i rør". Det går helt fint å pusse tenner og vaske hendene i vasken, men det kan flomme over gulvet om man bruker vannet forlenge. Toalett i kjeller lekker litt ved oppfylling av vann. Rørlegger skal se på disse tingene før salg. Han skal også bytte rør til vannslange på yttervegg som har sprukket og gå over pakninger i vasken på kjøkkenet.

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

Ja

Beskriv: Hatt 3-4 korte perioder med noe maur i kjellerbod og på badet. Sist sommeren -25, Tror de kommer inn gjennom lufteluke i boden.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe høsten -24.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport 2009

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er litt lytt mellom leiligheten 12E. Mindre lytt mot 12 C, da leilighetene har forskjellig høyde. Hører også noe trafikk fra Slemmestad veien.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er snakk om å finne en felles internett avtale innad i sameiet. Avstemning 12/1-26.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hagen har vært en byggeplass de 2 siste årene og 2 palle karmen er fjernet, så man må nok jobbe litt med plenen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0271/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

SKAUGE, VEMUND

Dato

2026-01-08

Navn

BORGE, TERESE SKAUGE

Dato

2026-01-08

Identifikasjon

 **bankID** SKAUGE, VEMUND

Identifikasjon

 **bankID** BORGE, TERESE SKAUGE



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



Adresse

Blakstad hageby 12D, 1392 VETTRE

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269748

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

149966153

Gårdsnummer

61

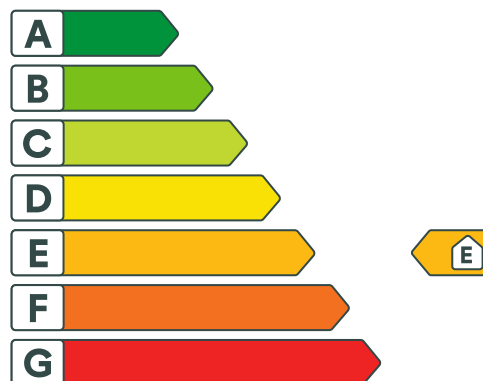
Bruksnummer

102

Seksjonsnummer

41

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

218,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

242,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 226 kWh



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Nordvik Asker

E-post: m.aaslestad@nordvikbolig.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Blakstad Hageby Boligsameiet

Megleropplysninger

12.12.2025

Vi viser til forespørsel av 12.12.2025

Boligselskap:	Blakstad Hageby Boligsameiet
Organisasjonsnr:	987439920
Gnr./bnr:	61/102
Eier(e):	Therese Skauge Borge / Vemund Skauge
Seksjons-/andelsnr:	41
Adresse:	Blakstad Hageby 12D, 1392 Vettre

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån - Lån I -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.77.72151
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.12.2025	kr 6 286 840
Andel av saldo:	kr 52 725
IN-ordning:	Nei

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

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.11.59821
Nominell rente (flyt):	6,90 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.12.2025	kr 6 363 894
Andel av saldo:	kr 53 371
IN-ordning:	Nei

Seksjonens totale fellesgjeld: kr 106 097

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	15 554	77 294

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Blakstad Hageby Boligsameiet

VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 25. april 1979.

Vedtektenes § 3 endret på generalforsamling 14.februar 1995.

Vedtektenes §6 endret på generalforsamling 29 februar 2011.

Vedtektenes §6 endret på årsmøte 27.mars 2012.

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

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

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

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

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

Vedtekt § 16 endret på ekstraordinært årsmøte 01.02.2023.

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

§ 1 GENERELT

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

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

§ 2 FORMÅL

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

§ 3 FORBUD MOT DISKRIMINERING

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

§ 4 STYRET

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

§ 5 INNKALLINGS- OG BEHANDLINGSREGLER FOR STYRET

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

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

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

§ 6 STYRETS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 TAUSHETSPLIKT

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

§ 8 INNSYNSRETT

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

§ 9 RÅDIGHETSRETT

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

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

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

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

(Ref. Eierseksjonsloven §23 og 24)

§ 10 ADGANG TIL Å GI NOEN MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

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

§ 11 ANSVAR

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

§ 12 VEDLIKEHOLD

1. Det påhviler sameierne full indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, og ytre rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere. Ved forandringer av leiligheten som medfører økt forsikringsverdi må sameieren selv sørge for full tilleggs assurance. Utvendig arrangement på bygning, herunder også dører og vinduer, er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse fra styret. Bygningsmassen bør allikevel fremstå enhetlig. Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres spørsmålet med bindende virkning av styret. For øvrig henvises til Vedtektene §26 og Eierseksjonsloven § 32.
2. Vedlikehold og utbedring av tak- og nedløpsrenner, samt fellesanlegg og dertil utstyr, bekostes og utbedres på sameiets bekostning, og av den /de styret setter arbeidet ut til.
3. Rekkefølgen på maling av hus, vinduer og dører bestemmes av styret og utføres av hver enkelt sameier innen den av styret fastlagte tidsfrist. Maling av kledning på rekkene, men ikke mur, frittstående boder/garasjer, koster og redskap, bekostes av sameiet.
4. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av alle avløpsrør.
5. Drenering rundt eiendommene er den enkelte sameiers ansvar og bekostes deretter.
6. Vedlikehold av trappeganger og hovedinngangsdører i nr 21 og 23 bekostes av sameiet.
7. Alt vedlikehold av fellesanlegg – også eventuelt hageanlegg - skal til enhver tid utføres så ofte som etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Årsmøtet bestemmer i hvilke grad vedlikeholdet blir satt bort og/eller utføres på dugnad.

