

Blakstad hageby 31C



Velkommen til

Blakstad hageby 31C



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Blakstad Hageby

Delikat, påkostet rekkehus med super intern beliggenhet nær sjøen.
Lekkert bad fra 2019 - Peis - Barnevennlig - Solrikt

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	73 104,-
Omkostninger	159 620,-
Totalpris	5 722 724,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 600,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956

Megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no




BBQ
BBQ



Kort fortalt

Velkommen til Blakstad Hageby 31C, presentert av Nordvik Asker.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig nabolag med nærhet til fjorden, marka, skoler, barnehager, godt kollektivtolbud og shopping. Rekkehuset er godt vedlikeholdt og gjennomgående oppgradert.

- Lekkert bad og separat vaskerom (2019)
- Nytt skjult e-lanlegg
- Lydisolerte vegger mot nabo (Rockwool, OSB og gips)
- Etterisolerte yttervegger (2. etg. og kjeller)
- Nytt røropplegg (rør-i-rør)
- Ny parkett
- Peis fra 2021
- Moderne kjøkken med integrerte hv.v.
- Stor veranda (10 m^2), terrasse (28 m^2)
- Opprinnelig 3 sov
- Kjelleretg. ikke godkjent for varig opphold
- Godt med gjesteparkering
- Lekeplassene er nylig oppgradert
- Kort vei til sjø, kyststi og butikk

Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	38 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 35 kvm: Entré, gang, soverom, vaskerom og bad.
2. etasje 35 kvm: Stue og kjøkken.
Underetasje 32 kvm: Stue og innredet rom/soverom og bod. Kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold.

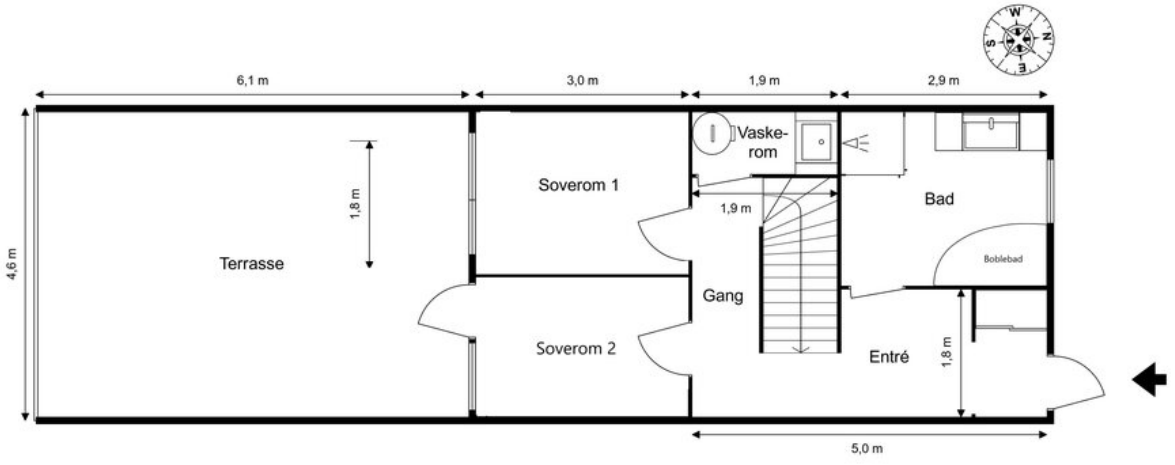
Utebod med tilgang fra balkong/stue på 2 kvm, tatt med som BRA-E.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
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 datert 29.05.2024, utført av Johannes Barbantonis v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BOLIGTAKSTMANNEN

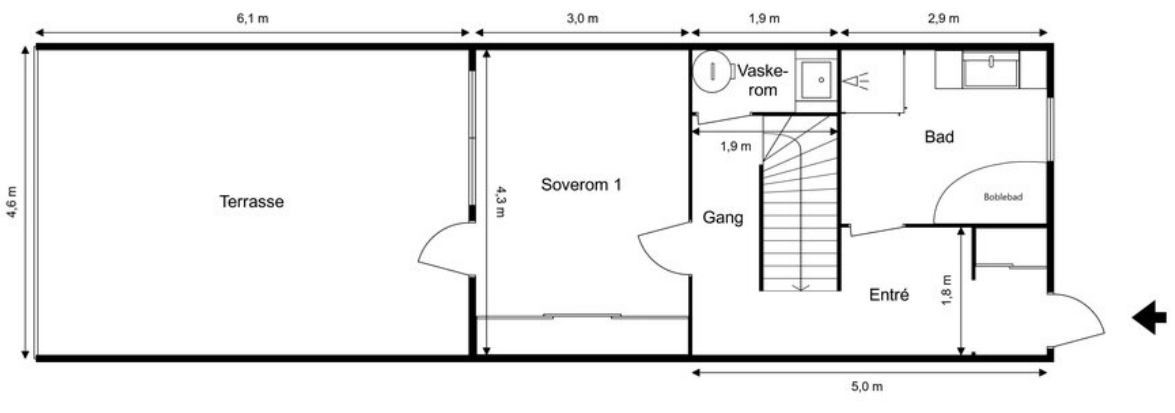
Blakstad Hageby 31C, 1392 Vettre
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Blakstad Hageby 31C, 1392 Vettre
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet
Forklaring av bilde/rommet

























