

Dyringveien 55



Velkommen til

Dyringveien 55



Salgsoppgaven produsert 29. september 2025

Asker

Familievennlig rekkehus over 3 plan - Stor solrik terrasse med flott utsyn - Umiddelbar nærhet til turområder - Peis

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 600,-
Totalpris	4 398 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 665,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1960
Ansvarlig megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no


weber





Kort fortalt

Velkommen til Dyringveien 55 - Lys og moderne 4-roms rekkehus over tre plan. Boligen fremstår med lyse og tidsmessige flater og delikat innredning. Fra stuen har du utgang til vestvendt og skjermet terrasse på hele 24,5 kvm. Boligen ligger i et meget barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder.

Høydepunkter:

- Flott terrasse med ettermiddagssol, direkte utgang fra stue/kjøkken
- Lys og tidløs kjøkkeninnredning fra Tibrokök med integrerte hvitevarer
- Umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter både sommer og vinter
- Skiløyper omtrent rett utenfor døren
- Stille og rolig område
- Underetasjen gir fleksible muligheter med hobbyrom og bodplass og brukes i dag som vaskerom
- Utvendig bod rett ved inngangen
- 3 romslige soverom
- Fin planløsning
- Peis

Arealer og innhold

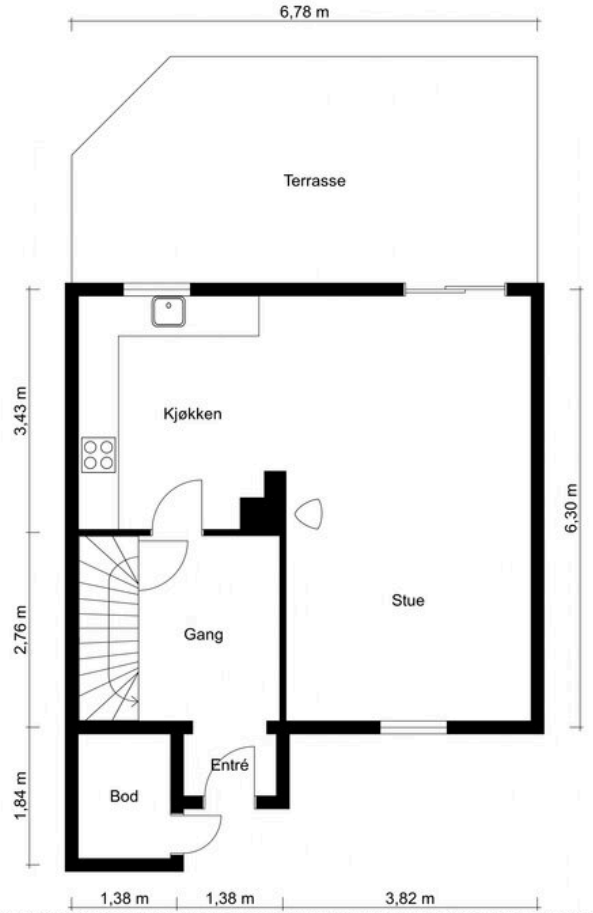
BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

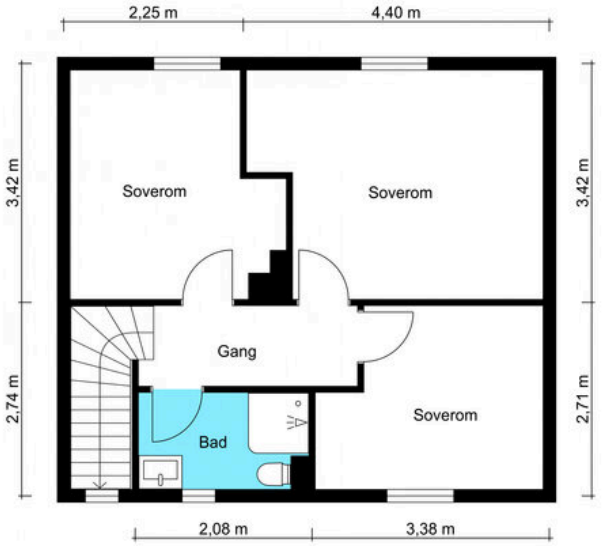
Kjeller:
BRA-i: 17 kvm. Kjellerrom m/sluk
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 20 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, gang og stue/kjøkken.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 24 kvm. Vestvendt terrasse med adkomst fra stue, ca. 24,5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 43 kvm.



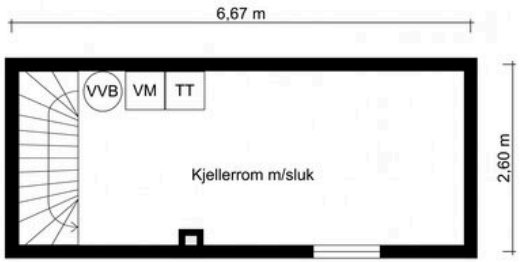
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet




















COLD
BREW
COFFEE








MICHAEL CONNELLY
BOSCH














55





Informasjon

Dyringveien 55

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0437/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dyringveien 55, 1385 ASKER
Gnr 89, bnr 21, snr 40 i Asker kommune

Selger
Siri Vaksvik Draagen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 413 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 17 kvm. Kjellerrom m/sluk
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 20 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, gang og stue/kjøkken.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 24 kvm. Vestvendt terrasse med adkomst fra stue, ca. 24,5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 43 kvm.

Innhold

Gjennomgående bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1 og 2. etasje. Fra stuen har du utgang til vestvendt terrasse på ca. 24,5 kvm.

Kjeller: Kjellerrom m/sluk.
1. etasje: Entré, gang og stue/kjøkken.
2. etasje: Gang, tre soverom og bad.

En utebod ved inngangspartiet på ca. 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra Tibrokök med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er fra 2012.

Baderom:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2012. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusjkabinett, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant, benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Gulv:
- Kjeller: Fliser.
- 1. etasje: Parkett og fliser.
- 2. etasje: Parkett.

Vegger:
- Kjeller: Malt betong.
- 1. etasje: Panel og malte flater.
- 2. etasje: Panel og malte flater.

Himling TG 1
- Kjeller: Malte flater. Himlingshøyde i rom er målt til 2,21 meter.
- 1. etasje: Panel og malte flater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.
- 2. etasje: Panel og malte flater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,37 meter.

Pipe:
- Pusset og malt teglsteinspipe.
- Peisovn i stuen.
- Feieluke er synlig i kjeller.

Innvendige vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerskap er lokalisert i rom med sluk i kjeller.
- Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i rom med sluk.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekran er lokalisert i skap i kjeller.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2012. Berederen er montert i rom med

sluk i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Ventilasjon:
- Naturlig ventilasjon med mekanisk/elektrisk avtrekk fra kjellerom, bad og kjøkken.
- Friskluftsventil i oppholdsrom.
- Luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Terrasse:
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 24,5 kvm. Terrassebord belagt på trebjelker. Trekasse og levegg som rekkverk i front. Rekkverkshøyden på blomsterkassen er målt til 0,60 meter.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Gulv på grunn: Risiko for fukt.
- Kryperom: Manglende lufting. Risiko for fukt.
- Rom under terreng: Risiko for fukt.
- Drenering: Kan ikke konstatere, og alder er ukjent.
- Terrasse/balkong: Lav rekkverkshøyde.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Alder, slitasje og bom.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Rom under terreng - Høye fuktverdier.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass. Sameiet har felles biloppstillingsplasser som disponeres av beboere og gjester. Det er installert felles elbil-lader på anlegget til sameiet.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende påkostninger/moderniseringer:
- Alle overflater i stue/kjøkken ble malt i september 2025.
- Vegger på hovedsoverom ble malt i september 2025.
- Trappen med gelender er malt i september 2025.
- Det er lagt ny silikon mellom vegger og gulv, samt mellom toalett og vegg på badet i september 2025.
- Det er byttet trykkplate på toalettet i september 2025 (utført av fagfolk).
- Pusset ned kjøkkenbenken og satt den inn med olje i september 2025.
- Det ble i regi av sameiet satt inn/vedlikeholdt musebørster rundt hele bygningen i desember 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier satt inn dusjkabinett. Jeg vet ikke om det er gjort med egeninnsats eller via faglært. Jeg har fornyet fugene mellom vegg og tak, og mellom toalett og vegg. Dette ble gjort september 2025. Bærum Rørleggerbedrift AS har montert en ny trykkplate til toalettet. Samt verifisert at drypping etter nedtrekk var normalt, og at det ikke var noe feil med klosettet. Han mente dette var kondens. Dette ble gjort i september 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort før min tid - da bygget ble totalrenovert i 2012. Ihht FDV dokumentasjonen ble dette gjort av Andersen og Aksnes (v/ rørlegger Ørjan Sjåmo).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Dette ble som sagt gjort i 2012 før min tid da Tandberg Eiendom totalrenoverte rekkehusene og leilighetene for å selge til privatpersoner.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble totalrenovert i 2012. Det jeg vet utifra FDV: Tømrer: Tømrer Thomas v/Tomas Picton Peisovnen er fra System Design. Jeg vet dessverre ikke hvem som monterte etc da det var før min tid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg vil tro at det ble drenert da bygningen ble totalrenovert i 2012, men vet ikke dette for sikkert da jeg ikke finner dokumentasjon på det.

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: W. OLSEN EL.INST Eaton Electric AS Arbeid utført i 2012 i forbindelse med totalrenovering. Tidligere eier har også fått satt opp ekstra stikk i 2013 og 2014. Utført av W. OLSEN EL.INST - foreligger samsvarserklæring på dette også. Alle samsvarserklæringene ligger i en lomme i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Utført 26.06.2018 Kontrollen ble gjennomført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av det lokale eltilsyn (DLE) i Hafslund nett AS. Det ble ikke funnet avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert fire el-ladere i forbindelse med parkering på sameiets oppstillingsplasser. Det er et Elaway system, men jeg vet ikke om det er de som har montert det eller ikke da dette ble gjort i regi av styret. Dersom man skulle kjøpe garasje i fremtiden om noe blir ledig, så er det installert en el-lader i hver garasje. Samme system. Jeg husker ikke akkurat når det ble gjort, men mener det var i 2023.

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: Vann og Avløpsteknikk AS foretok en spyling av rørene sommeren 2023.