8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
9. Etter et eierskifte har den nye sameieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere sameieren.
10. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 13 VEDLIKEHOLD AV VÅTROM OG INNSTALLASJONER SOM BENYTTET VANN

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

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

§ 14 KRAV TIL BRANNSLUKKINGSAPPARATER OG RØYKVARSLERE

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

§ 15 BRUK AV LEILIGHET / REKKEHUS OG FELLESAREAL

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

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

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

§ 16 HYBLIFISERING

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

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

§ 17 SÆRSKILT OM BILOPPSTILLINGSPLASSE

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

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

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

§ 18 LADBARE KJØRETØY

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

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

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

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

Se forøvrig §19 i Ordensreglementet

§ 19 DYREHOLD

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

§ 20 ETTERSYN

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

§ 21 UTBEDRINGSANSVAR, FORIKRING OG ERSTATNING

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

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

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

§ 22 MELDEPLIKT

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

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

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

§ 23 FELLESUTGIFTER

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

Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

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

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

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

§ 24 PANTERETT

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

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

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

§ 25 MISLIGHOLD

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

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

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

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

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

§ 26 FREMTIDIGE UTBYGGINGER

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

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

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

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

§ 27 HUSORDENSREGLER

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

§ 28 AKSEPT AV SAMEIETS REGLER

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

§ 29 ÅRSMØTET

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

1. Innkalling

Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkalling skal skje med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

2. Ekstraordinært årsmøte

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

3. Saksliste

Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

ξ Styrets årsberetning og revidert regnskap.

ξ Styrets forslag til budsjett neste år.

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

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

4. Representasjon, fullmakt og vedtak

På årsmøtet representerer hver eierseksjon med en stemme. En sameier kan være representert ved en fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig, som har skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

- 5. 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller

utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
 - a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b. oppløsning av sameiet
 - c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
7. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på nytt årsmøte.

§ 30 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER

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

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

§ 31 PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET

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

§ 32 REGNSKAP OG REVISJON

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

§ 33 VEDTEKSENDRINGER

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

ORDENSREGLER

FOR BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE

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

§1 FORMÅL OG HÅNDHEVING

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

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

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

Mislighold

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

Styrets adgang til besiktigelse

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

§ 2 RO

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder helligdagsfredloven.

§ 3 SKADER

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

§ 4 BESTEMMELSER OM BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

§ 5 KLOSETT OG AVLØPSRØR

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

§ 6 FELLES KJELLERROM OG GANGER

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

§ 7 ROM OG GANGER I NR 21 og 23

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

- b) I tørkerom, loft o.l. må det ikke plasseres tøy eller annet som er så vått at det drypper vann. Bruk av bart lys er forbudt i kott, kjeller og loft.
- c) Leilighet må ikke luftes gjennom dør til felles gang.
- d) Når lufting foretas, må dette skje på en slik måte at det ikke oppstår skader.

§ 8 RYDDING AV TAK OG UTVENDIGE TRAPPER

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

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

§ 9 STIKKVEIER, GANGVEIER

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

§10 AVFALL

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

§ 11 ORDEN OG UTSEENDE I HAGER OG PÅ GÅRDSPLASSER

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 SKILT, FLAGGSTENGER, GJERDE

Det er ikke tillatt å:

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

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

§ 13 FERDSEL PÅ EIENDOMMEN, LEK OG SPORT

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

§ 14 KJÆLEDYR

Se bestemmelse om hovedvilkår for dyrehold i vedtektenes § 18.

I Asker er det båndtvang hele året.

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

§ 15 HAGEVANNING

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

§ 16 PARKERING OG BILKJØRING

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

Kjøretøyer må under ingen omstendigheter plasseres slik at de hindrer brøytemannskaper eller utrykningskjøretøy i å komme frem. Kjøretøyer kan ikke benyttes og plasseres i stikkveier uten spesielle tilfelle.

Kjør alltid hensynsfullt og aktsomt. Vær spesielt oppmerksom på barn i/ved veien.

§ 17 NY ANSKFFELSE AVTRAMPOLINE

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

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

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

§ 19 BRUK AV LADBARE BILER

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

§ 20 BRUK AV VERANDA

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

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

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

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

§ 21 TILTAK MOT FROSTSKADER PÅ RØR MM

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

§ 22 MALING

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

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

Blakstad Hageby har 3 godkjente husfarger:

Labrador (mørk grå) – fargekode 1434

Kontur (lys grå) – fargekode 1378

Nr. 21 og 23: Furugrønn – fargekode 0908

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

§ 23 VILKÅR FOR ENDRING AV ORDENSREGLENE

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

§ 24 KONTAKT

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

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

§ 25 AVSLUTNING

Vær slik som De ønsker Deres nabo skal være.

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

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Blakstad Hageby Boligsameiet

Møtedato:	onsdag, 27. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Thon Hotel Asker (tidligere Thon Hotel Vettre)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Thomas Wolden foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

26 seksjonseiere
19 fullmakter
Totalt 45 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 180 000,-. Styret vedtar intern fordeling. Styrelederen honoreres etter egen avtale.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlem

Martin Boda Hansen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlem

Julia Elisabeth Simensen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2027
Styremedlem:	Cibele Bang	På valg: 2027
Styremedlem:	Ramya Inamdar	På valg: 2027
Styremedlem:	Martin Boda Hansen	På valg: 2028
Varamedlem:	Julia Elisabeth Simensen	På valg: 2027

6. Asfaltering

Forslagstiller:

Dina Marcela Landfald Hanssen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Behov for vedlikehold av asfalten utenfor rekke 12. Asfalten utenfor rekke 10 og ned til søppelkassene ved den store lekeplassen har også behov for vedlikehold ser det ut som.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ansette entreprenør til å asfaltere utenfor rekke 12 og utenfor rekke 10 og ned til søppelkassene.