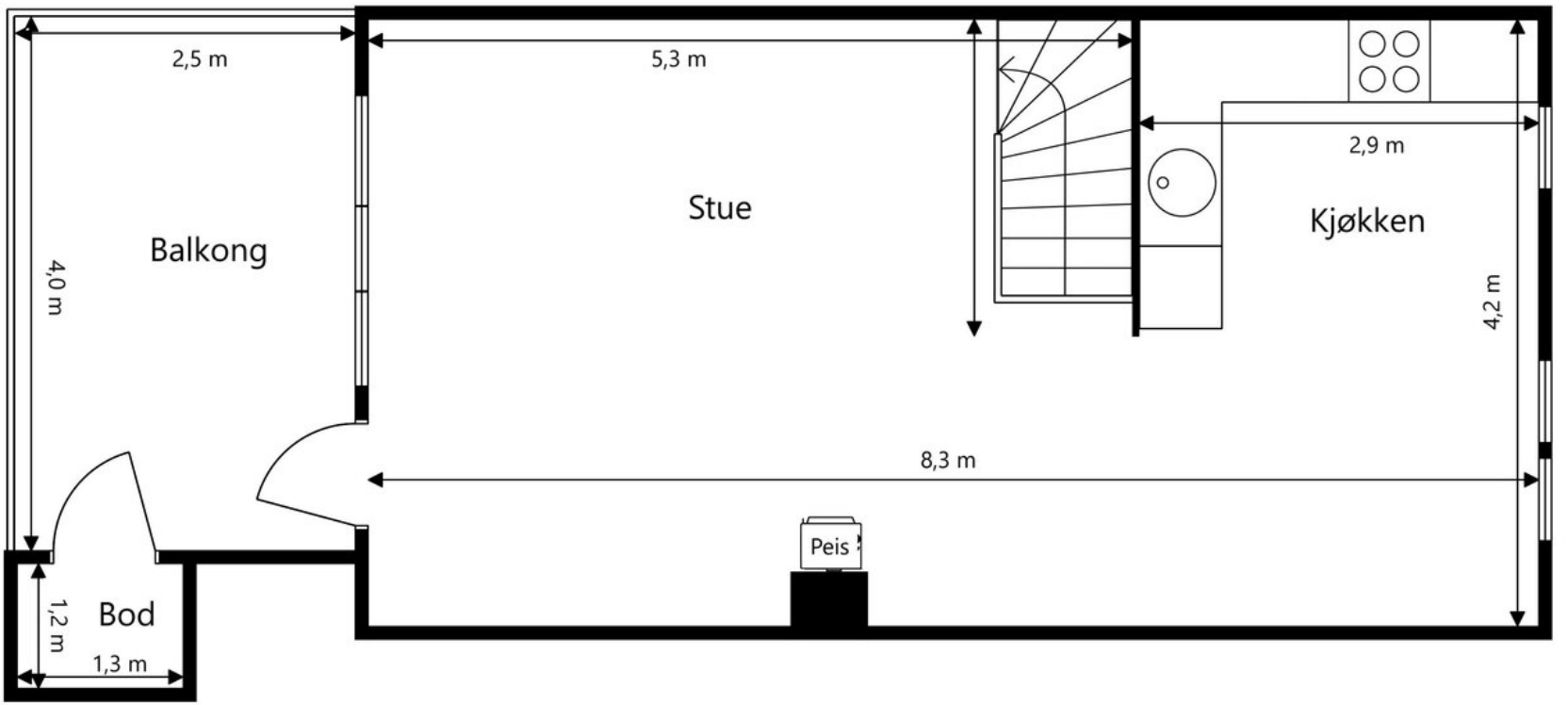

SAMSUNG



BOLIGTAKSTMANNEN

Blakstad Hageby 31C 1392 Vettre

2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




















Miele


Electrolux

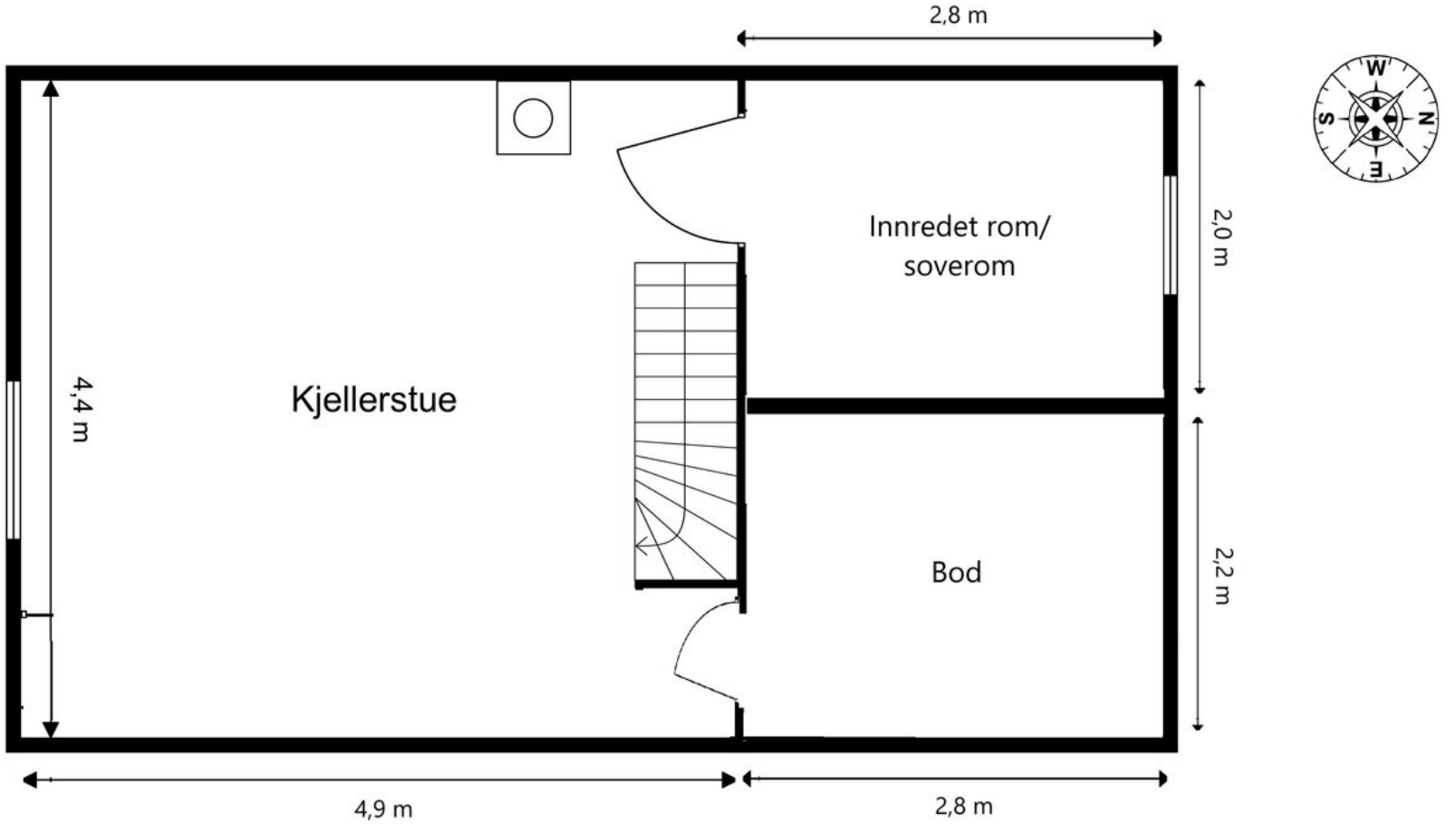



Miele

BOLIGTAKSTMANNEN

Blakstad Hageby 31C 1392 Vettre

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet




Marshall
Marshall

















Ditt nye nabolag?

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert nabolag på Vettre i Asker - et område som kombinerer nærhet til natur og sjø med gode oppvekstvilkår og et mangfold av fritidsmuligheter. Her bor man sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med kort vei til både skoler, barnehager, kollektivtilbud og daglige servicetilbud.

Fra boligen er det 1,4 km til Blakstad barneskole, og 3,2 km til Vollen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, der Espira barnehage og Østenstad menighets barnehage er de nærmeste.

Eiendommen ligger ca. 6 min gange fra bussholdeplass med hyppige avganger og ekspressbuss til Oslo hvert 7. minutt i rushtiden, samt avganger til Asker og Slemmestad. Det er kort vei til koselige Vollen som også har båtavganger inn til Oslo. Fra Asker stasjon er det hyppige togavganger mot Oslo sentrum og Drammen. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Asker sentrum, 12 min til Sandvika, 25 min til Drammen og 25 min til Oslo S.

I nærmiljøet finnes flotte naturopplevelser i både skog og fjordlandskap. Kyststien passerer like ved, og binder sammen flere av Askers vakreste bade- og friluftsområder, som Blakstadbukta, Børsholmen, Hvalstrand, Konglungen og Spirabukta. Den populære strekningen strekker seg helt fra Holmen og ned til Sætre og byr på idylliske turområder året rundt. Spesielt Hvalstrand er populær om sommeren, med sandstrand, gressarealer og restaurant.

For båtentusiaster og seilere er det kort vei til Leangbukta marina og Asker seilforening på Blakstadtangen. I motsatt retning lokker marka med flotte turstier, langrennsløyper og skimuligheter – Vardåsen skisenter ligger bare rundt 15 minutter unna med bil.

I området finnes et rikt aktivitetstilbud for barn og unge. Risenga idrettspark med ungdomsskole, ishall, svømmehall, videregående skole og flerbrukshaller er kun noen få kilometer unna. Ved Nedre Bleiker barnehus er det i tillegg etablert flere utendørsaktiviteter som ballbinge, grusbane, volleyballbane og trimløype.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt ved Bunnpris med post i butikk og søndagsåpent, kun et steinkast unna via undergangen. Her finner du også frisør, og det er kort vei til Kiwi på Vettre. Ønskes større utvalg, ligger både Trekanten kjøpesenter og Asker sentrum innen kort rekkevidde, med butikker, spisesteder, kulturhus og kino.

Asker sentrum har utviklet seg til et levende og moderne knutepunkt med nisjebutikker, kafeer, restauranter, kulturscene og et aktivt byliv. I nærheten finner du også Rortunet kjøpesenter i Slemmestad, som nylig er oppgradert og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester.






Blakstad skole




FRISK ARENA

Blakstad hageby 31C

Nabolaget Blakstad - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.)	318 elever, 14 klasser	17 min / 1.4 km
Vettre skole (1-7 kl.)	313 elever, 18 klasser	20 min / 1.7 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	271 elever, 14 klasser	5 min / 3.1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	189 elever, 12 klasser	5 min / 3.5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	449 elever, 28 klasser	6 min / 4.1 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	6 min / 4 km
Asker videregående skole	486 elever	8 min / 4.4 km

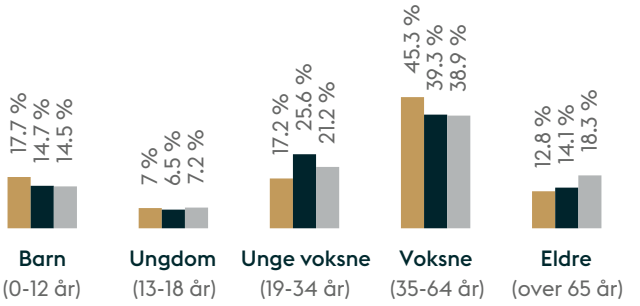
Offentlig transport

Blakstad hageby	Totalt 7 ulike linjer	6 min / 0.5 km
Gullhella stasjon	Linje L1	6 min / 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	27 min / 25.7 km
Oslo Gardermoen		58 min

Barnehager

Østenstad menighetsbarnehage (...	18 barn	12 min / 0.9 km
Espira Blakstad barnehage (1-5...	92 barn	14 min / 1.2 km
Åby barnehage (1-5 år)	72 barn	25 min / 1.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blakstad ballplass	6 min
Øvre Isveien balløkke	14 min
Feel24 Vollen	21 min
Feel24 Asker Langenga (2024)	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Informasjon

Blakstad hageby 31C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0123/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Blakstad hageby 31C, 1392 VETTRE
Gnr 61, bnr 102, snr 87 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Michael Wyller
Line Tvenge Andersen

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
73 104,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 563 104,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
139 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
140 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 620,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 703 524,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 722 724,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
1

Standard
Ditt nye hjem – Rom for rom

ANDRE ETASJE
Lys og luftig stue med store vindusflater og god takhøyde, hele 3,31 meter ved mønet, som gir en åpen og romslig følelse. De lyse veggflatene og det malte takpanelet skaper en behagelig og tidløs atmosfære. En stilren peisovn fra 2021 bidrar med både varme og stemning. Herfra er det utgang til en solrik balkong på

ca. 10 kvm med gode solforhold og plass til utemøbler. Døren har katteluke, og balkongen har også en tilhørende utebod på ca. 2 kvm for praktisk oppbevaring.

Kjøkkenet ligger i direkte tilknytning til stuen og er både funksjonelt og innbydende. Innredningen er opprinnelig fra 2005, men ble oppgradert i 2019 med overflatebehandlede fronter og utvidet skapplass. Kjøkkenet har profilerte malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri med dusjfunksjon. Her er det integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er også montert aquastopp.