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: Kjenner ikke til endringer, kun at det ble totalrenovert i 2012.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble

vedlikeholdt/montert musebånd/musebørster rundt hele rekken jeg bor i i desember 2024. Arbeidet ble utført av Buskerud Skadedyrkontroll AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble foretatt en måling over perioden 14.11.2016 - 23.01.2017. Det var tilfredsstillende verdier i 1. og 2. etg. Det ble funnet litt forhøyede verdier i kjelleren (172). Som et tiltak mot dette ble det montert en radonvifte i mars 2017.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det er en sprekk i overflaten i en av flisene til venstre for vasken.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Det var en sotpropp i pipen, men den ble fjernet i 2022. Det er knukket av et lite hjørnet på det innerste glasset i peisen. Det er limt på igjen så glasset er helt.

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 veldig høy luftfuktighet i kjelleren, dermed har jeg benyttet en luftavfukter som står og går hele tiden, og med denne har luftfuktigheten holdt seg på et tilfredsstillende nivå. Denne følger med kjøpet av boligen. Det ble avdekket fukt i en innbygningskasse i kjelleren som dekker til stakerør og noen vannrør. Takstmann anbefaler å fjerne denne eller erstatte den med et materiale som ikke er organisk - se takstrapport. Takstmann avdekket også litt støvkondens under trappen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Om vinteren så dannes det kondens på innsiden av viduene, og blir det kaldt nok fryser dette. I forbindelse med dette så har det oppstått litt svartsopp på gummilistene på vinduer nederst. Dette er vasket jevnlig.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er kostmetiske riss/sprekker i muren - se takstrapport.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Jeg renser sluket under dusjkabinettet ca 2 ganger i året. Det har gått tett/drenert sakte pga fett og hår om det har gått for lang tid. Det kan sikkert også fungere med avløpsrenser/håroppløser jevnlig.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det har vært mus innomhus. Jeg husker ikke når jeg så første mus. I begynnelsen så tok jeg en og annen, og tenkte ikke noe særlig over det siden vi har dørene stående oppe en del pga dyra. Høsten 2023 tok jeg mange, og varslet styret. Jeg organiserte befaring med Pelias AS og Buskerud Skadedyrkontroll AS. Sameiet engasjerte Buskerud Skadedyrkontroll, og det ble i desember 2024 montert/vedlikeholdt musebånd/musebørster rundt hele rekken jeg bor i. Jeg tok en mus like etter at arbeidet var utført, men den mente de antageligvis hadde vært inne når jobben ble utført (ulempen med å utføre en slik jobb om vinteren).

Jeg tok også en mus tirsdag 23. september, men det skal sies at hoveddøren hadde stått oppe et ukjent antall timer mellom fredag ettermiddag og lørdag formiddag da maleren antageligvis har glemt å låse, samt at begge dørene stod oppe store deler av tirsdagen pga forberedelser til salg. Utover dette har det ikke vært spor av mus. Jeg har sett enkelte fleskebiller i min tid her, men det er godt over et år siden jeg så forrige.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det eksisterer en tilstandsrapport som ble laget av takstmann ifbm salg av eiendommen. Laget i september 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble foretatt oppmåling av takstmann 11.09.2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg ønsker allikevel å opplyse om at driften på Dikemark Sykehus er planlagt nedlagt ila 2026. Jeg vet ikke hva som da skjer med de bygningene.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Har kontaktet og spurt styret, og det foreligger ingen vedtak pr dags dato som fører til økning i husleien annet enn årlig justering av felleskostnadene på 10%.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Vifta over komfyren fungerer som den skal, men kan være litt treg i oppstarten. Må av og til skru av og på. Lyslisten under kjøkkenbenk fungerer ikke. Det ble liggende litt vann på kjøkkengulvet da det gikk et lite hull på en vannslange. Det er minimalt med vannskader som følge av dette, men ønsker allikevel å opplyse om det. Jeg har hatt malere til å male stue/kjøkken og gang. Da de var ferdige satt det dessverre litt rester av teip igjen på enkelte steder på gulvet, og det fikk han ikke av annet enn ved å slipe og lakke gulvet på de stedene. Dette sees ved riktig vinkel/dagslys.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen.

Byggemåte

Bolig:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller og trebjelkelag over kryperom i trebjelkelag.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater/beslag. Taktekkingen er ifølge eier og fremvist FDV fra 2012.
- Kryperom med adkomst via luke i kjeller.
- Friskluftsventil på yttervegg.
- Rom under terreng består av et kjellerrom med sluk. Yttervegger er av malt betong.
- Saltak i trekonstruksjon.

- Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.
- Ytterdør med isolerglass.
- Terrasseskyvedør med isolerglass, produsert i 2011.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 2011.

Utebod:
- Betongdekke.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallbeslag.

Innbo og løsøre

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

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

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Klesskap på omkledningsrom.
- Klesskap på soverom.
- Alle fastmonterte lamper.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke:
- Frittstående fryser.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

Adgang til utleie

Seksjonseier har full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med vedlagte vedtekter eller gjeldende lover. De seksjonseiere som velger å leie ut sin seksjon, plikter å sende kontaktinformasjon på leietakere, det være seg navn, adresse, seksjon, telefonnummer og e-post, samme dag leiekontrakten inngås.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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.

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og entré.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at hun i 2024 betalte kr. 1.142,- pr. mnd for strøm.
Gjennomsnittlig beløp hittil i år er kr. 1.158 pr. mnd. Dette er inkludert nettleie.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 665,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold og snømåking av veier og fellesarealer.

Felleskostnadene øker ca. med 10% årlig fra januar hvert år.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm.
- Bredbånd/TV.
- Innboforsikring.
- Alarm.
- Felleskostnader.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 331 429,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 325 717,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Dyringveien 7-59 Og 27-33, orgnr. 999247903

Om sameiet

Reseksjonering og gjenoppbygging:
Seksjon 8 kan dele opp boder uten godkjenning fra øvrige seksjonseiere. Ved kjøp er det avtalt at det tidligere brannskadde rekkehusområdet kan gjenoppbygges og innlemmes i sameiet uten at andre seksjonseiere kan motsette seg dette – selv om det medfører økt sameiebrøk. Seksjonseiere og panthavere kan ikke hindre dette, og sameiet har ikke krav på inntekter eller utgifter knyttet til gjenreisningen. Ulemper ved bygging må aksepteres. Klausulen er tinglyst som servitutt og kan kun slettes av Tandberg Eiendom AS eller rettighetshaver.

Dyringveien – privat vei med offentlig bruk:
Dyringveien er formelt en privat vei, men store deler går over kommunal grunn og benyttes mye av allmennheten, særlig til utfartsparkering ved Kjekstadmarka. Veien har høy trafikkbelastning, men vedlikeholdet er mangelfullt – både asfalt og vinterdrift. Det finnes ikke noe veilag eller annen struktur for ansvar og finansiering, og kommunen fraskriver seg ansvar. Dette skaper usikkerhet for beboere og påvirker bokvalitet og eiendomsverdier negativt. Når OUS legges ned i 2026, kan vedlikeholdssituasjonen forverres ytterligere. En lignende sak i Villaveien, Asker, viser at det er mulig å arbeide for kommunal overtakelse, selv om prosessen er krevende. Det ble enstemmig vedtatt at det dannes en arbeidsgruppe, som gis fullmakt til å få klarlagt ansvar og eierskap knyttet til Dyringveien, og deretter vurdere muligheten for å få til en omregulering til kommunal vei.

Informasjon vedrørende skadedyr:
Selger har oppdaget tegn til mus i boligen etter å ha vært bortreist en periode. Det ble funnet tre mus i feller, noe som tyder på at det fortsatt er inngangsmuligheter for skadedyr til tross for tidligere utbedringer.

Selger har kontaktet styret i sameiet, som har gitt tillatelse til at Buskerud Skadedyrkontroll undersøker forholdene nærmere. Etter befaring vil selskapet gi et pristilbud til styret, som deretter vurderer videre tiltak.

Prosessen er i gang, og sameiet er informert. Eventuelle videre tiltak og utbedringer vil avhenge av konklusjonene fra fagkyndig og styrets vurdering av ansvarsforholdet.

Informasjon fra styreleder pr. 09.09.2025:
I følge styreleder er det pt. ingen planer om større arbeider i sameiet, men de skal snart i gang med å få hjelp til å utarbeide en vedlikeholdsplan som gir sameiet oversikt over behov framover. Det er et stort sameiet med både blokk, rekkehus og garasjer. Sameiet øker vanligvis felleskostnadene med 10% pr. år grunnet økte utgifter og avsetning til vedlikeholdsfond. Styret har igangsatt og ferdigstilt komplett EC ventilasjonsordning i blokkene.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på seksjonen pr. 08.09.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres to dugnader i året - vår og høst som det oppfordres til å stille opp på.

Rekkehuseierne har ansvar for å klippe gresset på området som faller under deres eksklusive bruksrett. Det er beboernes eget ansvar å måke gangstien fra døren til veien.

Dyrehold

Husdyr er velkommen på Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33. Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82214187

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 17 298 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Asker er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

Ifølge selger ble det gjennomført en radonmåling i perioden 14. november 2016 til 23. januar 2017. Målingene viste tilfredsstillende nivåer med 73 Bq/m^3 i første etasje og 80 Bq/m^3 i andre etasje. I kjelleren ble det imidlertid målt et noe forhøyet nivå på 172 Bq/m^3. Som et tiltak mot dette ble det installert en radonvifte i mars 2017. Radonnivået bør holdes så lavt som praktisk mulig, og skal aldri overstige 200 Bq/m^3.

I henhold til strålevernforskriften er det utleiers ansvar å sørge for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleieboliger er under 200 Bq/m^3. Dersom nivået overstiger 100 Bq/m^3, skal det alltid iverksettes tiltak for å redusere det. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å være oppmerksom på dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon, se: www.dsa.no/radon

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Dikemark et etablert, rolig og familievennlig boligområde med

idylliske omgivelser og nærhet til naturen. Her bor du i grønne og fredelige omgivelser, med Kjekstadmarka som nærmeste nabo. Marka byr på flotte tur- og sykkelstier, lysløype, skiløyper og badeplasser blant annet populære Verkensvannet, som ligger kun en kort spasertur unna.

Området er barnevennlig med lekeplasser i nærheten, og det finnes både barnehager og skoler i nærområdet.

Beliggenheten gir deg enkel tilgang til både Asker og Heggedal sentrum begge bare 8-10 minutters kjøretur unna. Asker sentrum byr på et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, samt kulturhus med moderne kino, bibliotek og varierte arrangementer. Her finner du også populære Trekanten kjøpesenter med over 70 butikker. Liertoppen kjøpesenter, med sitt brede utvalg av butikker og tjenester, ligger kun fem minutter unna med bil.