Styrets innstilling:

Styret mener at behovet for vedlikehold av asfalt i området må kartlegges nærmere for å avdekke om det er flere områder i hagebyen som har tilsvarende behov. På grunn av store kostnader knyttet til prosjektet med rør-i-rør og utbedring av tett rør i fjor, er det per i dag ikke økonomisk handlingsrom i sameiet til å gjennomføre asfaltarbeidene i år.

Styret foreslår derfor at saken tas med i videre vedlikeholdsplanlegging og vurderes på nytt når sameiets økonomi tilsier det.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering. Arbeidet med kartlegging av behov for asfaltvedlikehold videreføres, og saken vurderes på nytt i forbindelse med fremtidige budsjett- og vedlikeholdsplaner.

Vedtak:

Styret forslag til vedtak er vedtatt, enstemmig.

7. Innkjøp av edelgran

Forslagstiller:

Anne Ragnhild Grini

Forslagsstillers saksfremstilling:

Er det ikke bedre å ha et levende tre som vi planter og kan bruke hvert år, isteden for å kjøpe nytt? Jeg foreslår at vi planter en edelgran som vi kan sette lys på til advent og jul. Treet som kjøpes inn står sjelden rett, og nå ligger det bare på lekeplassen. Kanskje treet kunne plantes i nærheten av bokskapet, eller et annet sted som ikke hindrer lek og ferdsel. Veldig koselig med juletre, men enda bedre med en fin gran som vi har hele året.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å kjøpe inn og plante en edelgran på et egnet sted på eller ved lekeplassen, med hensyn til lek, ferdsel og områdets øvrige bruk.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget om å plante en edelgran som kan benyttes som sameiets juletre i advents- og juletiden. Et levende tre vil kunne bidra til et hyggeligere og grønnere uteområde gjennom hele året, samtidig som det kan være en mer bærekraftig og praktisk løsning enn å kjøpe inn nytt juletre hvert år. Styret mener det er viktig at treet plasseres på et egnet sted som ikke er til hinder for lek, ferdsel eller vedlikehold av området. Endelig plassering vurderes av styret i forbindelse med gjennomføringen.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer for forslaget.

Vedtak:

Vedtatt med 44 stemmer for og 1 stemme mot.

8. Ettergodkjenning av ombygging/tilrettelegging i seksjon 35**Forslagstiller:**

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:**Krever 2/3 flertall**

Årsmøtet gir ikke samtykke til ettergodkjenning av ombygging/tilrettelegging i seksjon 35 som medfører at seksjonen kan benyttes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende bruksenheter.

Vedtak:

Vedtatt med 44 stemmer for og 1 blank stemme.

9. Ettergodkjenning/godkjenning av fasadeendring (nytt kjellervindu)**Forslagstiller:**

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet

Forslagsstillers forslag til vedtak:**Krever 2/3 flertall**

Årsmøtet gir ikke samtykke til ettergodkjenning/godkjenning av fasadeendring (innsetting av nytt kjellervindu) og tilhørende tiltak i tilknytning til kjeller i seksjon 35. Styret bes følge opp saken videre i tråd med sameiets vedtekter, herunder med sikte på retting/tilbakeføring innen en rimelig frist dersom nødvendige godkjenninger ikke foreligger.

Benkeforslag:

Årsmøtet gir ikke samtykke til ettergodkjenning/godkjenning av fasadeendring (innsetting av nytt kjellervindu) og tilhørende tiltak i tilknytning til kjeller i seksjon 35. Styret bes følge opp saken videre i tråd med sameiets vedtekter med forslag til å finne en minnelig løsning. Det forutsettes godkjenning av øvrige seksjonseiere i rekken.

Vedtak:

Benkeforslag vedtatt, enstemmig.

10. Orienteringssak om opprettelse av el-bil ladestasjon**Forslagstiller:**

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet tar saken til orientering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Terje Rindal

Protokollvitne:

Thomas Wolden

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

28-05-2026 08:40:00 UTC

Undertegner

Dato

Terje Rindal
Møteleder
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE Norge

Signert med E-signere

28-05-2026 18:32:41 UTC

Undertegner

Dato

Thomas Wolden
Protokollvitne
thomas.wolden@vinci-energies.net

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.10.208.135

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/102//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 102, Seksjonsnr 41	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1301 Blakstadmarka
Veiadresse:	Blakstad hageby 12 D, gatenr 1593	Valgkrets:	7 Vollen
(fra bruksenhet)	1392 Vetre	Kirkesogn:	1070301 Østenstad
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Ideell Andel 0.87%	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.03.1979	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	87/10 125
Arealkilde:				Areal felles tomt:	59 884,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blakstad hageby 12 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149966153		Antall etasjer:	1