FØRSTE ETASJE
Velkommen inn i en lys og moderne entré med flislagt gulv og gulvvarme. Her er det god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe. Videre inn i boligen finner du gang med tilsvarende overflater og tilgang til øvrige rom. Et romslig soverom med skyvedørsgarderobe og utgang til en solrik, delvis overbygget markterrasse på ca. 28 kvm og tilhørende hage gir både privatliv og gode uterom. Dette soverommet var opprinnelig to soverom.

I denne etasjen finner du også et lekkert bad fra 2019 med fliser på både gulv og vegger, vegghengt klosett, dusj med innfelte dører i herdet glass, boblebadekar og servantskap med speil og belysning. I tillegg er det et separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Varmekabler i gulv og himling med downlights.

UNDERETASJE
I underetasjen venter en lun og trivelig kjellerstue med laminatgulv og gulvvarme - perfekt som TV-stue, lekerom eller ungdomsavdeling. Et innredet rom benyttes i dag som soverom og holder samme gode standard. Rommet har godkjent rømningsvei iht. krav til vindu og møbelavstand, men bruken er ikke omsøkt. Her er det også et praktisk bodrom med varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Underetasjen er i følge byggetegninger godkjent som boder. Underetasjen er innredet som oppholdsrom uten at det er gjort noe formell bruksendring av arealet. På opprinnelige tegninger fra 1952 er deler av underetasjen tegnet som fellesrom (boder). Slik underetasjen er avddelt i dag, er vanlig praksis i hagebyen. Dagens planløsning med soverom, bad og vaskerom i underetasje har eksistert i over 30 år. (badet da selger kjøpte ble renovert i 1992) For mer informasjon, se pkt. om ferdigattest.

Innvendige overflater
Gulv: Laminatfliser i entré, parkett i trapp til 2. etasje, stue, kjøkken og soverom i 2. etasje. Laminat i trapp til kjeller, kjellerstue og kjellersoverom. Fliser med varmekabler på bad og vaskerom.
Vegger: Malte flater i lyse farger, med noe panel i enkelte rom. Flere vegger er etterisolert og/eller lydisolert: yttervegger og vegger mot nabo i 2. etasje, ytter- og nabovegger på bad, samt yttervegger og vegger mot nabo i kjellerstue og kjellersoverom.
Himling: Malte himlinger. Downlights i entré, bad og kjøkken. Taket i kjellerstue og kjellersoverom er i tillegg ekstra lydisolert.

Parkering

Det er flere felles biloppstillingsplasser i området, i tillegg finnes det flere gjesteparkeringsplasser tilgjengelig.

Det er nedgravd strømrør fra Blakstad Hageby 31B til parkeringsplassen ved 31C. Selger har ikke installert ladeboks da de ikke har elbil, men har deltatt i kostnaden for gravearbeidet slik at alt ligger til rette for eventuell fremtidig elbillader. Røret kommer opp i nærheten av trappen til 31B, og strøm må trekkes og lader monteres

på kjøpers egen bekostning. 31B har oversikt over hvor røret er plassert.

Modernisering og påkostninger

Utførte oppgraderinger og påkostninger (2019–2025)
Generelt for hele boligen:
- Nytt røropplegg med rør-i-rør-system og fordelerskap plassert på vaskerom
- Nytt, skjult elektrisk anlegg
- Alle innvendige dører er skiftet
- Alt snekkerarbeid er utført av eierens far, som er tømmermester

Kjeller:
- Yttervegger etterisolert og utlektet
- Vegger mot naboer samt himling er lydisolert med Rockwool lydmatter (dobbelt lag i himling)
- OSB og gipsplater på alle vegger
- Nytt laminatgulv med varmefolie i kjellerstue og innredet soverom
- Nytt vindu på soverom som er tilpasset rømningskrav
- Vindu i kjellerstue er også skiftet
- Integrerte høyttalere i himling

1. etasje:
- Bad etablert i 2019 i tidligere soverom
- Tidligere bad bygget om til vaskerom
- Vegg mot bad flyttet for å gi plass til garderobe i gang
- Gulvvarme lagt i gangen (varmefolie)
- Nytt gulv på soverom
- Vegg mot nabo (31B) lydisolert
- Nye vinduer og dobbeldør montert i soverom i 2024
- Nytt vindu i forbindelse med baderomsprosjektet

2. etasje:
- Yttervegger etterisolert og utlektet
- Vegger mot naboer foret ut og lydisolert
- OSB og gipsplater montert på alle vegger
- Ny parkett
- Skjult elektrisk anlegg
- Ny peis montert i 2021
- Kjøkken fra 2005 er oppgradert og utvidet
- Trappeåpning er justert for bedre tilgjengelighet til kjøkkenet

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen har vært i nåværende eierskap siden november 2018 og er forsikret gjennom sameiet. Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bad og vaskerom er etablert i 2019 av AB Elektro (faglært). Arbeidet inkluderer nytt tettesjikt, membran og sluk. Dokumentasjon foreligger.
- Elektrisk anlegg er fullstendig oppgradert i 2022 av Ansnes Elektro med nytt skjult anlegg og sikringsskap. Kontrollert i 2023.
- VVS-anlegg er oppgradert med nytt rør-i-rør-system i 2019 av Holtefjell VVS.
- Ny peis er montert i 2. etasje i 2021. Arbeidet er dokumentert og innmeldt til brannvesenet.
- Egeninnsats er gjort i forbindelse med maling, skifte av vinduer og uteplasser. Dette inkluderer nytt terrassegulv (2025), ny platting (2024) og heller ved inngang (2023).
- Det er gjort betydelig oppgradering og isolering av vegger, tak og gulv, spesielt i

kjeller og 2. etasje, inkludert lydisolering og varmefolie. Arbeidet er utført av selgers far, som er tømmermester.
- Større vindu og rom i kjeller er tilpasset varig opphold, og styret har godkjent bruksendring. Det er imidlertid ikke søkt kommunen om formell bruksendring.
- Vindski langs boden på terrassen er skiftet etter befaring for å unngå TG3. Selgers side er utbedret, men naboens del av boden fremstår fortsatt som slitt.
- Boblebadet lekker noe ved bruk - trolig på grunn av sprut eller mindre lekkasje. Det er sluk under karet, og problemet har vært der siden det var nytt.
- Fuktproblemer er kjent i deler av sameiet ved ekstremvær, men selger opplyser at denne enheten ikke har vært berørt.
- Det vurderes økning i fellesutgifter i sameiet.
- Områdeutvikling: Det er planer om å utvikle Blakstad sykehusområde til en "urban landsby" på sikt (se Asker kommunes nettsider for detaljer).

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med stålplater formet som takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Ingen bygningsdeler er vurdert til TG 3 i tilstandsrapporten.

Følgende er kommentert med TG2:
- Rom under terreng (kjeller):Normale fuktverdier målt, men utlektede vegger under terreng vurderes som risikokonstruksjon. Området har kjent fukthistorikk.
- Vinduer og dører: Vinduene i 2. etasje er fra 1986 og har oppbrukt mer enn halve levetiden.
- Innvendig trapp: For lavt rekkverk (89 cm), mangler håndløper, og har åpninger over 10 cm.

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

- Fryser, oppvaskmaskin, ovn medfølger, vaskemaskin kan medfølge om ønskelig (den har egentlig en tørkefunksjon, men den virker ikke).
- Kjøleskap på kjøkken og i kjellerstue medfølger ikke.
Takhøyttalere på bad og kjellerstue medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmonterte høyttalere (både stue oppe og kjeller nede).

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

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

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i kjellerstue og innredet rom/soverom i kjeller (varmefolie).
- Elektrisk gulvvarme i entre, gang, bad og vaskerom i 1. etasje (varmekabler).
- Peisovn i stuen (montert i 2021).
- Panelovn på kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 744 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Renovasjon, feiing, bygningsforsikring, forretningsførsel, snøbrøyting og strøing, strøm til fellesarealer, renter og avdrag fellesgjeld, husmaling (selve jobben må gjøres av boligeier).

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å gjennomføre et omfattende rør-i-rør-prosjekt, finansiert gjennom felles lån. Som følge av dette vil felleskostnadene økes og justeres i henhold til renter og avdrag på lånet. Det eksakte beløpet fastsettes av sameiets styre basert på lånebetingelsene.

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.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene. 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 11 786,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og feiing.

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

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Telia, TV og Internett (750/25Mbps) – totalt kr. 1 395,- pr mnd.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 273 446,-
Som sekundærbolig: kr 5 093 785,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Blakstad Hageby Boligsameiet, orgnr. 987439920

Om sameiet

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

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

Årsmøte 2025
På årsmøtet ble det vedtatt å gjennomføre et omfattende rør-i-rør-prosjekt, finansiert gjennom felles lån. Som følge av dette vil felleskostnadene økes og justeres i henhold til renter og avdrag på lånet. Det eksakte beløpet fastsettes av sameiets styre basert på lånebetingelsene. Det ble også besluttet å utrede løsninger for elbillading og felles internettavtale, og nytt styre ble valgt.