Det er også gode kollektivmuligheter i området, med bussholdeplasser i gangavstand og togforbindelser fra både Asker og Heggedal som tar deg raskt til Oslo og Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nytt garasjeanlegg og opprusting av utomhusanlegg, datert 02.010.2012.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, samt oppussing av eksisterende bad i rekkehus, datert 19.03.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan forekomme avvik mellom dagens bruk og benevnelser av rom sammenlignet med det som er byggemeldt og godkjent. Kjelleren er byggemeldt som kjeller og er ikke godkjent for varig opphold. I de byggemeldte tegningene er det vist en vegg mellom stue og kjøkken.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:
Id: 2020100
Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.06.2023
Delarealer: Delareal 17 298 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal: 240 m
Bestemmelse: Områdenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelse: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Reguleringsplaner:

Id: 3025Uregulert
Navn: Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Ikrafttredelse: 14.11.2017
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf.

- Selger opplyser om at driften på Dikemark sykehus er planlagt nedlagt ila 2026. Det er uvisst hva som foreløpig skjer med bygningene, men planen er at det skal legges opp til boligutvikling. Det skal i tillegg utvikles ny lokalsenter med service, næring, møteplasser og kulturelle tilbud.

- Det er planlagt ny boligbebyggelse i området, både på den tidligere branntomten og der det i dag står eldre eneboliger i veien nedenfor. Planene strekker seg frem mot 2040–2042 og innebærer oppføring av moderne rekkehus som vil erstatte dagens eldre bygningsmasse. Dette vil gi området et løft og bidra til en mer helhetlig og oppgradert nabolagsfølelse.

Utviklingen kan også gi positive ringvirkninger, blant annet økt attraktivitet for det foreslåtte sentrumsområdet på Dikemark, som det over tid har vært diskutert å utvikle. Med såpass store investeringer i nybygg er det også naturlig å forvente forbedringer i infrastruktur og veinett, noe som vil komme både nåværende og fremtidige beboere til gode.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/89/21/40:
08.06.1993 - Dokumentnr: 11596 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:89 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2009 - Dokumentnr: 268376 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:89 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:89 Bnr:26
Overført fra: Knr:3203 Gnr:89 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2009 - Dokumentnr: 268376 - Erklæring/avtale
Plikt til vederlagsfri fremtidig grunnavståelse til Dyringsvei.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:89 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2025 - Dokumentnr: 1036819 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.10.2012 - Dokumentnr: 816126 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/3505

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.

Verneklasse/SEFRAK

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 24 leiligheter og 18 rekkehusseksjoner.
- Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på balkonger.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 900,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 210,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 900,-.

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 20. oktober 2025

Ansvarlig megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Dyringveien 55

Dyringveien 55

Nabolaget Solberg/Dikemark - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	4 min 2 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	10 min 5.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 258 elever, 13 klasser	10 min 6.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	14 min 7.4 km
Asker videregående skole 486 elever	14 min 6.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	16 min 7.5 km

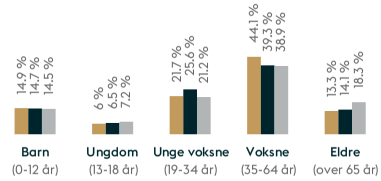
Offentlig transport

Dikemark Linje 280	9 min 0.8 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 29.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Barnehager

Stinaløkka Kanvas-barnehage (1... 58 barn	5 min 0.3 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 27 barn	21 min 1.9 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 2.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solberg/Dikemark	986	470
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Dikemark idrettsanlegg	23 min
Solberg skole	4 min
Actic Liertoppen	9 min
Feel24 Heggedal	10 min

«Som å bo på landet, men kun ca 5-7 min til alle fasiliteter. Ca 200 meter til bad og fiske.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 94/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100



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

Tilstandsrapport

Dyringveien 55, 1385 ASKER
Selveier rekkehus:
3203-89/21/0/40

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	11. sep. 2025
Til stede	Selger/eier Siri Vaksvik Draagen Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen ble rehabilitert i 2012 og fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alderen da.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG IU	Fundamenter	Forhold ikke mulig å avdekke ved en visuell befaring.
TG 2	Gulv på grunn	Risiko for fukt.
TG 2	Kryperom	Manglende lufting. Risiko for fukt.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 3	Rom under terreng - Annet	Høye fuktverdier.
TG 2	Drenering	Kan ikke konstatere, og alder er ukjent.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder, slitasje og bom.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1960. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Etasjeskiller og trebjelkelag over kryperom i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater/beslag.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og entré.
Tilhørende arealer	Lagring En utebod ved inngangspartiet på ca. 3 kvm.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	17298.9 m²
Hjemmelshaver	Siri Vaksvik Draagen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn med fliser.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er benyttet og det er indikasjoner på fukt inne i kasse for avløpsrør.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet alderen på hovedkonstruksjonen.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Kryperom

TG 2

Kryperom med adkomst via luke i kjeller.
Friskluftsventil på yttervegg.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?
Deler av kryperommet er vanskelig å inspisere grunnet lav takhøyde.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?
Nei.

Er det registrert fuktsikring på bakken i kryperommet?
Det er ikke registrert fuktsikring av grunn, og dette bidrar til økte fuktpåkjenninger i konstruksjonen. For å kartlegge om det er drenering mot kjeller, og eventuell alder på denne, anbefales det ytterligere undersøkelser.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?
Nei. Stikktakninger er utført med en skrutrekker, uten at det ble registrert skader på akkurat disse punktene.

Er det registrert tydelige tegn til muggvekst på overflater?
Nei.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?
Nei. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Er det registrert delaminering og avskalling i betong?
Nei.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?
Nei. I dette tilfellet er kryperommets ventilasjon ikke funnet tilfredsstillende. Det anbefales å montere friskluftsventiler på alle yttervegger, og tettere.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med ventilering og risikokonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Rom under terreng består av et kjellerrom med sluk. Yttervegger er av malt betong.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Det er registrert mindre tegn til støvkondens under trappen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei. Mindre kosmetiske riss.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei. Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Rom under terreng - Annet — TG 3

Kasse bygget rundt avløpsrør mot grunnmur.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Ja, det er utført fuktmåling med piggelektrode på treverket i kassen, og det er registrert fuktverdier over 20 vektprosent.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 (TG 3) er gitt på bakgrunn av de påviste fuktverdiene i treverket i kassen.
Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr. Estimatet er et anslag basert på fjerning av kassen og tilhørende organiske materialer, men det kan variere avhengig av det faktiske omfanget.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering — TG 2

Utvendig drenering er ukjent.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Ja. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert stedvis indikasjoner på fukt utover normale verdier enkelte steder nederst på grunnmuren.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Det er ikke registrert grunnmursplast, og det fremkommer ikke tydelig i fremvist FDV dokumentasjon om det er utført ny drenering i 2012. Merk at eventuell dreneringsplast kan ligge litt under bakkenivå, og kan være vanskelig å besiktige.

Dersom det ikke er drenering og/eller denne er eldre, kan dette bidra til økte fuktpåkjenninger i konstruksjonen. For å kartlegge om det er drenering, og eventuell alder på denne, anbefales det ytterligere undersøkelser.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Ja. Terrengforholdet er visuelt besiktiget, og funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte problemstilling ifb. konstatering av drenering.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 1

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med panel.
Grunnmuren er malt.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Nei, det er registrert luftespalter bak undersiden panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Nei, det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG IU

Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå da loftsluken er spikret igjen.

Yttertaket er tekket med metallbeslag.
Taktekkingen er ifølge eier og fremvist FDV fra 2012.
Pipen har fotbeslag over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, loftkonstruksjonen er ikke tilgjengelig da loftsluken er spikret igjen.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Ukjent, loftsluken er spikret igjen.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Ukjent, loftsluken er spikret igjen.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Ukjent, loftsluken er spikret igjen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 1

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende?
Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utstyr på tak

TG 1

Snøfangere.
Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger?
Ja.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Ja, en stige mot skorsteinen er montert over yttertaket.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

Trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja. Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Ytterdør med isolerglass.
Terrasseskyvedør med isolerglass, produsert i 2011.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2011.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Enkelte dører tar såvidt i karmen og har behov for en justering.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Kjeller: Fliser.

1. etasje: Parkett og fliser.

2. etasje: Parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Mindre skjolder i enkelte skjøter i stue/kjøkken.

Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Kjeller: Malt betong.

1. etasje: Panel og malte flater.

2. etasje: Panel og malte flater.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Kjeller: Malte flater. Himlingshøyde i rom er målt til 2,21 meter.

1. etasje: Panel og malte flater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

2. etasje: Panel og malte flater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,37 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe — TG IU

Pusset og malt teglsteinspipe.
Peisovn i stuen.

Feieluke er synlig i kjeller.

Vurdering
Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. For konstatering av avvik henvises det til gjennomført rapport utført av Asker og Bærum brann og redning, datert 2022.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i rom med sluk i kjeller.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i rom med sluk.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i skap i kjeller.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2012. Berederen er montert i rom med sluk i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja. Bereder er plassert i rom med sluk.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med mekanisk/elektrisk avtrekk fra kjellerom, bad og kjøkken.
Friskluftsventil i oppholdsrom.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll. Imidlertid bør det holdes jevnlig oppsyn med rom i kjelleren da det kan være behov for ytterligere ventilasjonstiltak dersom det skulle oppstå saltutslag eller større/flere tilfeller av støvkondens.

Merk at det var plassert en avfukter i kjellerrom under befaringen. Dette gjør det noe vanskelig å bedømme faktisk luftkvalitet i kjelleren ved befaring.

Er det utført rens, eller fornying?
Oppgradert i 2012.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2012.
Produsent: Tibrokök.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.
Benkeplaten ble nylig beiset.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 24,5 m².
Terrassebord belagt på trebjelker. Trekasse og levegg som rekkverk i front.
Rekkverkshøyden på blomsterkassen er målt til 0,60 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter der hvor høydeforskjellen er mer enn 50 cm.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn rekkverksavvik.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på selve utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad — TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:
Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Tilstøtende rom, målt i bunnsvill.
Sted for måling: Bak dusjsonen.
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Ja. Hulltaking er foretatt.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Gulv og vegger er flislagte.
Sluket er ikke besiktiget da det er montert dusjkabinett over.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er kabinettet ikke blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu og dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte avvik. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Dusjkabinett.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet og entré.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er oppgradert i 2012.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja. Ligger i sikringsskapet.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Tilbygg

Utebod — TG IU

Betongdekke.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallbeslag.