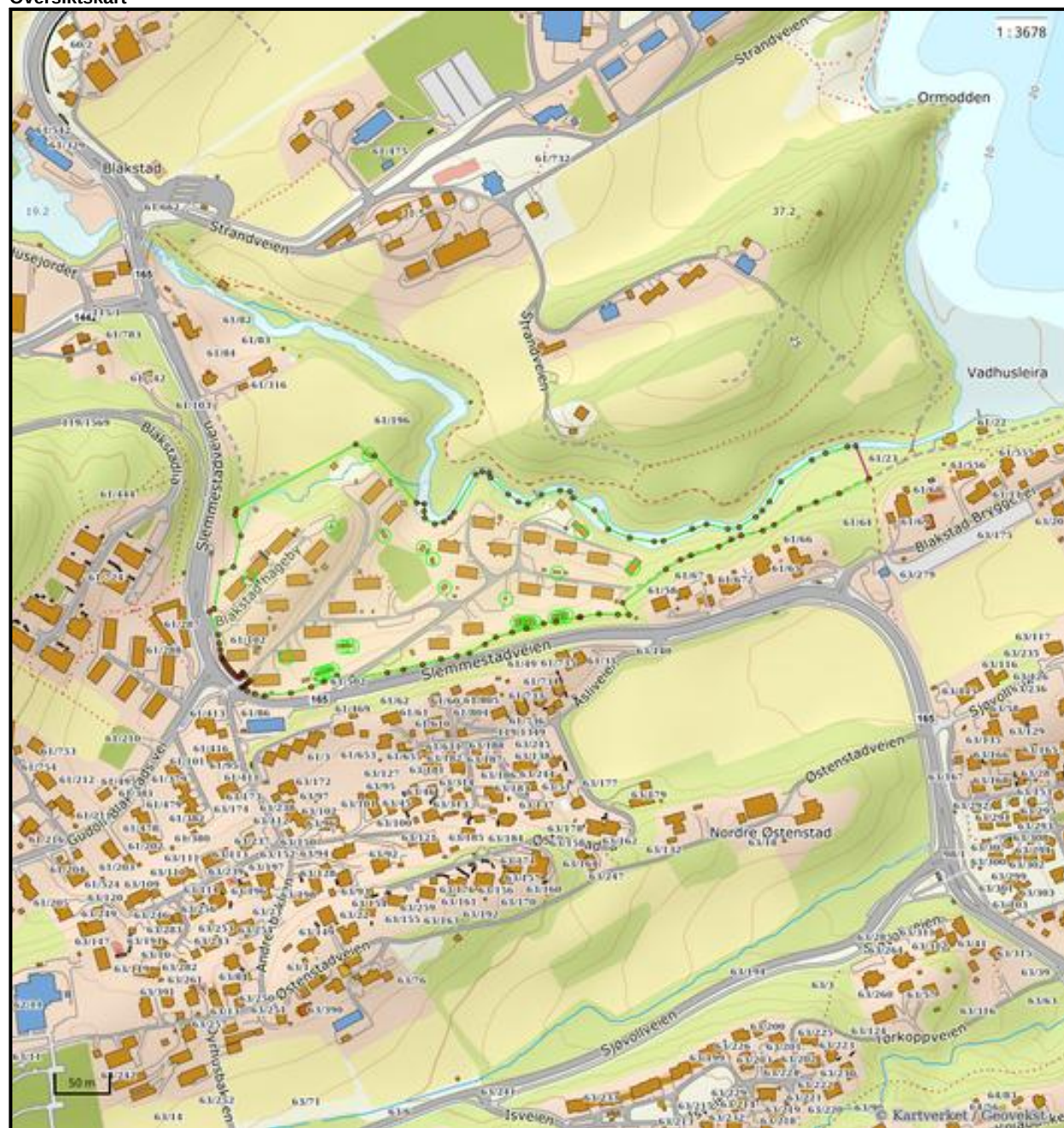
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

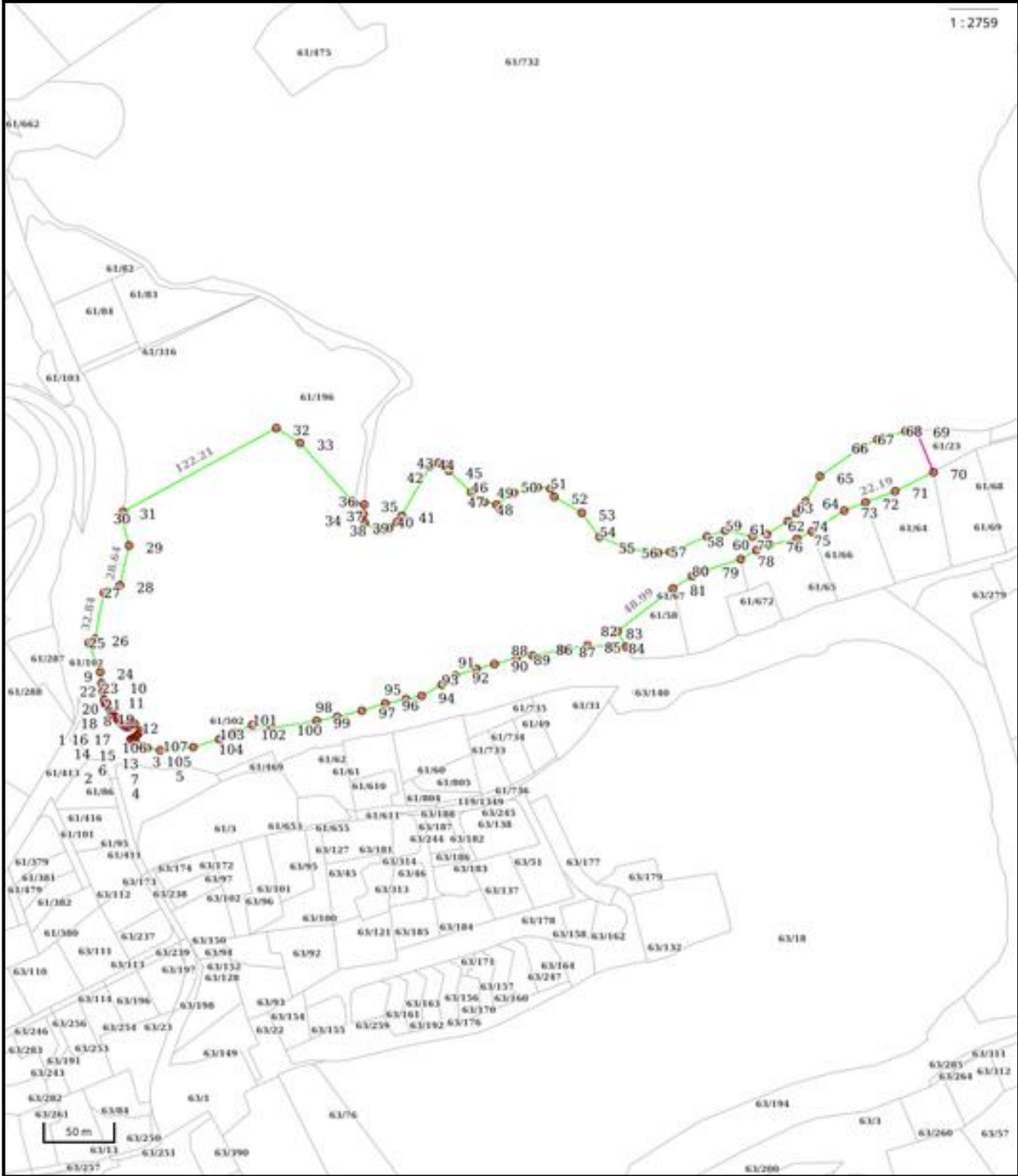
Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre 11 - 30 cm 31 - 200 cm	201 - 500 cm Over 500 cm Ikke angitt	Vannkant Veikant Fiktiv / Teigdeler Punktteste Bygningspunkt Seffrak kulturminne