Styrets arbeid i 2024
Styret har hatt løpende drift og vedlikehold gjennom året, og behandlet over 290 henvendelser fra beboere. Det er etablert flere nye parkeringsplasser, satt opp bod for utstyr, og etablert bokskap og belysning på lekeplass. Det er utført kamerainspeksjon og analyse av soilrør, samt innhentet tilbud for fremtidig rørfornying. En ny snøfreser er anskaffet, veien ved rekke 29 er sikret, og det er gjennomført vår- og høstdugnad. Arbeidet har vært koordinert i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Planlagt vedlikehold
Sameiet har vedtatt å gjennomføre et omfattende rørfornyingsprosjekt for å sikre fremtidig drift og unngå lekkasjer. Arbeidet finansieres gjennom felles lån, og oppstart er planlagt etter årsmøtevedtak i 2025. Det pågår også utredning av løsninger for elbillading og felles internettavtale.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 73 104,- pr. 01.05.2025

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

Lån II (Prosjekt på parkeringsplasser):
Bank: DNB Bank ASA

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

Seksjonens totale fellesgjeld: kr 72 984.-

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

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

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

Fellesformue

Kr 15 554,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap 2024
Sameiet hadde et underskudd på kr. 1 970 299,- i 2024, som følge av store investeringer og forskuttering av vedlikeholdsprosjekter. Ved årsslutt var egenkapitalen negativ med -kr. 7 351 637,-, og bankinnskuddet utgjorde kr. 1 601 349,-. Til tross for negativ egenkapital viser regnskapet at sameiet har god likviditet og kontroll på sine forpliktelser. Styret anser regnskapet som et rettvisende bilde av sameiets økonomiske situasjon.

Budsjett 2025
Sameiets budsjett for 2025 viser et forventet overskudd på kr. 510 050,- før avdrag på lån, men når avdragene inkluderes, er det reelle resultatet om lag i balanse - med et estimert overskudd på kun kr. 70 000,-. Budsjettet gjenspeiler god økonomisk kontroll, samtidig som det legges opp til investeringer i vedlikehold og infrastruktur.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom brukeren av seksjonen har gode grunner for å holde

dyret og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92003028

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 59 884 kvm (Eiertomt)
At tomten er fellesareal 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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Østenstad menighetsbarnehage
Espira Blakstad barnehage
As Barnas Hus Gullhella

Blakstad skole
Vettre skole
NTG-U Asker
Vollen ungdomsskole
Risenga ungdomsskole
Bleiker videregående skole
Asker videregående skole

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.06.1956. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Hoff Nilsens leilighet: Sprekker rundt ovnsrør i entré, lekkasje i tak over stue - må utbedres.
- Olav Baastad: Lekkasjer i bad og kjellertak, uferdig panel i kjeller - må rettes og

ferdigstilles.
- Even Ulsten: Lekkasjer i tak over stue - må undersøkes og utbedres.
- Leif Sørjosen: Sprekk rundt rør fra ovn i entré - må tettes. Fukt i kjeller - må undersøkes og utbedres.

Generelle merknader:
- Ventilåpninger i yttervegger må kontrolleres og forbedres for å hindre kondens og fukt.
- Fugene over pipebeslag må tettes.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler. Selger mener at disse forholdene er ferdigstilt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen, datert 24.06.1952. Disse samsvarer ikke med dagens bruk:
- I 2. etasje er det åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- Soverom med utgang til terrasse var opprinnelig to soverom.
- Soverommet ved entréen er i dag innredet som bad.

Dette er endringer som ikke er søknadspliktige hos kommunen.

Underetasjen er i følge byggetegninger godkjent som boder. Underetasjen er innredet som oppholdsrom uten at det er gjort noe formell bruksendring av arealet. Bod som er innredet som kjellerstue har nyere vindu som kan fungere som rømningsvei, men rommet er ikke bruksendret fra bod. Deler av underetasjen (der badet og vaskerom er) er tidligere fellesrom/fellesareal. Det foreligger ikke noe formell bruksendring/eierskap av arealet da det opprinnelig er registrert som et fellesareale. Slik underetasjen er avddelt i dag, er vanlig praksis i hagebyen. Dagens planløsning med soverom, bad og vaskerom i underetasje har eksistert i over 30 år. Rommene er ikke godkjent for det formål de i dag er benyttet til, som vil kreve søknad om bruksendring av arealene. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra kommunen og eventuell risiko rundt dette. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Sameiet er sammen ansvarlige for private stikkledninger fra boligen.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert og omfattes av fem reguleringsplaner:
Reguleringsplan 0220149 "Del av Blakstad gård" datert 12.07.1952 regulert til kjørevei og konsentrert småhusbebyggelse.
Reguleringsplan 0220146F "Blakstad sykehus" datert 13.03.2022 regulert til naturvernområde i sjø/vassdrag
Reguleringsplan 0220154C "Omlegging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei" datert 11.06.1982 regulert til kjørevei
Reguleringsplan 0220150B "Området Furua - Blakstadtangen" datert 10.08.1983

regulert til park
Reguleringsplan 0220153D "Del av Slemmestadveien ved Syrdahl" datert 06.11.1996 regulert til gang/sykkelvei og kjørevei.

Området er regulert til boligformål i gjeldene kommuneplan.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av:
Dagboknr 23250, tinglyst 22.12.1978, type heftelse: Pantsettelseserklæring kr 10 000,- til sikkerhet for betaling av fellesutgifter til sameiet.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:
21.11.1951 - Dokumentnr: 7702 - Bestemmelse om veg, gjerde og grense. Forbud mot forretningsdrift.
Meglers kommentar: Eldre skjøte fra 1951 der tidligere eier av tomten overdro parsell fra Blakstad Hovedgård til A/S Blakstadbygg. Gikk den gang en vei fra hovedveien over parsellen til Blakstad brygge.

09.01.1952 - Dokumentnr: 130 - Elektriske kraftlinjer
Meglers kommentar: /S Blakstadbygg gri Asker kommune Elektrisitetsforsyning tillatelse til uten erstatning å bygge fram en 17 kV linje med tilhørende transformator på eiendommen. Rett til å foreta nødvendig rydding for linjene og siden rett til å kviste eller hugge de trær som kan sjenere linjene.

15.12.1953 - Dokumentnr: 9748 - Erklæring/avtale, gjelder ekspr. av veigrunn
Meglers kommentar: Erstatning for ekspropriering av veigrunn skulle innbetales som avdrag på husbanklånet til A/S Blakstadbygg.

15.05.1957 - Dokumentnr: 4104 - Erklæring/avtale ang flytting av bebyggelsen ved omlegning av Slemmestadveien
Meglers kommentar: Blakstadbygg A/S har fått tillatelse fra Asker kommune til å anlegge barnepark på sin eiendom.

29.01.1963 - Dokumentnr: 416 - Erklæring/avtale. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Meglers kommentar: Blakstad Hageby A/S forplikter seg til etter påkrav å tilhjemle Asker kommune veigrunn etter gjeldende reguleringsplan. Avtale fra 1963.

16.03.1967 - Dokumentnr: 1809 - Erklæring/avtale. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn gjelder fortau
Meglers kommentar: Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn, gjelder fortau - Blakstad Hageby A/S ga areal til Asker kommune i forbindelse med legging av fortau langs Slemmestadveien fra Blakstad Hageby til Åby bro.

12.01.1977 - Dokumentnr: 544 - Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Meglers kommentar: Asker kommune har stedsvarende vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledninger. Kommunen har fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell. Grunneier må ikke bygge eller

foreta anlegg over ledningene mm.

10.04.1992 - Dokumentnr: 10124 - Erklæring/avtale. DIV. BESTEMMELSER ANG. JORDKABEL M.M.
Meglers kommentar: Asker Elverk har tillatelse til å sette opp og ha stående en prefabrikert transofrmatorkiosk, samt anlegge en 25 kV jordkabel over sameiets eiendom.

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel gir kommunen rett til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

09.04.2021 - Dokumentnr: 405454 - Reseksjonering
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/10125
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
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 grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 504,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 6. juni 2025

Megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Blakstad hageby 31C

Blakstad Hageby 31 C
1392 VETTRE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1956
BRA: 104 m^2
BRA-i: 102 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	26	3	0	0

Supertakst

GNR: 61 BNR: 102 SNR: 87 Johannes Barbantonis Boligtakstmannen.no v/Lima AS post@boligtakstmannen.no +4794246240 Blakstad Hageby 31 C 1392 Vettre

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31983

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak kreves, det ble gjennomført flere målinger og det er normale fuktverdier. Utlektede vegger under terreng er alltid en risiko konstruksjon, og Blakstad Hageby ellers er et kjent fra tidligere område med en del vannlekkasjer og fukt historikk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 89 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Rekkverk er for lavt og må sikres bedre. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Kjellertrapp er noe brattere enn TEK-17 anbefalinger, bør benyttes med forsikrighet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjelleren, mens det i 1 etg er det et soverom som ble gjort om til bad. Endringene i første etg må meldes inn til kommunen. Innredet rom i kjelleren brukes i dag som soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2024

Rapportdato
29.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Line Tvenge Andersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Michael Wyller** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Blakstad Hageby 31 C, 1392 Vettre**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **61** Bruksnr: **102** Festenr:
Seksjonsnr: **87** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1956**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med stålplater formet som takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Eieren kjøpte boligen i 2018, og renoverte den i perioden 2019/2025. Blant arbeid som er gjennomført i perioden nevnes: Kjeller: foret ut og lydisolert vegger mot naboer, foret ut etterisolert yttervegger. Satt inn større vindu på kjeller "soverom", satt inn nytt vindu i kjellerstue. Varmefolie i gulv i kjellerstue. OSB og gips på alle vegger. Lydisolert tak mellom kjellerstue/soverom og 1.Etasje. 1 Etasje: flyttet vegg mot bad litt så gang har plass til garderobe, varme i gulv i gangen, nye vinduer samt dobbeldør på soverom i 2024. Nytt vindu på bad i forbindelse med at dette ble bygget. 2.Etasje, foret ut og lydisolert vegger mot naboer. Foret ut og etterisolert yttervegger. OSB og gipsplater på alle vegger. Ny peis ble montert i 2021. Alle dører innvendig er skiftet ut når vi pusset opp. Alt snekkerarbeid er gjort av eierens far som er tømmermester.	Ja
2019	Baderommet ble etablert i 1 etg, i det som tidligere var et soverom. WC i 1. etg ble gjort om til vaskerom.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	32	32	0	0	0
1. etasje	35	35	0	0	28
2. etasje	37	35	2	0	10
Totalt m²	**104**	**102**	**2**	**0**	**38**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	32	26	6	Stue og innredet rom/soverom.	Bod.
1. etasje	35	35	0	Entre, gang, soverom, vaskerom og bad.	
2. etasje	35	35	0	Stue, kjøkken.	
Totalt m²	**102**	**96**	**6**		

Kommentar til arealberegning

Utebod på ca. 2 m2 med tilgang fra balkong/stue. Det er etablert en sydvendt terrasse på ca. 28 m2 med utgang fra soverom1 og en sydvendt balkong på ca. 10 m2 med utgang fra stuen. Flere felles biloppstillingsplasser i området, mulighet for å leie garasjeplass i felles garasjerekke. Flere felles gjesteparkeringsplasser.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur



Støttemur mot syd.