Vurdering
Bygningen er et enkelt tilbygg og er derfor ikke tilstandsvurdert.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	17			
1. etasje	44	3		24
2. etasje	43			
Sum	104	3		24
Totalt bruksareal	107			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Kjellerrom m/sluk.		
1. etasje	Entré, gang og stue/kjøkken.	Ekstern bod.	
2. etasje	Gang, tre soverom og bad.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	17		Kjellerrom m/sluk.	
1. etasje	44		Entré, gang og stue/kjøkken.	
2. etasje	43		Gang, tre soverom og bad.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Draagen, Siri Vaksvik	9578-5998-4-881305	2025-09-29 15:01:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0437/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dyringveien 55, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Siri Vaksvik Draagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2015

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: 94622281
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier satt inn dusjkabinett. Jeg vet ikke om det er gjort med egeninnsats eller via faglært. Jeg har fornyet fugene mellom vegg og tak, og mellom toalett og vegg. Dette ble gjort september 2025. Bærum Rørleggerbedrift AS har montert en ny trykkplate til toalettet. Samt verifisert at drypping etter nedtrekk var normalt, og at det ikke var noe feil med klosettet. Han mente dette var kondens. Dette ble gjort i september 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort før min tid - da bygget ble totalrenovert i 2012. Ihht FDV dokumentasjonen ble dette gjort av Andersen og Aksnes (v/ rørlegger Ørjan Sjåmo).

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble som sagt gjort i 2012 før min tid da Tandberg Eiendom totalrenoverte rekkehusene og leilighetene for å selge til privatpersoner.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble totalrenovert i 2012. Det jeg vet utifra FDV: Tømrer: Tømrer Thomas v /Tomas Picton Peisovnen er fra System Design. Jeg vet dessverre ikke hvem som monterte etc da det var før min tid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vil tro at det ble drenert da bygningen ble totalrenovert i 2012, men vet ikke dette for sikkert da jeg ikke finner dokumentasjon på det.

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: W. OLSEN EL.INST Eaton Electric AS Arbeid utført i 2012 i forbindelse med totalrenovering. Tidligere eier har også fått satt opp ekstra stikk i 2013 og 2014. Utført av W. OLSEN EL.INST - foreligger samsvarserklæring på dette også. Alle samsvarserklæringene ligger i en lomme i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført 26.06.2018 Kontrollen ble gjennomført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av det lokale eltilsyn (DLE) i Hafslund nett AS. Det ble ikke funnet avvik

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert fire el-ladere i forbindelse med parkering på sameiets oppstillingsplasser. Det er et Elaway system, men jeg vet ikke om det er de som har montert det eller ikke da dette ble gjort i regi av styret. Dersom man skulle kjøpe garasje i fremtiden om noe blir ledig, så er det installert en el-lader i hver garasje. Samme system. Jeg husker ikke akkurat når det ble gjort, men mener det var i 2023.

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: Vann og Avløpsteknikk AS foretok en spyling av rørene sommeren 2023

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: Kjenner ikke til endringer, kun at det ble totalrenovert i 2012

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble vedlikeholdt/montert musebånd/musebørster rundt hele rekken jeg bor i i desember 2024. Arbeidet ble utført av Buskerud Skadedyrkontroll AS

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble foretatt en måling over perioden 14.11.2016 - 23.01.2017. Det var tilfredsstillende verdier i 1. og 2. etg. Det ble funnet litt forhøyede verdier i kjelleren (172). Som et tiltak mot dette ble det montert en radonvifte i mars 2017.

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: Det er en sprekk i overflaten i en av flisene til venstre for vasken.

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

Ja

Beskriv: Det var en sotpropp i pipen, men den ble fjernet i 2022. Det er knukket av et lite hjørnet på det innerste glasset i peisen. Det er limt på igjen så glasset er helt.

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 veldig høy luftfuktighet i kjelleren, dermed har jeg benyttet en luftavfukter som står og går hele tiden, og med denne har luftfuktigheten holdt seg på et tilfredsstillende nivå. Denne følger med kjøpet av boligen. Det ble avdekket fukt i en innbygningskasse i kjelleren som dekker til stakerør og noen vannrør. Takstmann anbefaler å fjerne denne eller erstatte den med et materiale som ikke er organisk - se takstrapport. Takstmann avdekket også litt støvkondens under trappen.

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

Ja

Beskriv: Om vinteren så dannes det kondens på innsiden av viduene, og blir det kaldt nok fryser dette. I forbindelse med dette så har det oppstått litt svartsopp på gummilistene på vinduer nederst. Dette er vasket jevnlig.

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?

Ja

Beskriv: Det er kostmetiske riss/sprekker i muren - se takstrapport.

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

Ja

Beskriv: Jeg renser sluket under dusjkabinettet ca 2 ganger i året. Det har gått tett/drenert sakte pga fett og hår om det har gått for lang tid. Det kan sikkert også fungere med avløpsrenser/håroppløser jevnlig.

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

Ja

Beskriv: Det har vært mus innomhus. Jeg husker ikke når jeg så første mus. I begynnelsen så tok jeg en og annen, og tenkte ikke noe særlig over det siden vi har dørene stående oppe en del pga dyra. Høsten 2023 tok jeg mange, og varslet styret. Jeg organiserte befaring med Pelias AS og Buskerud Skadedyrkontroll AS. Sameiet engasjerte Buskerud Skadedyrkontroll, og det ble i desember 2024 montert/vedlikeholdt musebånd/musebørster rundt hele rekken jeg bor i. Jeg tok en mus like etter at arbeidet var utført, men den mente de antageligvis hadde vært inne når jobben ble utført (ulempen med å utføre en slik jobb om vinteren). Jeg tok også en mus tirsdag 23. september, men det skal sies at hoveddøren hadde stått oppe et ukjent antall timer mellom fredag ettermiddag og lørdag formiddag da maleren antageligvis har glemt å låse, samt at begge dørene stod oppe store deler av tirsdagen pga forberedelser til salg. Utover dette har det ikke vært spor av mus. Jeg har sett enkelte fleskebiller i min tid her, men det er godt over et år siden jeg så forrige.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det eksisterer en tilstandsrapport som ble laget av takstmann ifbm salg av eiendommen. Laget i september 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble foretatt oppmåling av takstmann 11.09.2025

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg ønsker allikevel å opplyse om at driften på Dikemark Sykehus er planlagt nedlagt ila 2026. Jeg vet ikke hva som da skjer med de bygningene.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kontaktet og spurt styret, og det foreligger ingen vedtak pr dags dato som fører til økning i husleien annet enn årlig justering av felleskostnadene på 10%.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vifta over komfyren fungerer som den skal, men kan være litt treg i oppstarten. Må av og til skru av og på. Lyslisten under kjøkkenbenk fungerer ikke. Det ble liggende litt vann på kjøkkengulvet da det gikk et lite hull på en vannslange. Det er minimalt med vannskader som følge av dette, men ønsker allikevel å opplyse om det. Jeg har hatt malere til å male stue /kjøkken og gang. Da de var ferdige satt det dessverre litt rester av teip igjen på enkelte steder på gulvet, og det fikk han ikke av annet enn ved å slipe og lakke gulvet på de stedene. Dette sees ved riktig vinkel/dagslys.

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: 13-0437/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Draagen, Siri Vaksvik	2025-09-29

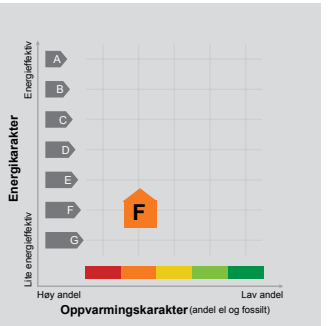
Identifikasjon

bankID Draagen, Siri Vaksvik

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dyringveien 55
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149909516
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163332
Dato	02.09.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Bygdøy Alle Eiendom AS
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

Att.: Ida Arneberg Bauer

Deres ref.: 13-0437/25
Vår ref.: 124-1-40 Thomas Foss Oslo, Dato: 08.09.2025

Seksjon 40 i Sameiet Dyringveien 7-59 Og 27-33

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Dyringveien 7-59 Og 27-33
Org.nr.:	999247903
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	40
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	82214187
Eier:	Draagen, Siri Vaksvik
Adresse:	Dyringveien 55, 1385 ASKER

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr	0
Andel formue pr	0

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER RE	3 665,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 665,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:
Ingen langsiktig gjeld.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Grethe Hultgren,
Mobil: 90665362
E-post: grethe.hultgren@asker.kommune.no

Andre opplysninger

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Thomas Foss /S/

Innkalling

Årsmøte 2025

Dyringveien

Tidsrom	16. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	06. jun. 12:50
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Katrine Poverud
Protokollvitner	Halvor Lyche Strandvoll Elin Bøe



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Katrine Poverud

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Halvor Lyche Strandvoll, Elin Bøe

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsrapport Sameiet Dyringveien 2024.docx

Flertallskrav
Orienteringssak

3. Regnskap

Beskrivelse
Regnskap for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent.

Vedlegg
124 Årsregnskap 2024 signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår at styrehonorar for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025 fastsettes til kr 120 000,- + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Saker fra styret

5.1. Fjerning av vedlegg til vedtektene

Beskrivelse
Forslag om fjerning av vedlegg: Vedlegg til vedtekter for sameiet Dyringveien, oversikt over bruksrett til garasjeplass.
Bakgrunn:
Vedlegg viser inndelingen av garasjeseksjonene i sameiet. Dette vedlegget er imidlertid unøyaktig og kan skape forvirring, ettersom inndelingen ikke er tinglyst og dermed ikke fremkommer i grunnboken. Samtidig er garasjeplassene allerede godt merket med nummer i det fysiske anlegget, og denne merkingen legges inn i oversikten over seksjonseier i Lettstyrt.
Forslag:
Styret foreslår at vedlegg fjernes fra dokumentasjonen, da det ikke gir noen juridisk binding og ikke er i samsvar med faktisk bruk eller merking. I stedet baseres oversikten over garasjeplassene på den eksisterende nummereringen i garasjeanlegget.
Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å fjerne vedlegg fra dokumentasjonen, da garasjeseksjonene ikke er tinglyst og vedlegget anses unødvendig. Den eksisterende nummereringen i garasjen opprettholdes som grunnlag for identifisering og bruk av plassene.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2. Vedtektsendring

Beskrivelse
Sameiet trenger kontaktinformasjon til leieboere i forbindelse med HMS, brannsikkerhet og varsling av arbeider som skal utføres på fellesarealer, feks brøyting og feing. Styret foreslår derfor en tilføying i vedtektene punkt 2.1 som følger:
De seksjonseiere som velger å leie ut sin seksjon, plikter å sende kontaktinformasjon på leietakere, det være seg navn, adresse, seksjon, telefonnummer og e-post, samme dag leiekontrakten inngås.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring vedtas

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Innkommende saker

6.1. Initiativ for forbedret veivedlikehold og mulig omregulering av Dyringveien

Beskrivelse
Dyringveien er definert som privatvei men store deler av strekningen går over grunn som eies av Oslo kommune. Veien benyttes i stor grad av allmennheten til og fra utfartsparkering ved Kjekstadmarka , og trafikkbelastningen er derfor betydelig. Samtidig oppleves vedlikeholdet utilstrekkelig - både når det gjelder asfaltdekke og vinterdrift . Det eksisterer ikke noe formelt veilag eller annen struktur for ansvar og finansiering av drift , og Oslo kommune fraskriver seg ansvaret . Det skaper usikkerhet for beboere og reduserer både bokvalitet og eiendomsverdier.
Når Oslo universitetssykehus (OUS) flytter ut/ legges ned i 2026, kan situasjonen forverres ytterligere , da kommunen da kan ha enda mindre interesse av vedlikehold .
En lignende sak i Villaveien i Asker viser at det er mulig å arbeide for omregulering og kommunal overtakelse , selv om prosessen kan være langvarig og kompleks.