se ambita.com/seffrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdetet	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant	 Punktteste	▲ Seifrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/seifrak for targetforklaring

Areal og koordinater

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

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

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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 61	Bnr.: 102	Fnr.:	Snr.: 41
-----------------	------------------	--------------	-----------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Daniel Øverbye Andresen 15.12.2025

Ferdigattest

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

Midlertidig brukstillatelse

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

Ferdigattest

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

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

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

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.
Nikolai Liknes
Hansen

Vår ref.
2026/1193-5

Arkivnr.
61/102/0/0

Dato
09.06.2026

Delegasjonssak 1543/26

61/102 Blakstad hageby 1A - Tillatelse til tiltak i ett trinn for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 14.04.2026, og supplerende dokumentasjon, mottatt 28.05.2026. Søknaden var komplett til behandling samme dato.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Vi ber også om at skjemaet "[boligspesifikasjon i matrikkelen](#)" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Asker kommune
Postboks 55
3441 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- [Reguleringsplan for Blakstad gård](#)

Eiendommen er avsatt til *boligbebyggelse* med boligkategori *spesielle boligområder* (SB).

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Bruksendring, se [gebyrforskriften](#) § 2.5.1. c

Det søkes bruksendring av rom i kjelleretasjen. Det søkes om kjellerstue, vaskerom og bad. Det settes inn nytt vindu sør i både kjeller og 2. etasje. Sameie har samtykket til tiltaket, i tillegg til naboer i husrekken.

Det søkes også om nytt vindu i andre etasje.

Eiendommen er i boligkategori *spesielle boligområder*. Dette er definert i [tillegg 1](#) til bestemmelsene som:

områder med sterkere grad av homogenitet ift. tomte- og bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur/kulturmiljø, gjerne bygget ut over et kortere tidsrom. Her vil det være sterkere krav til arkitektonisk og bygningsmessig tilpasning.

Terskelen for fasadeendring i *spesielle boligområder* er derfor lavere sammenlignet med *generelle boligområder*. Likevel vurderer kommunen at tiltaket ikke vesentlig endrer byggets karakter. Kommunen har valgt å ikke gebyrlegge dette som en fasadeendring.

Arealgrunnlag

Tiltaket endrer ikke arealgrunnlaget.

Nabovarsel og merknader

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

Samtykker og andre tillatelser

Det er mottatt samtykke fra hjemmelshaver på gårds- og bruksnummer:

- 61/102/0/40
- 61/102/0/42
- 61/102/0/43
- 61/102/0/44

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk

Området har karakteristisk/tidstypisk bygningsutforming for tidlig 1950-talls rekkehusbebyggelse med to etasjes stramme saltaksvolum - noen få med underetasje. Slak takvinkel, enhetlig farge- og materialbruk. Flere av vinduene på rekkehusenhetene i området er blitt endret over tid. Når vinduer er blitt erstattet har mange av de nyere vinduene vært uten vertikal sprosseinndeling/oppdeling av vindusflaten. Dette gjelder såpass mange av enhetene at omsøkt tiltak ikke skiller seg fra omkringliggende bebyggelse.

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Utover dette har vi ingen innvendinger til tiltaket annet enn at sameiet bør sørge for retningslinjer for framtidig vedlikehold og utskifting av vinduer slik at helheten i området blir bedre ivaretatt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2026/1193 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Maria Tran Hillestad
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | Situasjonsplan |
| 2 | Samtykke sameiet |
| 3 | Fasade sør |
| 4 | Planer |
| 5 | Snitt A |
| 6 | Gjennomføringsplan |

4

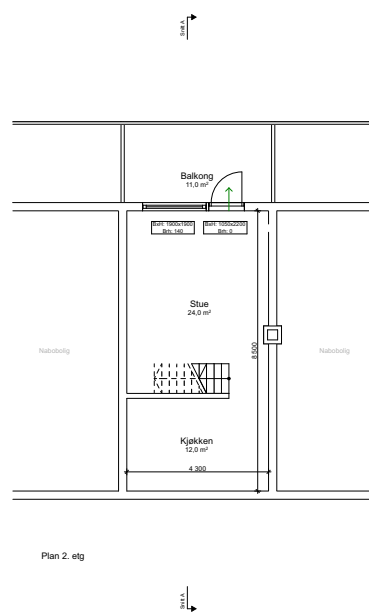
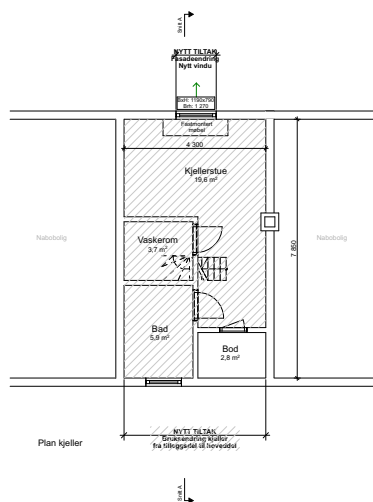
Til
HJORTH ARKITEKTER AS.