Beskrivelse	
Støtemur mot syd i steinblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng



Hulltaking med fuktmåling i rom under terreng (kjellerstue) viser normale fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet til boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble ifølge eieren renovert i 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak kreves, det ble gjennomført flere målinger og det er normale fuktverdier. Utlektede vegger under terreng er alltid en risiko konstruksjon, og Blakstad Hageby ellers er et kjent fra tidligere område med en del vannlekkasjer og fukt historikk.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sydvendt markterrasse på ca. 28 m2 med utgang fra soverom1 og tilgang hage. Sydvendt balkong på ca. 10 m2 med utgang fra stuen. Terrassen og balkongen er med impregnert trevirke, rekkverk i malt treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er fra 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Rekkverket til balkongen tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er på 97 cm som er noe lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannissolert inngangsdør. Profilerte innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene og verandadør i kjelleren og i soverom i 1 etg er fra 2022 (TG0). Vinduene og balkongdør i 2 etg er med glass fra 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasaden ved balkongen i 2 etg ble malt av eieren i 2025.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner ble skiftet i 2019.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble i følge eieren skiftet i 2019.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Peisovn plassert i stuen.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

I 2021 ble det montert peisovn i stuen. Peis og pipeløp ble kontrollert av feievesen/brannvesen, sist i oktober 2023 uten avvik.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen er opprinnelig fra 2005, men er blitt oppgradert med en utvidet del og ny overflatebehandlet fronter i 2019. Innredningen består av både over- og underskap med profilerte malte fronter. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom med berøring og dusj Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut i luftekanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjelleren, mens det i 1 etg er det et soverom som ble gjort om til bad. Endringene i første etg må meldes inn til kommunen. Innredet rom i kjelleren brukes i dag som soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Innvendig trapp er en malt, lukket tretrapp.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket, malt tretrapp fra byggeår.

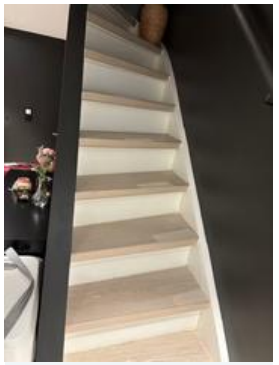
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp TG-2

Rekkverket måles til 89 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

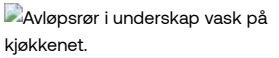
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Rekkverk er for lavt og må sikres bedre. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Kjellertrapp er noe brattere enn TEK-17 anbefalinger, bør benyttes med forsikrighet.



Innvendig kjellertrapp er en noe bratt, malt lukket tretrapp.

6.17 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, vaskerom og baderom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.18 Vannledninger



Rørfordelskap med stoppekran.



Hovedstoppekran og vannmåler plassert oppunder himling i boden.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør ble skiftet i forbindelse med oppbygging av bad og vaskerom.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran er plassert i boden, ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.19 Elektrisk



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Det er gjennomført en elkontroll datert 17.02.2023 uten avvik.	



Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entre.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
194 lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Bereder er plassert i rom uten sluk, men der er installert automatisk vannstopper ved en eventuell vannlekkasje.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

6.22 Våtrom: Baderom



Baderomsluk plassert i dusjsonen.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende soverom mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluket under boblebadekar nås ved å ta ut fronten.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Sluk plassert under boblebad.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med berørings innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, innfelte dusjdører i herdet glass. Boblebadekar. Varmekabler i gulv, nedsenket himling med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra vaskerom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 17. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.23 Våtrom: Vaskerom



Baderomssluk plassert under servantskap.



Hulltaking i vegg på vaskerom viser ingen fukt.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, malt på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom ble totalrenovert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Opplegg vaskemaskin. Benkeplate i laminat med nedsenket vaskekum i stål med ettgreps blandingsbatteri. Skap. Varmekabler i gulv, nedsenket himling med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra gangen ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

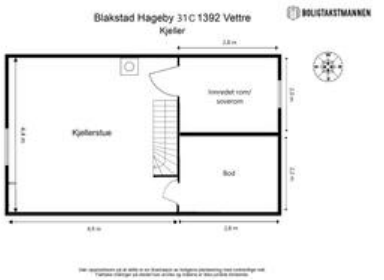
6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Rekkehus

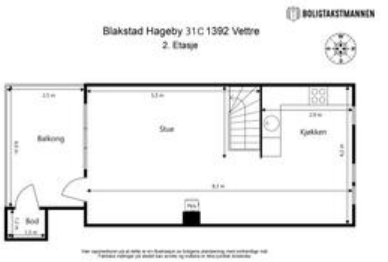
Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Line Tvenge	9578-5999-4-1809129	2025-05-26 11:39:00
Wyller, Michael	9578-5999-4-2667222	2025-05-26 11:35:22

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
26. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0123/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blakstad hageby 31C, 1392 VETTRE

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Line Tvenge Andersen, Michael Wyller

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. november 2018

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: Sameiet
Forsikret i: Via sameiet

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: AB Elektro, bygd bad og vaskerom i 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektro, bygd bad og vaskerom i 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektro, bygd bad og vaskerom i 2019

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak ble oppgradert i regi av sameiet, usikker på hvilket firma som utførte dette. Vi har selv montert ny peis i 2 etasje i 2021, dokumenter for dette er sendt inn til brannvesenet. Terrassegulv nytt 2025 - egenarbeid Platting er ny i 2024 - egenarbeid Heller utenfor inngangsdør ble lagt 2023 - egenarbeid Nye vinduer og dør på soverom 2024 - egenarbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke drenert såvidt meg bekjent, vår enhet har ikke hatt problemer med fukt.

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: Ansnes Elektro, 2022. Nytt skjult elanlegg i alle etasjer, nytt sikringsskap

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 17.02.2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er gravd ned rør til elbillader fra hus og ned til parkeringsplass så dette ligger klart, men ikke montert lader eller strukket opp kabler. Rør ligger ved husvegg hos 31B.

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: Nytt rør-i-rør system i hele vår enhet. Arbeid utført av Holtefjell VVS AS i 2019

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har fått godkjent av styret å sette inn større vindu i kjeller, samt bruksendre kjeller til varig opphold /soverom - men har ikke sendt inn søknad til kommune enda.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller: foret ut og lydisolert vegger mot naboer, foret ut etterisolert yttervegger. Satt inn større vindu på kjeller "soverom", satt inn nytt vindu i kjellerstue. Varmefolie i gulv i kjellerstue. OSB og gips på alle vegger. Lydisolert tak mellom kjellerstue/soverom og 1.Etasje. 1 Etasje: flyttet vegg mot bad litt så gang har plass til garderobe, varme i gulv i gangen, nye vinduer samt dobbeldør på soverom i 2024. Nytt vindu på bad i forbindelse med at dette ble bygget. 2.Etasje, foret ut og lydisolert vegger mot naboer. Foret ut og etterisolert yttervegger. OSB og gipsplater på alle vegger. Alle dører innvendig er skiftet ut når vi pusset opp. Alt snekkerarbeid er gjort av min far som er tømmermester.

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: Vaskerom, list nede langs gulv er fjernet for å få plass til vaskemaskin ved siden av benkeskapet.

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: Det er mange boenheter i Hagebyen som har hatt problemer med fukt, spesielt ved ekstremt regnvær, vår enhet har ikke hatt problemer med dette.

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

Ja

Beskriv: Det nermer seg at rekken skal males utvendig, vi har malt i 2 etasje på terrassen i 2025. "Plankene" som er langs taket til boden på terrassen er modene for utskifting, men er nå nymalt så de ser fine ut.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

Eventuell kommentar: Eventuelt kjellersoverom som ikke er bruksendret hos kommunen. Vinduet og sengen som er fastmontert skal tilfredstille krav om rømningsvei men er ikke omsøkt.

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

Beskriv: Det er en prosess rundt blakstad sykehus, som skal bygges ut som en "urban landsby" på sikt. Se Asker Kommune sine sider.