Forslag til vedtak :
Årsmøte ber styret om å ta initiativ til å få klarlagt ansvar og eierskap knyttet til Dyringveien , og deretter vurdere muligheten for å få til en omregulering til kommunal vei. Styret gis mandat til å nedsette en arbeidsgruppe som jobber med saken og ved behov innhenter

ekstern bistand til dette arbeidet . Styret, med hjelp fra arbeidsgruppen , bes holde beboere løpende orientert om fremdriften i saken .

Styrets innstilling til saken :

Styret støtter ikke forslaget ut fra følgende begrunnelse .
Angående avklaring knyttet til ansvar og eierskap Dyringveien opp mot utfartsparkering , så er Oslo kommune eier . Dikemark område som eies av Oslo kommune er veldig stor . Oslo universitetssykehus OUS eier bygningsmassen .
I Asker kommune sin kommuneplan for 2014-2026 foreligger det ingen planer for kjøp av eiendom ved Dikemark. Det fremkommer også i plan at Asker kommune vil stå overfor utfordringer som vil føre til begrensninger knyttet til økonomisk handlingsrom. Investeringer er derfor begrenset . Kommunens interesse opp mot Dikemark er å stimulere til videreutvikling av område opp mot eventuelle kjøpere . De er også aktiv knyttet til å stimulere til kultursatsingen i Dikemark område. Vedrørende utfartsparkeringen for folk som ønsker å gå tur i område , har Asker kommune og OUS uttalt at de ikke er involvert i dette , og at det er Oslo kommune som har ansvaret for å planlegge framtidig bruk av område .

Å få en kommune , i dette tilfelle Asker kommune , til å omregulere privat vei til kommunal vei er en lang, tidkrevende og kompleks prosess. Prosessen krever både gode begrunnelser om nødvendighet, sikker ferdsel, sikre fremkommelighet , miljø eller samfunnsmessige vilkår, i tillegg til politiske prosesser som budsjett og endringer i kommunal plan som krever nye politiske vedtak i kommunen .
Styret tror ikke at vårt lille sameie vil ha noe stor effekt i utfallet av en slik prosess .

Det er også viktig å være klar over at en kommune kan stille vilkår for omregulering av vei . De kan f.eks.kreve at grunneierne selv må dekke kostnader for vedlikehold og evt.utbedringer av vei . Asker kommune har de siste årene , etter sammenslåing av tre kommuner , stilt slike vilkår flere steder bl.a i Asker sør. Det har ført til at i flere bo områder må beboere i vei ta over vedlikehold av utgifter som f.eks.brøyting av vei selv. Veiene har vært fra 20m til 2km lang og med flere beboere enn ti personer. Det har også vært i veier med alminnelig ferdsel og i veier som fører til turløyper. Så selv om begrunnelsene fra de ulike sameier og velforeninger har vært godt begrunnet mot dette , er de ikke blitt imøtekommet .
Asker kommune har gjort noe tilsvarende med gatelys . De kan nå vedlikeholde de videre mot betaling. Dette er på bakgrunn av å få ned kommunens driftsutgifter i en vanskelig økonomisk tid .

Styret ønsker i kommende periode å prioritere å få på plass en vedlikeholdsplan framover , i tillegg til en HMS plan . Dette er arbeid vi er forpliktet til å jobbe med , og vi ser ikke at det er kapasitet til å jobbe med dette i tillegg til sak omregulering vei i samme periode. Det vil i såfall gå ut over arbeid knyttet til planer for vedlikehold .
Knyttet til arbeid med vedlikeholdsplan og HMS må vi innhente bistand fra kyndige fagfolk for å vurdere nåværende og framtidige behov. Vi ønsker også å bygge opp avtaler med ulike leverandører slik at det skal bli lett for beboere å vite hvem de kan kontakte , samt avtale

serviceavtaler der dette er påkrevd.
Dette vil også kreve god styring av økonomi og forvaltning av sameiets budsjettmidler .

Styrets forslag til vedtak :

Forslag om at styret tar initiativ til forbedret veivedlikehold og mulig omregulering av Dyringveien , støttes ikke.
Styret foreslås at videre drøfting av saken og evt opprettelse av en arbeidsgruppe som følger saken videre , tas opp som egen sak på brukermøte (16.06.25). På sikt , dersom det er aktuelt , kan saken foreslås som ny sak på neste årsmøte. Det vil da være mer som er avklart knyttet til salg/ kjøp av eiendom Dikemark og hvilken rolle Asker kommune har her .

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Valg

Styreleder

Grethe Hultgren (Ikke på valg)

Styremedlem

Solveig Neegaard (Ikke på valg)
Katrine Poverud (Ikke på valg)

BankID Signing
Katrine Poverud
2025-06-04

SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 OG 27-33
ORG.NR. 999 247 903, KUNDENR. 7234

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 503 528	1 364 287	1 525 700	1 673 870
Andre inntekter		0	50 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 503 528**	**1 414 287**	**1 525 700**	**1 673 870**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 500	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-6 757	-8 043	-9 600	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 150	-100 948	-109 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-6 683	-7 844	-18 500	-18 500
Drift og vedlikehold	7	-62 090	-333 347	-81 000	-95 000
Forsikringer		-176 666	-159 955	-176 000	-211 000
Kommunale avgifter	8	-645 637	-449 859	-576 000	-663 000
Energi/fyring		-49 205	-113 858	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-203 294	-141 587	-178 300	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 347 761**	**-1 406 721**	**-1 349 900**	**-1 518 500**
DRIFTSRESULTAT		**155 767**	**7 566**	**175 800**	**155 370**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 146	35 948	0	0
Finanskostnader	11	-50	-386	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**43 096**	**35 562**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**198 863**	**43 128**	**175 800**	**155 370**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 198 863 43 128

SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 OG 27-33
ORG.NR. 999 247 903, KUNDENR. 7234

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 758	6 750
Forskuddsbetalte kostnader		1 550	1 450
Andre kortsiktige fordringer	12	4 116	0
Driftskonto OBOS-banken		717 200	378 094
Sparekonto OBOS-banken		632 315	590 715
SUM OMLØPSMIDLER		**1 393 939**	**977 010**
SUM EIENDELER		**1 393 939**	**977 010**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 120 640	921 777
SUM EGENKAPITAL		**1 120 640**	**921 777**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 108	33 686
Leverandørgjeld		240 192	21 547
SUM KORTSIKTIG GJELD		**273 300**	**55 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 393 940**	**977 010**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker,29.04.2025
Styret i Sameiet Dyringveien 7-59 Og 27-33

Katrine Poverud Solveig Neegaard

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

Transaksjon 09222115557545502128 Signert AA, SN, GH
Transaksjon 09222115557545502128 Signert AA, SN, GH

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader blokker	736 164
Felleskostnader leiligheter	719 712
Garasje	47 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 503 528**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket servering på styremøter for kr 1 512, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 757.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 683
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 683**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-8 670
Drift/vedlikehold elektro	-5 195
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 358
Kostnader dugnader	-2 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-62 090**

Transaksjon 09222115557545502128 Signert AA, SN, GH

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-486 019
Feieavgift	-4 890
Renovasjonsavgift	-154 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-645 637**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 500
Annen leiekostnad	-10 080
Annet driftsmateriale	-12 845
Snørydding	-73 701
Gressklipping	-53 888
Andre fremmede tjenester	-1 086
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 512
Andre kontorkostnader	-1 711
Kontingenter	-5 200
Bank- og kortgebyr	-2 930
Velferdskostnader	-2 633
Tap på fordringer,	-209
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-203 294**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	24 888
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	520
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 738
SUM FINANSINNTEKTER	**43 146**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-50
SUM FINANSKOSTNADER	**-50**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elaway, strøm el-bil desember 2024	4 116
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 116**

Transaksjon 09222115557545502128 Signert AA, SN, GH

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545502128

Dokument

7234 regnskap
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-04-29 15:22:30 CEST (+0200) av Alexander Aalvik (AA)
Ferdigstilt den 2025-04-29 18:18:16 CEST (+0200)

Underskriverne

Alexander Aalvik (AA)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
alexander.aalvik@obos.no
+4745882909
Signert 2025-04-29 15:22:30 CEST (+0200)

Solveig Neegaard (SN)
sneega@online.no
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Solveig Neegaard"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-01-31 10:45:55 CET (+0100)
Signert 2025-04-29 18:18:16 CEST (+0200)

Grethe Hultgren (GH)
grethe.hultgren@asker.kommune.no
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Grethe Hultgren"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-12-16 08:02:19 CET (+0100)
Signert 2025-04-29 18:17:47 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Årsrapport Sameiet Dyringveien 2024

2024 har vært et travelt år for styret i sameiet. Det har gått 12-13 år siden de første beboerne flyttet inn, og de første behovene for vedlikehold begynner å vise seg. Styret og fått inn en del klager på hvordan søppelrommet ser ut og feil parkeringer. Dessverre har styret få virkemidler som kan endre situasjonen, men det sendes jevnlig ut fellesmeldinger om søppelsortering og retningslinjer for parkering.