Kopi til
VEMUND SKAUGE

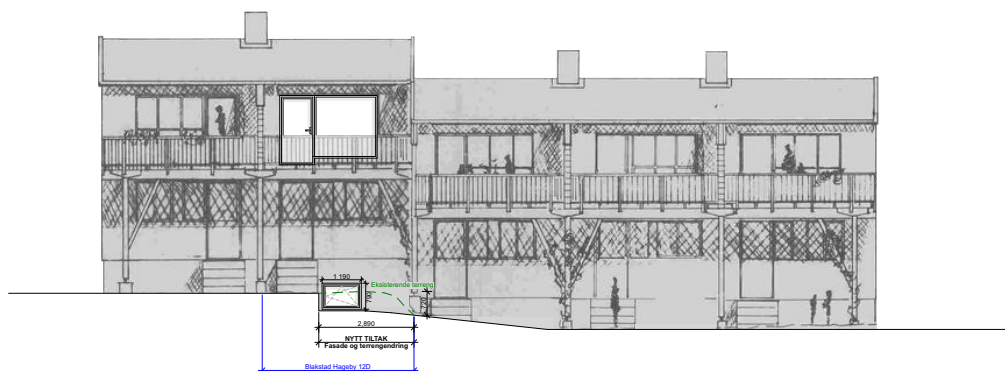
Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til [gebyrforskriften](#).

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02050103 (§ 2.5.1. c.) - Bruksendring tilleggsdel til hoveddel el. omvendt innenfor én bruksenhet	8550,00
SUM	11120,00



Prosjekt: Blakstad Hageby 12D	Kommune: Asker kommune	Skala (A3): 1:100	Gårds/Bruksnr: 61/102	Tegningsnr.:	Tegningsnavn: Planer	JORTH /RKITEKTER
Tiltak: Fasade og bruksendring	Tiltakshaver: Vemund Skauge	Dato: 09.04.2026	Sjennr: POL	Revnr.:		



Prosjekt: Blakstad Hageby 12D	Kommune: Asker kommune	Skala (A3): 1:100	Gårds/Bruksnr: 61/102	Tegningsnr.:	Tegningsnavn: Fasade sør	
Tiltak: Fasade og bruksendring	Tiltakshaver: Vemund Skaug	Dato: 09.04.2026	Sjennr: POL	Revnr.:		



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	41
Adresse	Blakstad hageby 12D, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 488,28 kr
Vann	9 873,90 kr

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



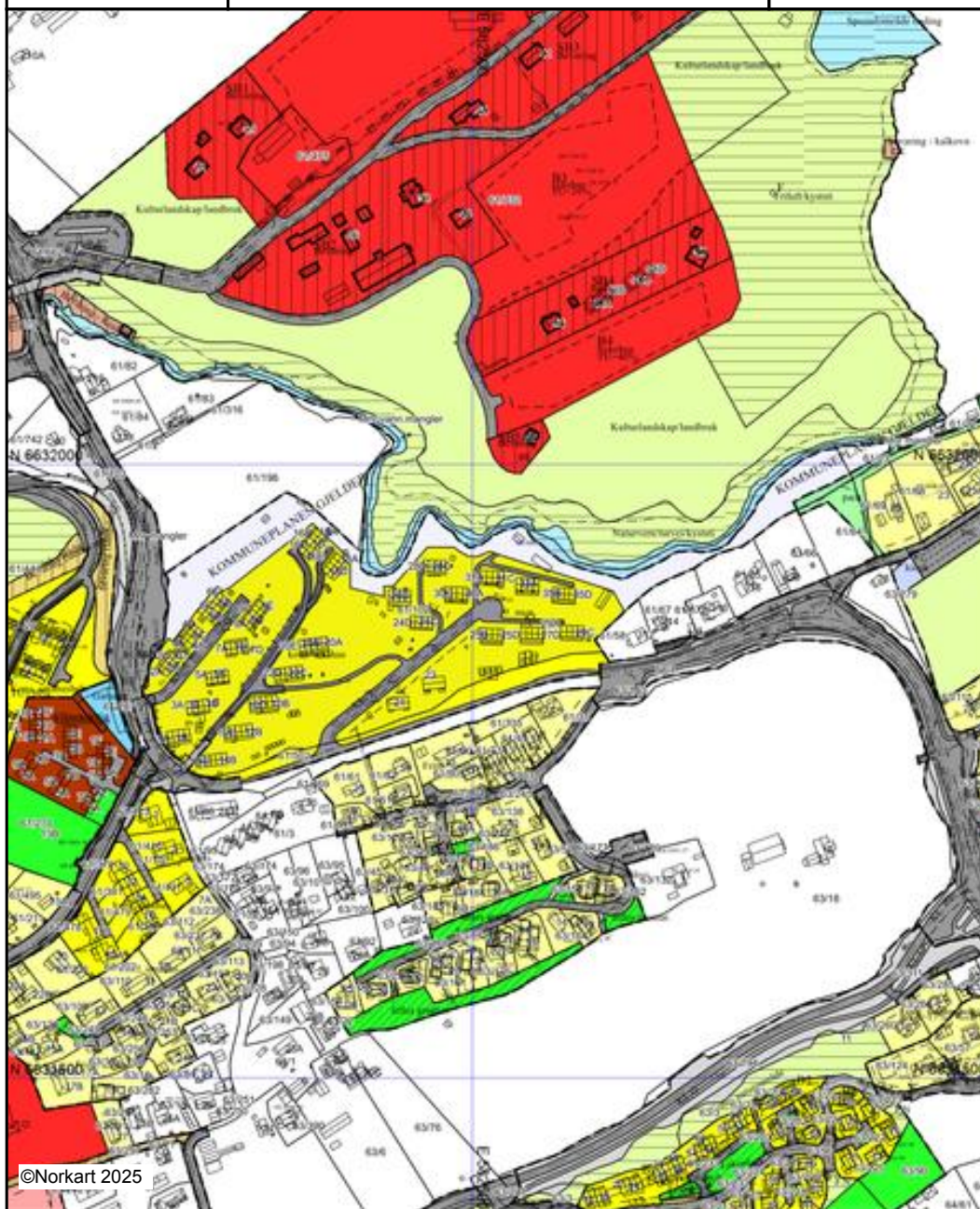
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/102/0/41
Adresse: Blakstad hageby 12D
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