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er snakk om at fellesutgifter skal økes noe.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0123/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wyller, Michael	2025-05-26	Andersen, Line Tvenge	2025-05-26

Identifikasjon: bankID Wyller, Michael

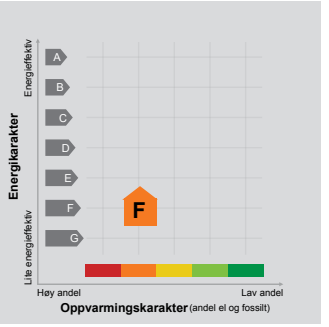
Identifikasjon: bankID Andersen, Line Tvenge

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blakstad hageby 31C
Postnummer	1392
Sted	VETTRE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149966374
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122687
Dato	19.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 133 kWh pr. år

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

10 140 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	750 liter ved

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 16.05.2025
Vi viser til forespørsel av 15.05.2025

Boligselskap:	Blakstad Hageby Boligsameiet
Organisasjonsnr:	987439920
Gnr./bnr:	61/102
Eier(e):	Michael Wyller / Line Tvenge Andersen
Seksjons-/andelsnr:	87
Adresse:	Blakstad Hageby 31C, 1392 Vettre
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån per 01.05.2025 - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.77.72151	
Nominell rente (flyt):	7,15 %	
Innfrielsesår:	2048	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.05.2025	kr	6 340 322
Andel av saldo:	kr	53 174
IN-ordning:	Nei	

Lån II (Prosjekt på parkeringsplasser):

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.94.20953	
Nominell rente (flyt):	7,15 %	
Innfrielsesår:	2044	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.05.2025	kr	2 376 395
Andel av saldo:	kr	19 930
IN-ordning:	Nei	

Seksjonens totale fellesgjeld: kr 73 104

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	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.

Vedtektens §6 endret på årsmøte 27.mars 2012.

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

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

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

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

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

Vedtekt § 16 endret på ekstraordinært årsmøte 01.02.2023.

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

§ 1 GENERELT

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

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

§ 2 FORMÅL

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

§ 3 FORBUD MOT DISKRIMINERING

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

§ 4 STYRET

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

§ 5 INNKALLINGS- OG BEHANDLINGSREGLER FOR STYRET

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

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

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

§ 6 STYRETS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 TAUSHETSPLIKT

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

§ 8 INNSYNSRETT

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

§ 9 RÅDIGHETSRETT

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

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

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

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

(Ref. Eierseksjonsloven §23 og 24)

§ 10 ADGANG TIL Å GI NOEN MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

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

§ 11 ANSVAR

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

§ 12 VEDLIKEHOLD

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

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

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

4. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av alle avløpsrør.

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

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

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

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

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

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

§ 13 VEDLIKEHOLD AV VÅTROM OG INNSTALLASJONER SOM BENYTTER VANN

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

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

§ 14 KRAV TIL BRANNSLUKKINGSAPPARATER OG RØYKVARSLERE

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

§ 15 BRUK AV LEILIGHET / REKKEHUS OG FELLESAREAL

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

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

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

§ 16 HYBLIFISERING

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

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

§ 17 SÆRSKILT OM BILOPPSTILLINGSPLASSER

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

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

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

§ 18 LADBARE KJØRETØY

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

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

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

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

Se forøvrig §19 i Ordensreglementet

§ 19 DYREHOLD

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

§ 20 ETTERSYN

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

§ 21 UTBEDRINGSANSVAR, FORIKRING OG ERSTATNING

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

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

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

§ 22 MELDEPLIKT

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

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

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

§ 23 FELLESUTGIFTER

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

Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

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

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

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

§ 24 PANTERETT

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

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

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

§ 25 MISLIGHOLD

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

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

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

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

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

§ 26 FREMTIDIGE UTBYGGINGER

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

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

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

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

§ 27 HUSORDENSREGLER

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

§ 28 AKSEPT AV SAMEIETS REGLER

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

§ 29 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 30 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER

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

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

§ 31 PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET

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

§ 32 REGNSKAP OG REVISJON

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

§ 33 VEDTEKTSENDRINGER

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

ORDENSREGLER

FOR BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE

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

§1 FORMÅL OG HÅNDHEVING

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

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

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

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

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

§ 2 RO

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder helligdagsfredloven.

§ 3 SKADER

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

§ 4 BESTEMMELSER OM BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

§ 5 KLOSETT OG AVLØPSRØR

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

§ 6 FELLES KJELLERROM OG GANGER

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

§ 7 ROM OG GANGER I NR 21 og 23

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

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

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

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

§ 8 RYDDING AV TAK OG UTVENDIGE TRAPPER

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

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

§ 9 STIKKVEIER, GANGVEIER

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

§10 AVFALL

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

§ 11 ORDEN OG UTSEENDE I HAGER OG PÅ GÅRDSPLASSER

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 SKILT, FLAGGSTENGER, GJERDE

Det er ikke tillatt å:

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

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

§ 13 FERDSEL PÅ EIENDOMMEN, LEK OG SPORT

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

§ 14 KJÆLEDYR

Se bestemmelse om hovedvilkår for dyrehold i vedtektenes § 18.

I Asker er det båndtvang hele året.

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

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

§ 16 PARKERING OG BILKJØRING
Den enkelte sameier har en eksklusiv parkeringsplass knyttet til sin boenhet for en personbil.

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

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

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

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

§ 20 BRUK AV VERANDA

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

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

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

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

§ 21 TILTAK MOT FROSTSKADER PÅ RØR MM

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

§ 22 MALING

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

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

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

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

§ 23 VILKÅR FOR ENDRING AV ORDENSRGLENE

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

§ 24 KONTAKT

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

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

§ 25 AVSLUTNING

Vær slik som De ønsker Deres nabo skal være.

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

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 29. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Thon Hotel Vettre

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Morten Aas foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

32 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 33 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Thale Gaupset ble valgt som styreleder for to år med et årlig honorar på 150 000,- ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

Cibele Bang ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Ramya Inamdar ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Martin Boda Hansen ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

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

5.4. Valg av valgkomité

Ingen kandidater meldt seg til valgkomiteen under møtet. Styret har derfor bestemt at de tar dette arbeidet selv det neste året.

5.5. Valg av arrangementskomité

Anne Cathrine Elnæs Aaby, Julia Elisabeth Simensen og Cibele Bang ble valgt som arrangementskomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2027
Styremedlem:	Cibele Bang	På valg: 2027
Styremedlem:	Ramya Inamdar	På valg: 2027
Styremedlem:	Martin Boda Hansen	På valg: 2026
Varamedlem:	Julia Elisabeth Simensen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. EL-BIL LADER KOMITÉ

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det velges en komité som utreder mulighetene og løsninger for El-bil ladere.

Endringsforslag/ benkeforslag:
[Dersom aktuelt med endringer av forslagsstillers opprinnelige forslag, styrets opprinnelige forslag eller nye alternative forslag til vedtak i saken. Det bør protokollføres hvem som har fremmet benkeforslaget. Merk at endringsforslag eller benkeforslag må ligge innenfor rammene av saken og opprinnelige forslag]

Vedtak:
Godkjent.

Komiteen består av:
- Matias Kallevik
- Ramya Inamdar

7. FELLES INTERNETTAVTALE

Forslagstiller:
Ramya Inamdar

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Forslagstiller foreslår å tegne felles internettavtale for Boligsameiet.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret foreslår at det nedsettes en komité som får i oppgave å samle inn tilbud og presentere mottatte tilbud og anbefalinger på neste sameiermøte.

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

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

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

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble godkjent med 24 stemmer for og 5 stemmer mot. 3 blanke stemmer.

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

En til seksjonseier kom på møtet 18:56 som gjorde at stemmeberettigete på møtet økte til 33.

En seksjonseier dro under behandling av sak 8 som gjorde at stemmeberettigete ble redusert til 32.

8. RØR I RØR

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

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

Ved å dra prosjektet utover flere år vil prisen bli KPI justert etter avtale med entreprenør.

Det er ingen garanti for at rørene holder i 10 år til og ved eventuelle akutte behov er det mulighet for at man må ta flere rekker over kortere tid. Dette er det umulig for styret eller entreprenør å si noe om da uforutsette ting kan komme opp.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Det økes felleskostnader med 200kr pr mnd og tas opp et lavere lån. Dvs at felleskostnader ligger på 2 800 kr pr mnd pr seksjon.

Benkeforslag falt med 12 stemmer for.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å akseptere tilbudet fra Proline med 32 stemmer for.

Alternativ 4 *(Sameiet tar opp lån for å ta hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån)* ble godkjent med 22 stemmer for, 7 stemmer mot og 1 blank stemmer.

En seksjonseier kom tilbake under sak 9 som gjorde at stemmeberettigete økte til 33.

9. BETYDNINGSFULLE BESLUTNINGER

Forslagstiller:
Bent Alkan

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret har et ansvar for å ivareta helheten i boligsameiet og må ta beslutninger som gagner fellesskapet, selv om enkelte beboere kan ha ulike meninger om spesifikke tiltak. Vedlikehold av trær er en nødvendig oppgave for å sikre trivsel, sikkerhet og estetikk i sameiet. Dette innebærer blant annet beskjæring for å hindre at trær blir for høye, samt fjerning av døde eller syke trær.
Det er utfordrende å oppnå full enighet om alle endringer i fellesområdene, og derfor må styret ha et visst handlingsrom for å ivareta sameiets interesser på en

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

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

Det ønskes fra flere beboere at det er bedre informasjonsflyt fra styret til beboerne når forskjellige arbeid blir utført i Boligsameiet.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Benkeforslag 1 –

Styret gis mandat til å ta beslutninger om vedlikehold og nødvendige tiltak i fellesområdene. Styret informerer i god tid, 5 virkedager før, ved utbedringer og vedlikehold i fellesområdene i sameiet. Sameier er selv ansvarlig for å få lest informasjonen i styreportalen, og gitt innspill innen de 5 virkedager.