I 2024 har styret hatt 7 styremøter og utallige uformelle samtaler om pågående og innkommende saker. Årsmøtet ble arrangert digitalt. Det er avholdt 2 dugnader, en på våren og en på høsten. Det er et sterkt ønske om at flere møter opp. Det er fellesoppgaver som skal utføres, og dette er et felles ansvar for alle som bor i sameiet. Dugnaden er og et sosialt arrangement der en kan treffe ny og gamle naboer og kan være et fint tiltak for et godt bomiljø.

Styret bestemte i 2024 at vi ville bytte forretningsfører, da vi følte at vi fikk for dårlige oppfølging fra Obos og at kostnaden for det vi fikk var for høy. Styret kontaktet Phm-forvaltning og etter flere runder og møter, bestemte styret seg for å bytte til disse ved årsskiftet 2024/2025. Dessverre gikk ikke det så glatt som vi hadde ønsket, mye av skylden ligger hos Obos. De stengt oss ute av Styrerommet før avtalens utgang, hvilket førte til at vi ikke fikk hentet ut all informasjon vi skulle. De sendte over liste over sameiere som ikke var oppdatert og feil info om felleskostnadene. Dette har både beboer og styret merket godt. Det positive er at Phm-forvaltning har tatt dette på en profesjonell måte og med et ønske om å få ting på plass uten ekstra kostander for sameiet.

Enkelte beboere i rekkehusene har vært plaget med mus, og styret leide inn et firma for å sikre rekkehusene for mus. Arbeidet ble utført i desember.

I nr 33 har det vært en større vannskadesak, det har vært spyling av rør flere ganger, og rørene skal være skikkelig rengjort nå. Dette har vært tidkrevende for styret og til stort ubehag for sameieren som opplevde oversvømmelsen. Vi ber derfor om at alle tenker over hva de heller i vasken og putter i do.

Det kom innspill om at ventilasjonen i Blokka ikke fungerer som den burde, og styret har hatt to befaringer av et selskap som driver med rengjøring/service av ventilasjon. Rengjøring og service er bestilt for våren 2025. Vedlikehold av ventilasjon legges inn i en vedlikeholdsplan som skal på plass i løpet av 2025, da rens/service anbefales hvert 5. år.

Av mindre saker kan nevnes at det er satt opp rekkverk i trappene ned til nederste parkeringsplass, felling av det siste store bjørketreet, jobb med en avtale om veilysene våre som Asker kommune skal overta, oppfølging av brøyting/strøing/feiing og plenklipp.

I tillegg til mindre saker som dukker opp hele tiden, skal styret jobbe med å få på plass en vedlikeholdsplan og en HMS – plan. HMS-plan er noe alle sameier og borettslag er påbudt å ha.

Protokoll

Årsmøte 2025

Dyringveien

Tidsrom	16. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	06. jun. 12:50
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Katrine Poverud
Protokollvitner	Halvor Lyche Strandvoll Elin Bøe



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.4. Referent

Katrine Poverud

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.5. Protokollvitner

Halvor Lyche Strandvoll, Elin Bøe

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
13 eiere tilstede, 2 fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsrapport Sameiet Dyringveien 2024.docx

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Informasjonen fra Obos er fremdeles ikke hentet ut. Veilys - Asker kommune overtar vedlikehold, sameiet betaler. Spyling av rør - renner sakte og bobler litt innimellom, de som spylte anbefalte ikke avløpsrens men zalo og evt. kokende vann.

3. Regnskap

Beskrivelse
Regnskap for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent.

Vedlegg
124 Årsregnskap 2024 signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Enstemmig godkjent

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår at styrehonorar for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025 fastsettes til kr 120 000,- + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Enstemmig godkjent

5. Saker fra styret

5.1. Fjerning av vedlegg til vedtektene

Beskrivelse
Forslag om fjerning av vedlegg: Vedlegg til vedtekter for sameiet Dyringveien, oversikt over bruksrett til garasjeplass.
Bakgrunn:
Vedlegg viser inndelingen av garasjeseksjonene i sameiet. Dette vedlegget er imidlertid unøyaktig og kan skape forvirring, ettersom inndelingen ikke er tinglyst og dermed ikke fremkommer i grunnboken. Samtidig er garasjeplassene allerede godt merket med nummer i det fysiske anlegget, og denne merkingen legges inn i oversikten over seksjonseier i Lettstyrt.
Forslag:
Styret foreslår at vedlegg fjernes fra dokumentasjonen, da det ikke gir noen juridisk binding og ikke er i samsvar med faktisk bruk eller merking. I stedet baseres oversikten over garasjeplassene på den eksisterende nummereringen i garasjeanlegget.
Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å fjerne vedlegg fra dokumentasjonen, da garasjeseksjonene ikke er tinglyst og vedlegget anses unødvendig. Den eksisterende nummereringen i garasjen opprettholdes som grunnlag for identifisering og bruk av plassene.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Enstemmig for

5.2. Vedtektsendring

Beskrivelse
Sameiet trenger kontaktinformasjon til leieboere i forbindelse med HMS, brannsikkerhet og varsling av arbeider som skal utføres på fellesarealer, feks brøyting og feing. Styret foreslår derfor en tilføying i vedtektene punkt 2.1 som følger:
De seksjonseiere som velger å leie ut sin seksjon, plikter å sende kontaktinformasjon på leietakere, det være seg navn, adresse, seksjon, telefonnummer og e-post, samme dag leiekontrakten inngås.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring vedtas

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Enstemmig for

6. Innkommende saker

6.1. Initiativ for forbedret veivedlikehold og mulig omregulering av Dyringveien

Beskrivelse
Dyringveien er definert som privatvei men store deler av strekningen går over grunn som eies av Oslo kommune. Veien benyttes i stor grad av allmennheten til og fra utfartsparkering ved Kjekstadmarka , og trafikkbelastningen er derfor betydelig. Samtidig oppleves vedlikeholdet utilstrekkelig - både når det gjelder asfaltdekke og vinterdrift . Det eksisterer ikke noe formelt veilag eller annen struktur for ansvar og finansiering av drift , og Oslo kommune fraskriver seg ansvaret . Det skaper usikkerhet for beboere og reduserer både bokvalitet og eiendomsverdier.
Når Oslo universitetssykehus (OUS) flytter ut/ legges ned i 2026, kan situasjonen forverres ytterligere , da kommunen da kan ha enda mindre interesse av vedlikehold .
En lignende sak i Villaveien i Asker viser at det er mulig å arbeide for omregulering og kommunal overtakelse , selv om prosessen kan være langvarig og kompleks.

Forslag til vedtak :
Årsmøte ber styret om å ta initiativ til å få klarlagt ansvar og eierskap knyttet til Dyringveien ,

og deretter vurdere muligheten for å få til en omregulering til kommunal vei. Styret gis mandat til å nedsette en arbeidsgruppe som jobber med saken og ved behov innhenter ekstern bistand til dette arbeidet . Styret, med hjelp fra arbeidsgruppen , bes holde beboere løpende orientert om fremdriften i saken .

Styrets innstilling til saken :

Styret støtter ikke forslaget ut fra følgende begrunnelse .
Angående avklaring knyttet til ansvar og eierskap Dyringveien opp mot utfartsparkering , så er Oslo kommune eier . Dikemark område som eies av Oslo kommune er veldig stor . Oslo universitetssykehus OUS eier bygningsmassen .
I Asker kommune sin kommuneplan for 2014-2026 foreligger det ingen planer for kjøp av eiendom ved Dikemark. Det fremkommer også i plan at Asker kommune vil stå overfor utfordringer som vil føre til begrensninger knyttet til økonomisk handlingsrom. Investeringer er derfor begrenset . Kommunens interesse opp mot Dikemark er å stimulere til videreutvikling av område opp mot eventuelle kjøpere . De er også aktiv knyttet til å stimulere til kultursatsingen i Dikemark område. Vedrørende utfartsparkeringen for folk som ønsker å gå tur i område , har Asker kommune og OUS uttalt at de ikke er involvert i dette , og at det er Oslo kommune som har ansvaret for å planlegge framtidig bruk av område .

Å få en kommune , i dette tilfelle Asker kommune , til å omregulere privat vei til kommunal vei er en lang, tidkrevende og kompleks prosess. Prosessen krever både gode begrunnelser om nødvendighet, sikker ferdsel, sikre fremkommelighet , miljø eller samfunnsmessige vilkår, i tillegg til politiske prosesser som budsjett og endringer i kommunal plan som krever nye politiske vedtak i kommunen .
Styret tror ikke at vårt lille sameie vil ha noe stor effekt i utfallet av en slik prosess .

Det er også viktig å være klar over at en kommune kan stille vilkår for omregulering av vei . De kan f.eks.kreve at grunneierne selv må dekke kostnader for vedlikehold og evt.utbedringer av vei . Asker kommune har de siste årene , etter sammenslåing av tre kommuner , stilt slike vilkår flere steder bl.a i Asker sør. Det har ført til at i flere bo områder må beboere i vei ta over vedlikehold av utgifter som f.eks.brøyting av vei selv. Veiene har vært fra 20m til 2km lang og med flere beboere enn ti personer. Det har også vært i veier med alminnelig ferdsel og i veier som fører til turløyper. Så selv om begrunnelsene fra de ulike sameier og velforeninger har vært godt begrunnet mot dette , er de ikke blitt imøtekommet .
Asker kommune har gjort noe tilsvarende med gatelys . De kan nå vedlikeholde de videre mot betaling. Dette er på bakgrunn av å få ned kommunens driftsutgifter i en vanskelig økonomisk tid .

Styret ønsker i kommende periode å prioritere å få på plass en vedlikeholdsplan framover , i tillegg til en HMS plan . Dette er arbeid vi er forpliktet til å jobbe med , og vi ser ikke at det er kapasitet til å jobbe med dette i tillegg til sak omregulering vei i samme periode. Det vil i såfall gå ut over arbeid knyttet til planer for vedlikehold .
Knyttet til arbeid med vedlikeholdsplan og HMS må vi innhente bistand fra kyndige fagfolk

for å vurdere nåværende og framtidige behov. Vi ønsker også å bygge opp avtaler med ulike leverandører slik at det skal bli lett for beboere å vite hvem de kan kontakte , samt avtale serviceavtaler der dette er påkrevd.
Dette vil også kreve god styring av økonomi og forvaltning av sameiets budsjettmidler .