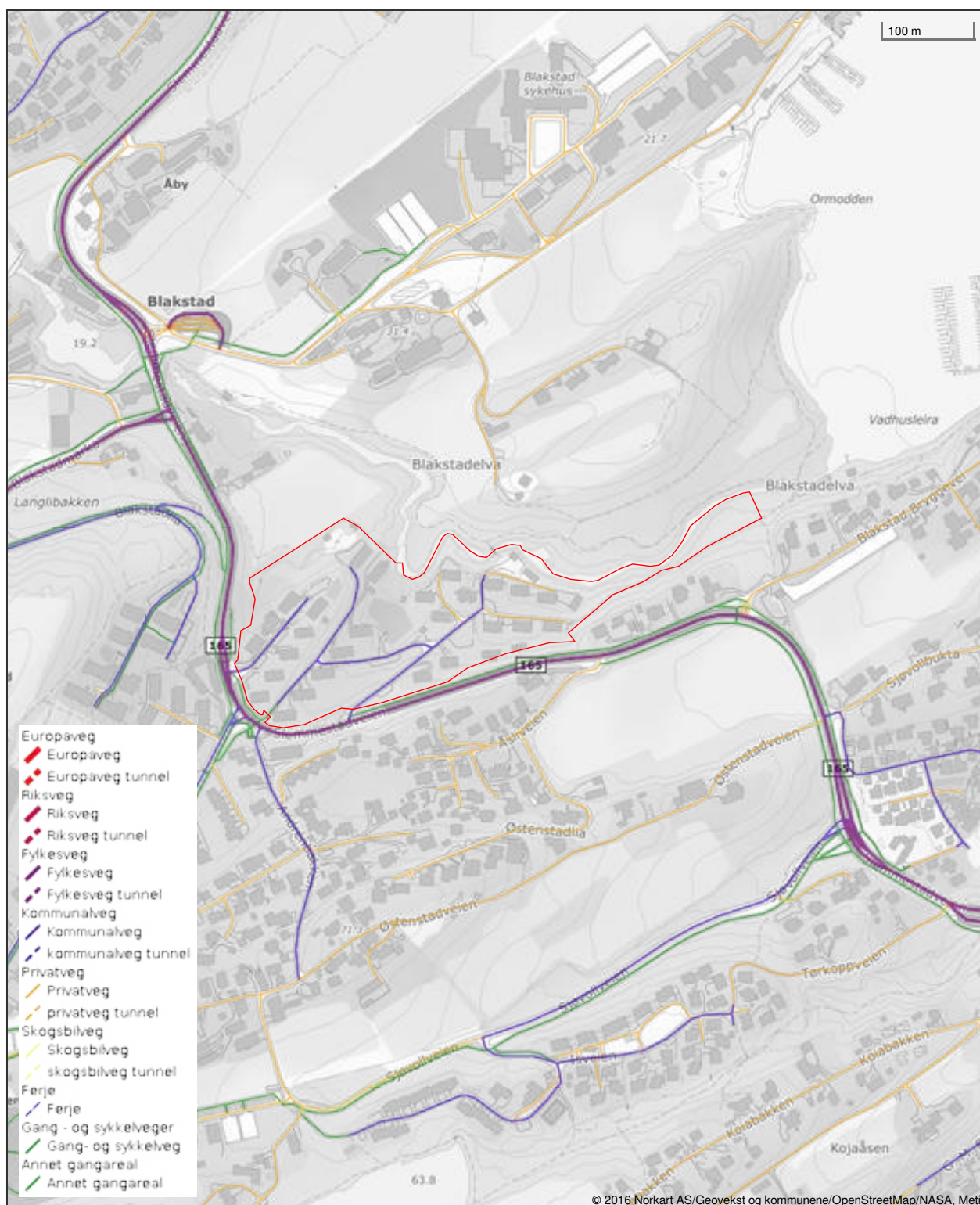
©Norkart 2025

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

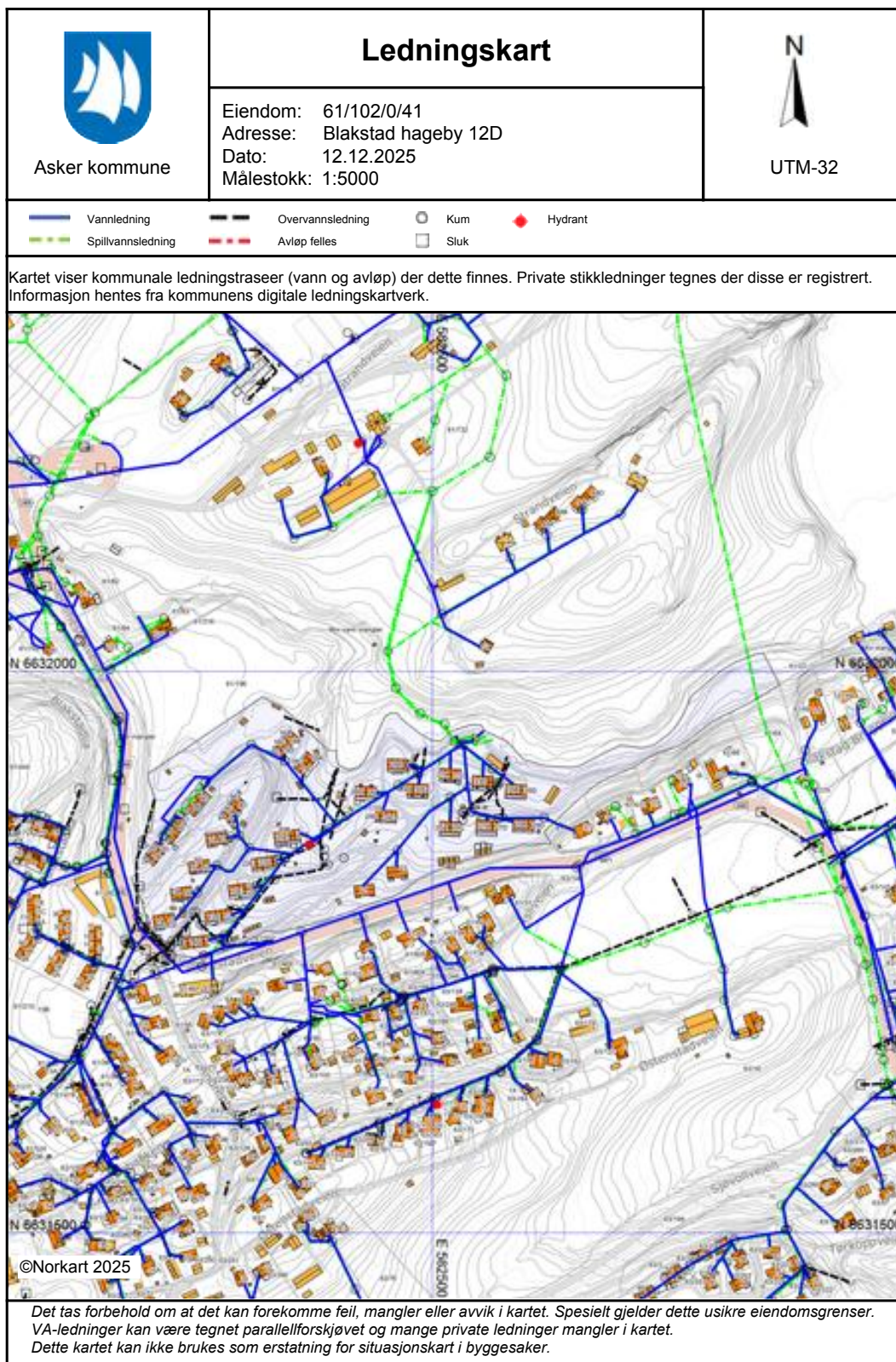
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig kai
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Garasjeanlegg
	Annet byggeområde
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Annet trafikkområde (på land)
	Friområder
	Park
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Grav- og urnelund
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Middlinje vassdrag