Benkeforslag 2 –

Styret gis mandat til å ta beslutninger om vedlikehold og nødvendige tiltak i fellesområdene, men plikter å la særlige utsatte rekker få uttale seg i forkant.

Vedtak:
Benkeforslag 1 ble godkjent med 25 stemmer for.

10. ENDRING AV FELLESKOSTNADENE

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Vedtak:
Alternativ 1 ble godkjent med 29 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Kiersten Oestreng

Protokollvitne:
Morten Aas

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

02-05-2025 10:32:50 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.196.114

BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 987439920 Norge

Signert med E-signere

02-05-2025 10:31:31 UTC

Undertegner

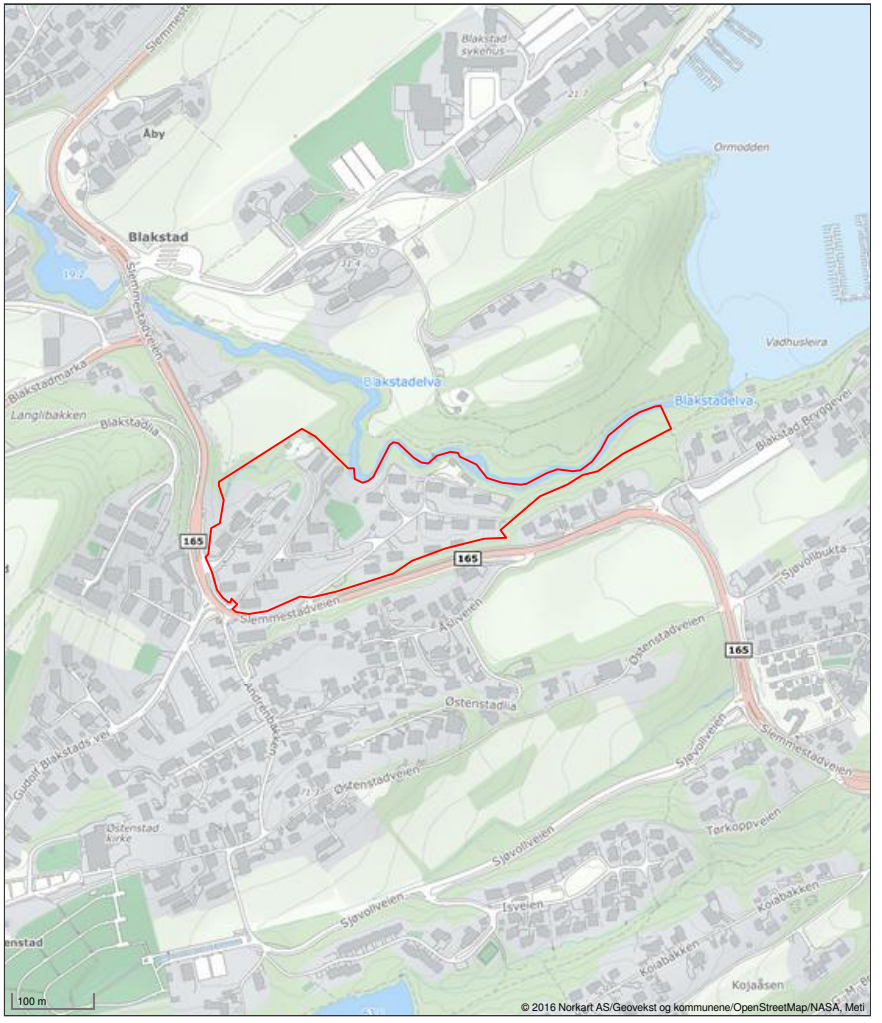
Dato

Morten Aas
Protokollvitne
aasmorten3@gmail.com
+4748600583

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 91.186.71.4

Utskriftsdato: 15.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/102//



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

Asker kommune

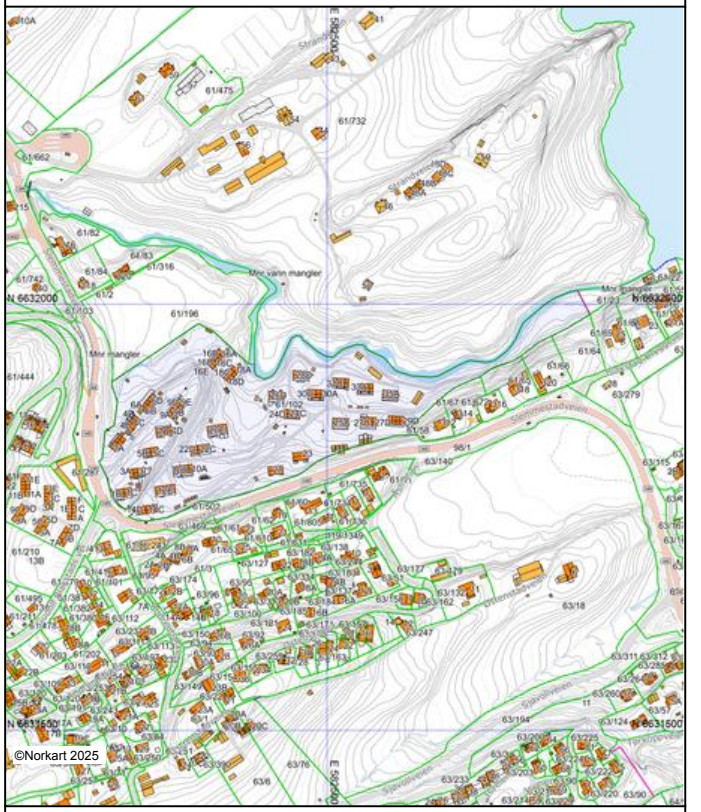
Grunnkart

Eiendom: 61/102/0/87
Adresse: Blakstad hageby 31C
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:5000

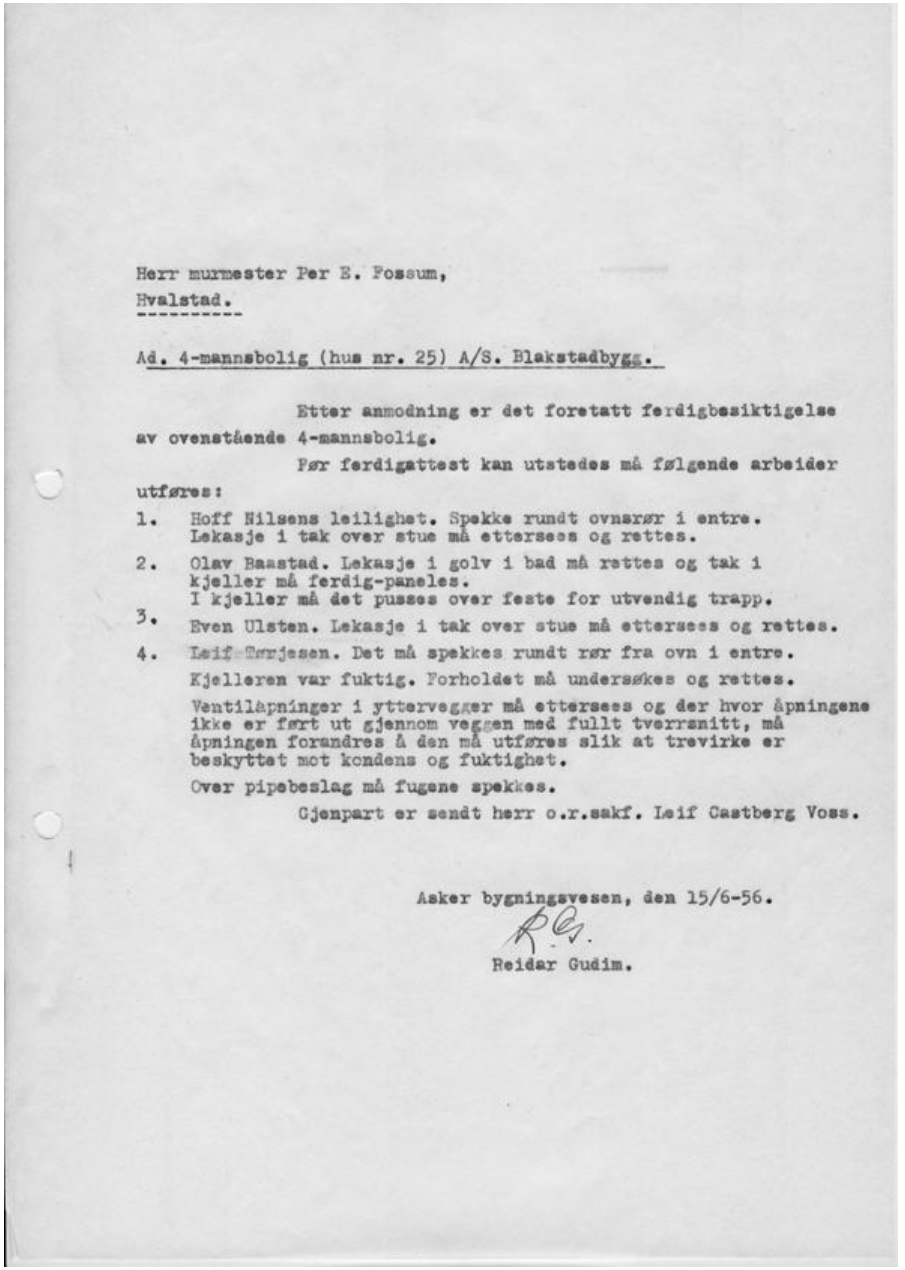
N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Herr murmester Per E. Fossum,
Hvalstad.