Styrets forslag til vedtak :

Forslag om at styret tar initiativ til forbedret veivedlikehold og mulig omregulering av Dyringveien , støttes ikke.
Styret foreslås at videre drøfting av saken og evt opprettelse av en arbeidsgruppe som følger saken videre , tas opp som egen sak på brukermøte (16.06.25). På sikt , dersom det er aktuelt , kan saken foreslås som ny sak på neste årsmøte. Det vil da være mer som er avklart knyttet til salg/ kjøp av eiendom Dikemark og hvilken rolle Asker kommune har her .

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det dannes en arbeidsgruppe, som gis fullmakt til å få klarlagt ansvar og eierskap knyttet til Dyringveien, og deretter vurdere muligheten for å få til en omregulering til kommunal vei.
Enstemmig for

7. Valg

Styreleder

Grethe Hultgren (Ikke på valg)

Vedtak
Ikke på valg

Styremedlem

Solveig Neegaard (Ikke på valg)
Katrine Poverud (Ikke på valg)

Vedtak
Det ble valgt inn et fjerde styremedlem Line Eggen
Valgkomité: Ann Petterson og Merete Strand Mortensen

Signaturer

Halvor Lyche Strandvoll /sign	16.06.2025 21:46
Thomas Foss /sign	17.06.2025 14:50
Elin Bøe /sign	20.06.2025 14:58

VEDTEKTER FOR SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 og 27-33

Sist endret på ordinært årsmøte 2025

1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33, beliggende på eiendommen gnr. 89 bnr. 21 i Asker Kommune.

Eiendommen består i dag av totalt 42 eierseksjoner med tilhørende tilleggsdeler innenfor Sameiet. Sameiet består av 24 leiligheter og 18 rekkehusseksjoner. Den samlede brøken fordeler seg slik:

Teller: Rekkehus: 1998, leiligheter 1507 og en samlet brøk på 3505, som er nevneren.

Sameiets formål er å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for eiere av boligseksjonene.

Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.

BRANNTOMT, ENERETT TIL GRUNN
Reseksjonering / oppdeling av boder til seksjon 8, kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere. Det er også avtalt ved kjøp at det er en del av det totale tomteareal som opprinnelig var rekkehus som brant ned, senere omtalt som "branntomt" kan gjenreises og reseksjoneres inn i sameiet uten at de andre seksjonseierne kan nekte dette. Disse rekkehus har siden ikke blitt gjenoppbygd. Det foreligger planer om gjenreising av nye rekkehus. Den enkelte seksjonseier samt deres evt. panthavere kan med godkjenning av denne klausul ikke hindre gjenreisning eller reseksjonering av disse rekkehus, selv om dette vil føre til en utvidelse av den totale sameiebrøken. Sameiet har ingen krav på verken inntekter eller kostnader ved denne gjenreisningen. Seksjonseierne aksepterer også de ulemper som en gjenreisning vil medføre. Denne klausul er tinglyst som servitutt på eiendommen, og kan kun slettes av Tandberg Eiendom AS, eller den til enhver tid eier av denne retten. Viser til inngått avtale, servitutt og fullmakt avgitt til Tandberg Eiendom AS

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon.

Til rekkehusene og de blokkleiligheter som har fått tildelt garasjeplass er det knyttet rett til eksklusiv bruk av fellesareal. Dette omfatter garasjeplasser og uteareal. Disse bruksrettene er vist i vedlegg 2 og 3, og kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder. jfr. lov om eierseksjoner § 25 femte ledd. Denne bruksretten følger seksjonen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Omsetning av garasjeplasser er det dog anledning til men må da omsettes innenfor sameiet og salget må godkjennes av styret.

For øvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

De seksjonseiere som velger å leie ut sin seksjon, plikter å sende kontaktinformasjon på leietakere, det være seg navn, adresse, seksjon, telefonnummer og e-post, samme dag leiekontrakten inngås.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

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

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

Alle seksjonene skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon.

De av seksjonseierne som er tildelt enerett til bruk av fellesareal må søke sameiet ved ønske om felling av trær stående på dette areal.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og

økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dettegjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 3-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

3.3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles på samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av seksjonseierne)
- Forsikring
- Andre utgifter som naturlig er en utgift for boligseksjonene fordeles etter sameiebrøken.
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold bestemt av årsmøtet
- Andre utgifter årsmøtet måtte bestemme.

Når det gjelder tiltak/vedlikehold vil det være slik at man skiller mellom leiligheter og rekkehus etter brøken fastsatt i punkt 1, 2. og 3. Ledd.

Abonnement på kabel-TV tegnes eventuelt individuelt og er ikke inkl. i felleskostnadene.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten rekkehusene eller leilighetene til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode, se kulepunkt 5 over, samt punkt 1. 2. og 3. ledd. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, reparasjon av fasade, tak m.v.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Dersom en seksjon overdras er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (fellesutgifter og eventuelt annet som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betal pr. fraflyttings-/overtagelsestidspunkt.

De seksjonseiere som har vedtektsfestet rett til bruk av garasjeplass, eller uteareal er ansvarlig for normalt vedlikehold av disse. Felleskostnader forbundet med garasje skal deles likt mellom de som har denne retten.

Felleskostnadene for seksjon 8 reduseres med 30%

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelsen. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

3.4 Vedlikeholdsfond

Det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv. Normalt vil dette tilsvare 10% av det totale årsbudsjett fordelt etter sameiebrøken.

3.5 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning/endring av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppsetting av gjerder/busker, skillevegger på rekkehusene etc. kan skje etter en beslutning av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg, andre frittstående byggverk og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes, med unntak av punkt 1, 5 ledd gjenreisning av "branntomt".

Andre byggearbeider / utskiftinger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom rekkehus og blokkleiligheter.

Oppsetting av parabolantenne kan kun gjøres etter forutgående samtykke fra styret

4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt. 3.3. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

5. Skader /forsikring

Sameiet skal tegne huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier er pliktig å tegne forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger, såkalt innboforsikring.

6. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseierne som til sammen har minst ti prosent av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Konstituering.
2. Eventuell årsberetning.
3. Godkjenning av regnskapet for det foregående kalenderår.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av fellesutgifter.
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av seksjonseierne.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke trenger å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av årsmøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av inntil 4 personer. 2 personer utpekt fra blokk og 2 utpekt fra rekkehus, hvis mulig. Medlemmene velges for 2 år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer annet. Valgkomiteen utarbeider sine egne retningslinjer og konstituerer seg selv ved valg av leder. Funksjonstiden for medlemmer i valgkomiteen fastsettes av årsmøtet og skal ikke overstige 8 år.

7. Stemmevekt / flertallskrav

I årsmøtet har seksjonseierne en stemme per seksjon de eier.

Foruten eieren har et husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet vedtar husordensregler med vanlig flertall.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g. endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 3.2.
d) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner inkl. fordeling av parkeringsplasser jf. pkt 2.1.
e) endring av punkt 1, 5. ledd, branntomt, krever samtykke fra den som til enhver tid har rettigheten.

8. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. pkt. 5.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 2-5 medlemmer inklusiv leder, det skal være 4 medlemmer fra boligseksjonene. Styremedlemmene og leder velges for 2 år med mindre årsmøtet bestemmer annet. Halvparten styremedlemmene skal være på valg hvert år.

Styremedlemmene og evt. varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller evt. varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Sameiet skal registreres i brønnøysundregistrene.

9. Avsluttende bestemmelser

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

Asker 26.12.2012

Husordensregler
for
Sameiet Dyringveien
7-59 og 27-33

Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk og således påvirke en positiv utvikling av verdien på boligene.

§ 1. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle sameiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere som bor i sameiet gjennom leie av en hel eller deler av boenhet..

Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes i dette regelverket.

§ 2. Generelt

Beboerne plikter å sette seg inn i vedtektene og i disse husordensreglene. Beboerne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved utleie av boenheten.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Ved håndtering og oppbevaring av gjenstander, varer og avfall som kan medføre brann- eller annen fare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 3. Renhold, orden og vedlikehold

§ 3.1. Leiligheten

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for forsikring av eget innbo, mens Sameiet tegner forsikring for eiendommen utover eget innbo.

Sameie har et eget nøkkelsystem. forretningsfører har fullmat til å bestille nøkler etter egen avtale.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal sameier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at sameier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for sameierens regning og risiko.

§ 3.2. Balkonger, uteareal og /hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt.

Markiseduker og utvendige persienner bør velges med farger som er i tråd med farger som ellers er benyttet på bygningene. Ved tvil skal styret konsulteres. Styret vil være behjelpelig med å koordinere tilbud fra leverandører.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på balkonger.

§ 3.3. Oppgang/trapperom og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander, med unntak på anviste plasser.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasseskilt skal ha standard utforming.

Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke

§ 3.4. Renovasjon

Sameiet følger Asker renholdsverks regler for anbringelse og henting av søppel.Avfall skal legges direkte i søppelkasser. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 3.5. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, *eller i bodganger*.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser eller på parkeringsplass.

§ 3.6. Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

§ 3.7. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, søppelkasser og veier ikke skades.

§ 3.8. Dugnader og fellesarrangementer

Styret vil innkalle til dugnader for å gjøre nødvendige tiltak i fellesområdene som hager, garasjer mv.

Styret vil også ta initiativ til fellesarrangementer.

Dugnader og fellesarrangementer vil bli informert om på informasjonstavlene i hver oppgang.

§ 4. Dyrehold

Husdyr er velkommen på Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

Dyreavføring skal ikke etterlates eller kastes på sameiets eiendom eller tilstøtende friområder.

§ 5. Støy

§ 5.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy. Det skal være nattero fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til kl 10.00.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, og helst skriftlig og 14 dager i forkant.

§ 5.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong i egen leilighet og i fellesarealer.