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Regulert nytt tre
	Regulert mønereining
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/102//

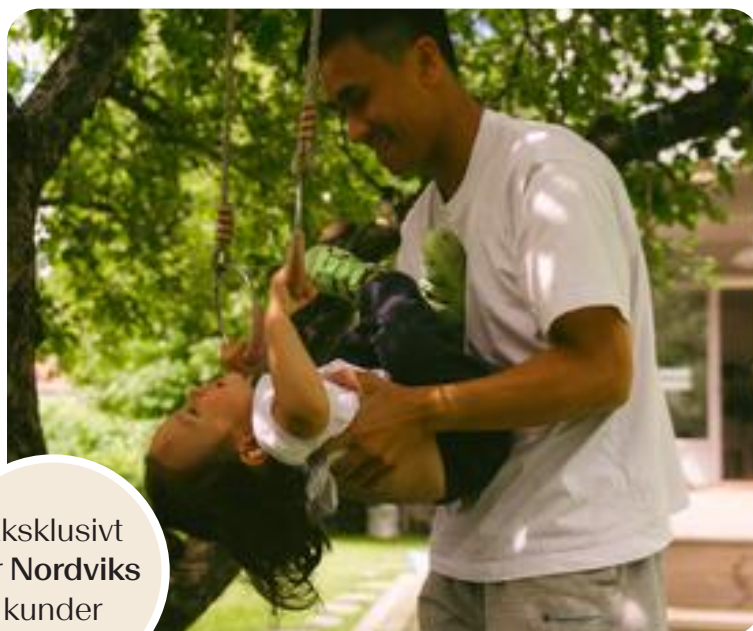


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Blakstad hageby 12D 1392 VETTRE
Matrikkel: Gnr 61, bnr 102, snr 41 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

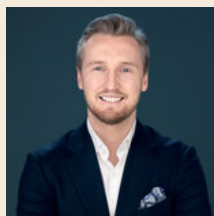
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /

Partner

Nordvik Asker

a.fossum@nordvikbolig.no

930 40 668