Ad. 4-mannsbolig (hus nr. 25) A/S. Blakstadbygg.

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

Før ferdigattest kan utstedes må følgende arbeider utføres:

1. Hoff Nilsens leilighet. Spekke rundt ovnsrør i entre. Lekasje i tak over stue må ettersees og rettes.
2. Olav Baastad. Lekasje i golv i bad må rettes og tak i kjeller må ferdig-paneles. I kjeller må det pusses over feste for utvendig trapp.
3. Even Ulsten. Lekasje i tak over stue må ettersees og rettes.
4. Leif Evrjesen. Det må spekkes rundt rør fra ovn i entre. Kjelleren var fuktig. Forholdet må undersøkes og rettes. Ventilåpninger i yttervegger må ettersees og der hvor åpningene ikke er ført ut gjennom veggen med fullt tverrsnitt, må åpningen forandres å den må utføres slik at trevirke er beskyttet mot kondens og fuktighet. Over pipebeslag må fugene spekkes.

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

Asker bygningsvesen, den 15/6-56.

RG.

Reidar Gudim.

Utskriftsdato: 15.05.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	87
Adresse	Blakstad hageby 31C, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 887,07 kr
Feiing	326,00 kr
Vann	5 572,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.05.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	87
Adresse	Blakstad hageby 31C, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 139 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 17 345 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 44 192 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 59 884 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 351 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 8 939 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 12 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 15 553 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220149
Navn	Del av Blakstad gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.07.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/319/149_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 023 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 54 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG6
	Delareal 129 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG3
	Delareal 67 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG4
	Delareal 159 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** V
	Delareal 210 m^2 **Formål** Parkeringsplass **Feltnavn** o_PP
	Delareal 4 089 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 118 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG2

	Delareal 75 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG5
	Delareal 743 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** o_KV
	Delareal 342 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG1
Id	0220146F
Navn	Blakstad sykehus
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/324/146F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 097 m^2 **Formål** Naturvernområde i sjø/vassdrag
Id	0220153D
Navn	Del av Slemmestadveien ved Syrdahl
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/330/153D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 138 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 45 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	0220154C
Navn	Omlegging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.1981
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	0220150B
Navn	Området Furua - Blakstadtangen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	10.08.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/334/150B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 329 m^2 **Formål** Park

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

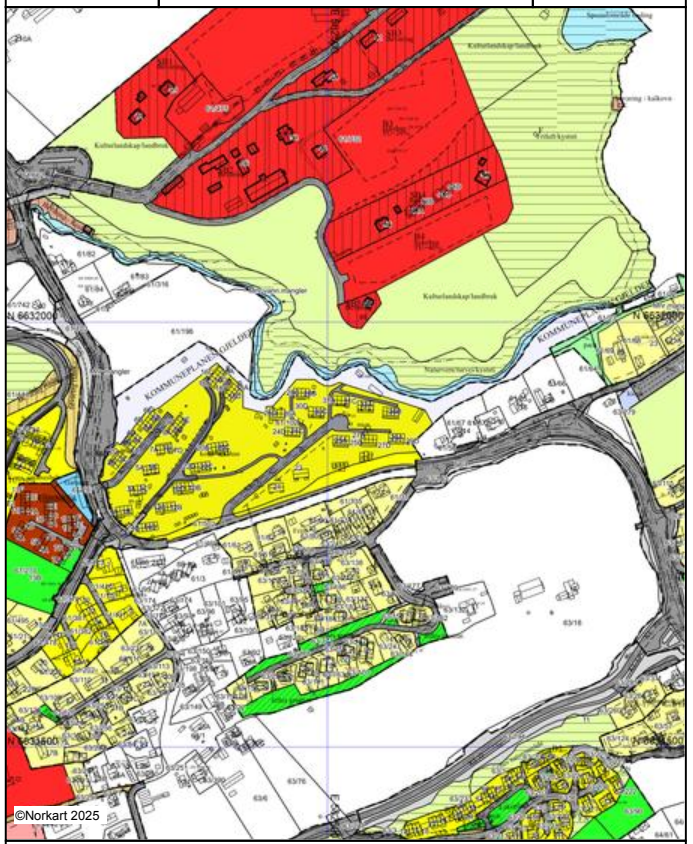
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/102/0/87
Adresse: Blakstad hageby 31C
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

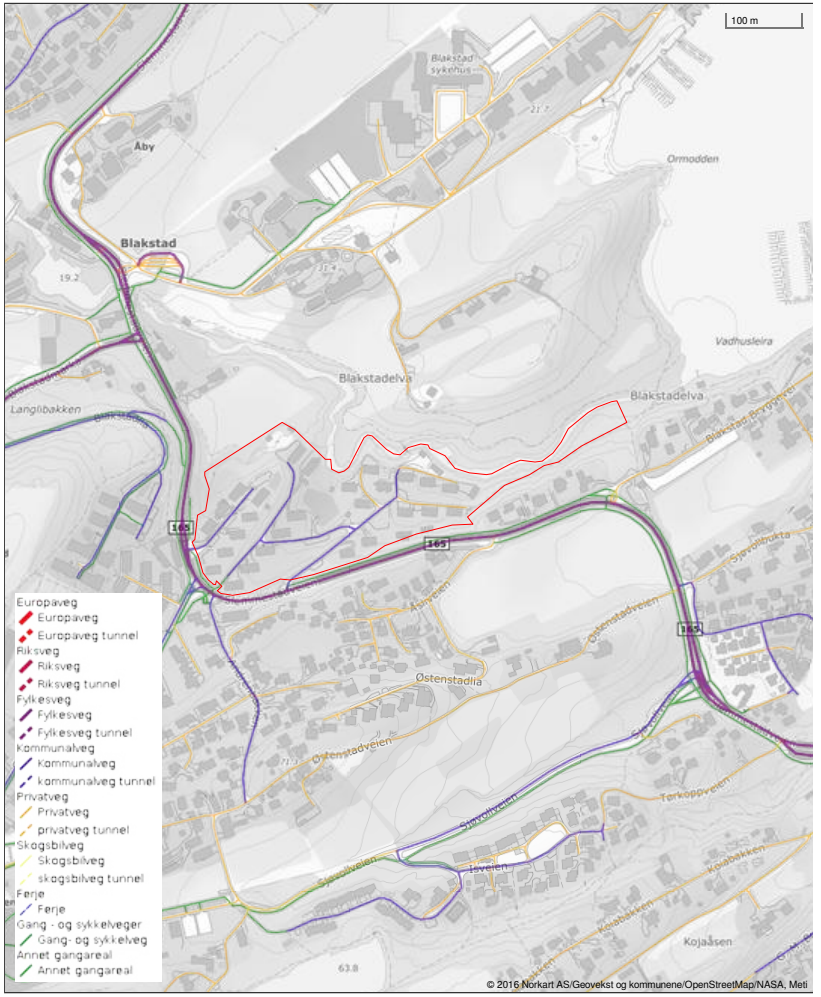
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig kirke
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Garasjeanlegg
- Annet byggeområde
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 15.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/102//



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

Ledningskart

Asker kommune

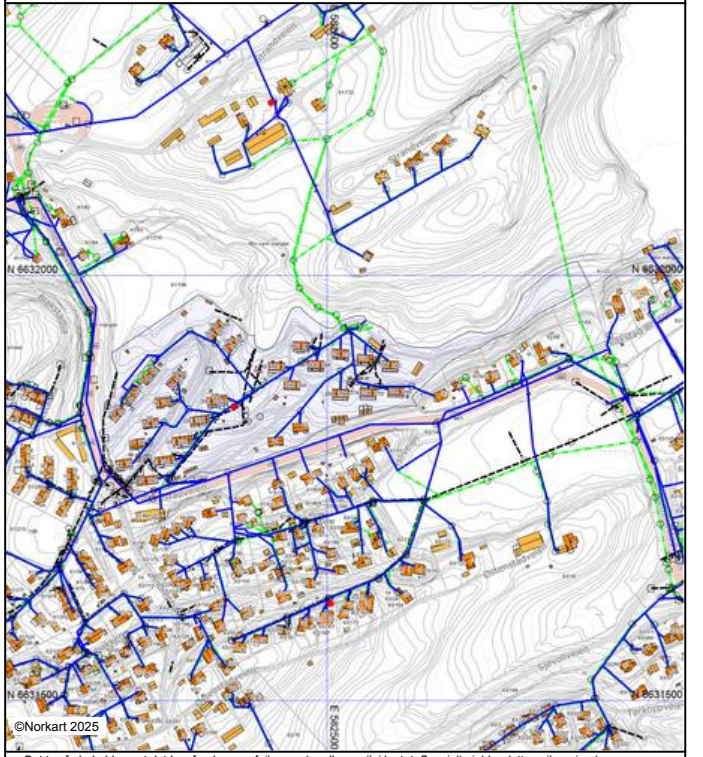
Eiendom: 61/102/0/87
Adresse: Blakstad hageby 31C
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0123/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Blakstad hageby 31C 1392 VETTRE

Betegnelse: Gnr 61, bnr 102, snr 87 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no