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 5.3 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, bodområder, garasjeanlegg etc.). Det bør også vises hensyn ved røyking fra balkonger/markterrasser, åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 6. Skade, feil, mangler eller mislighold

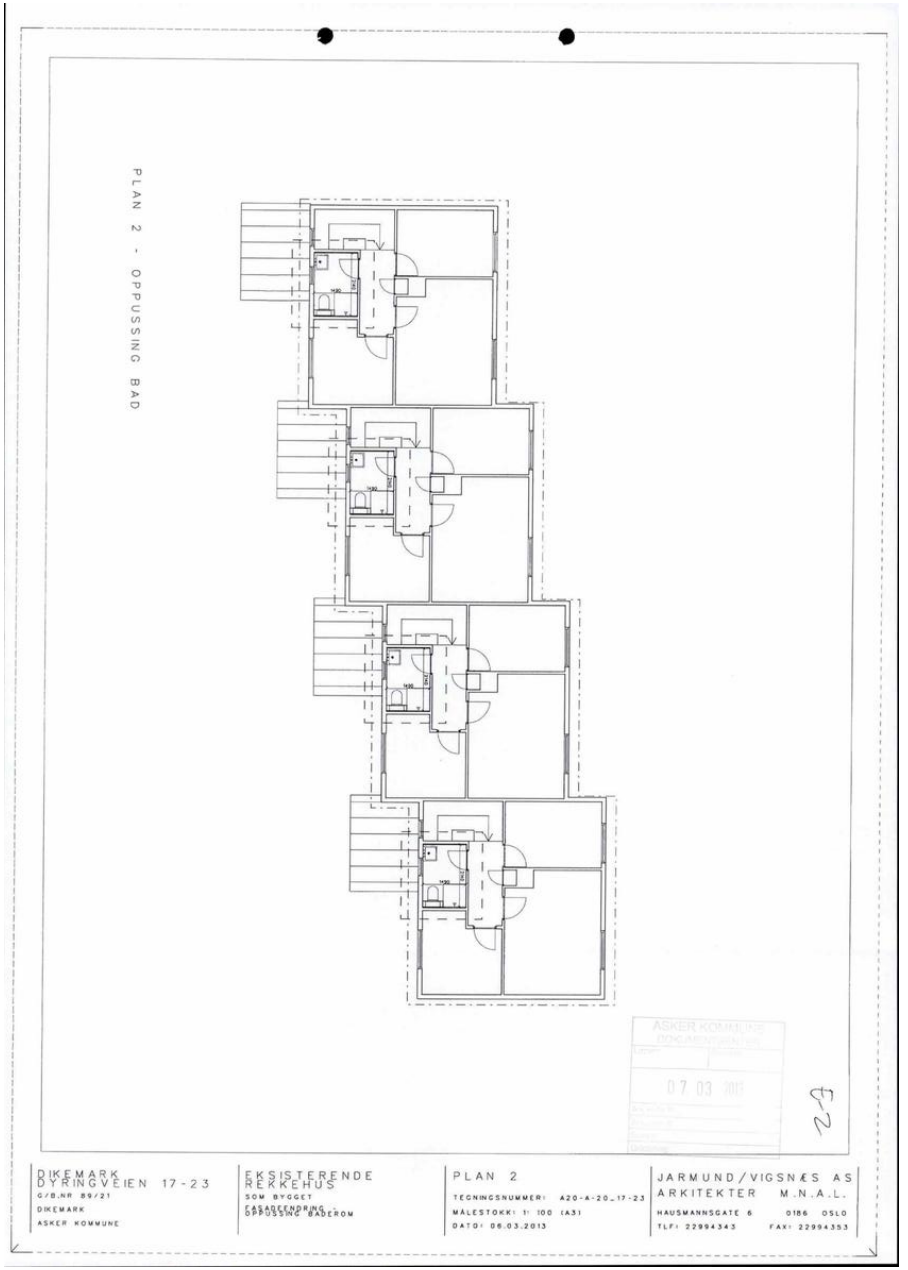
Beboer skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes beboeren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

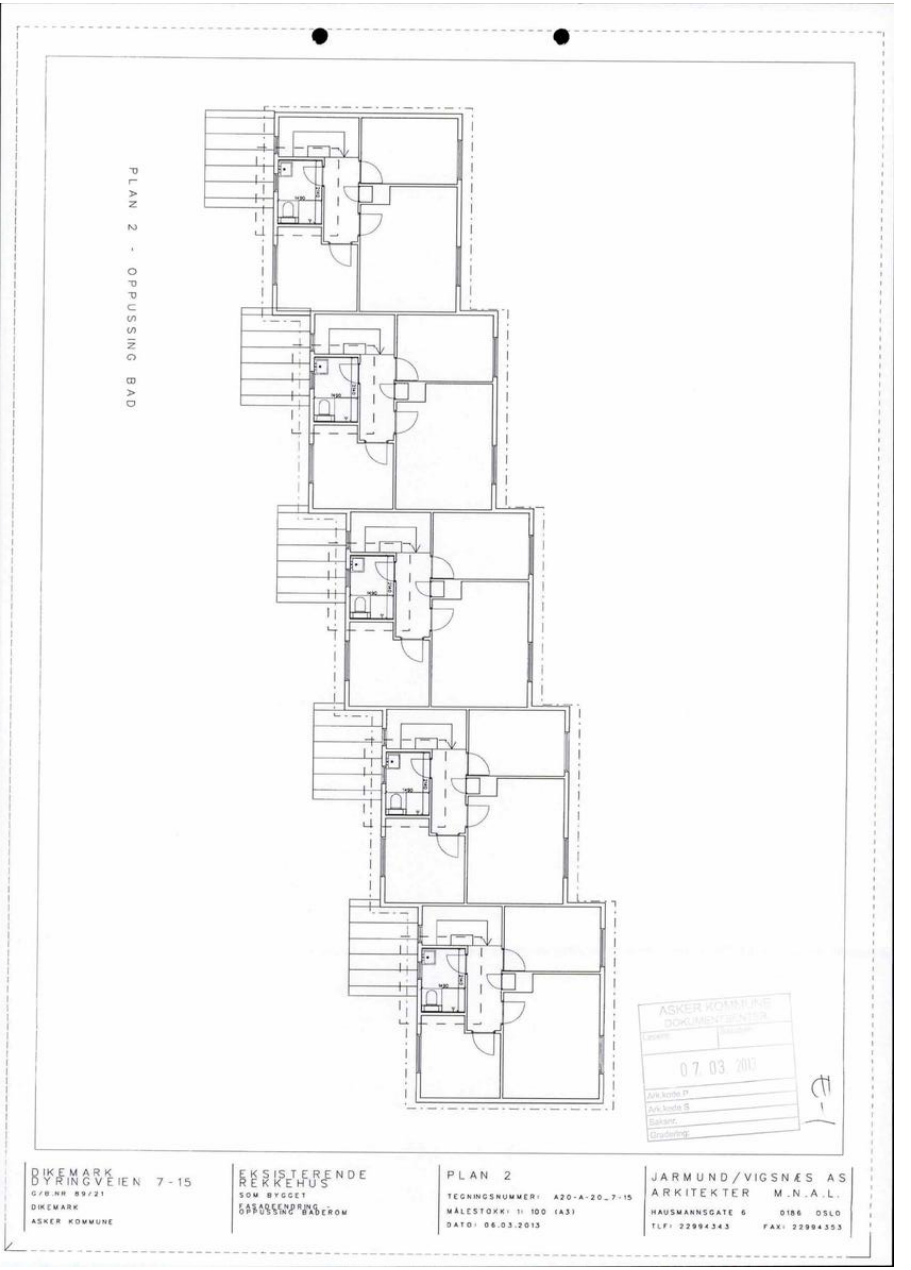
Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

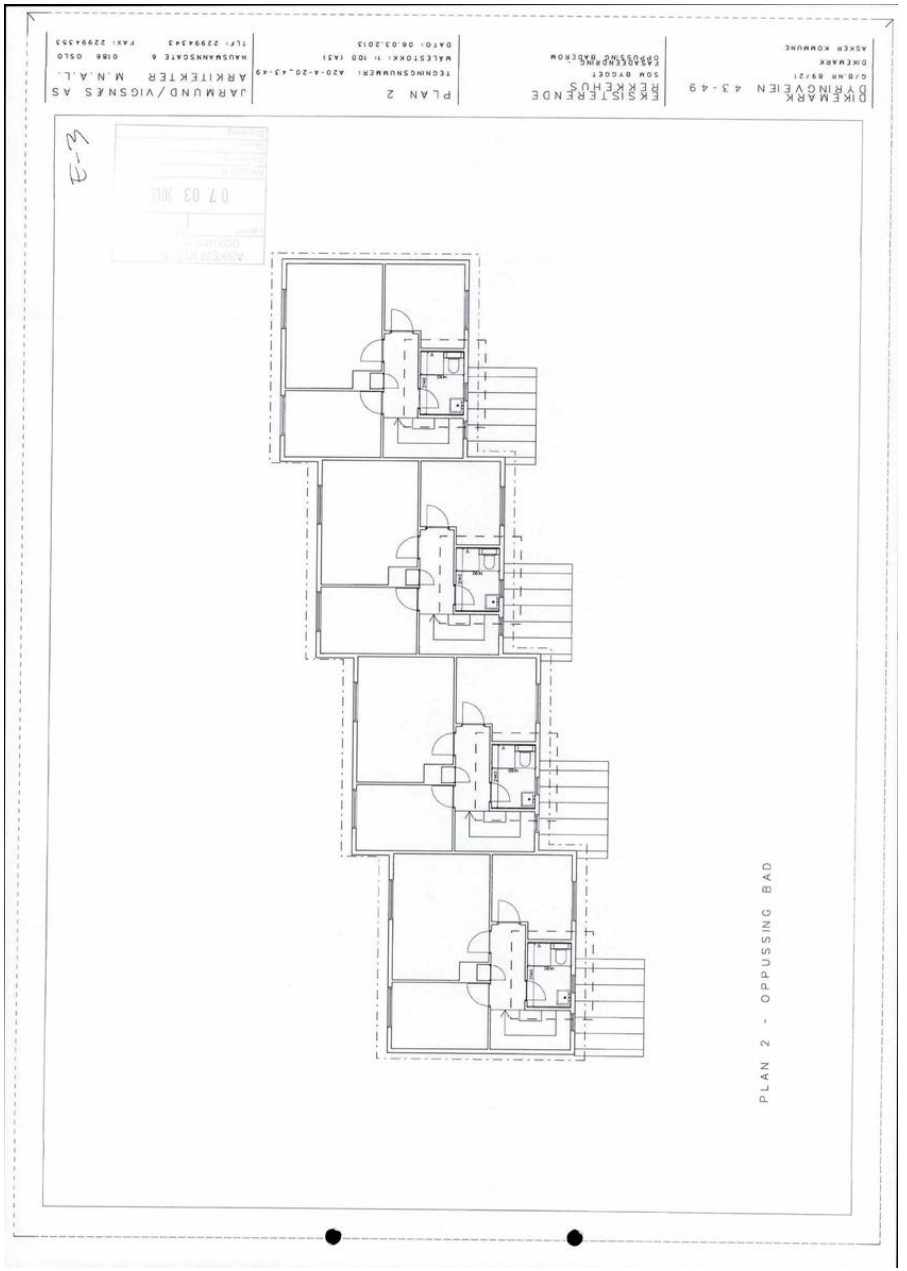
§ 7. Dispensasjoner, ikrafttreden

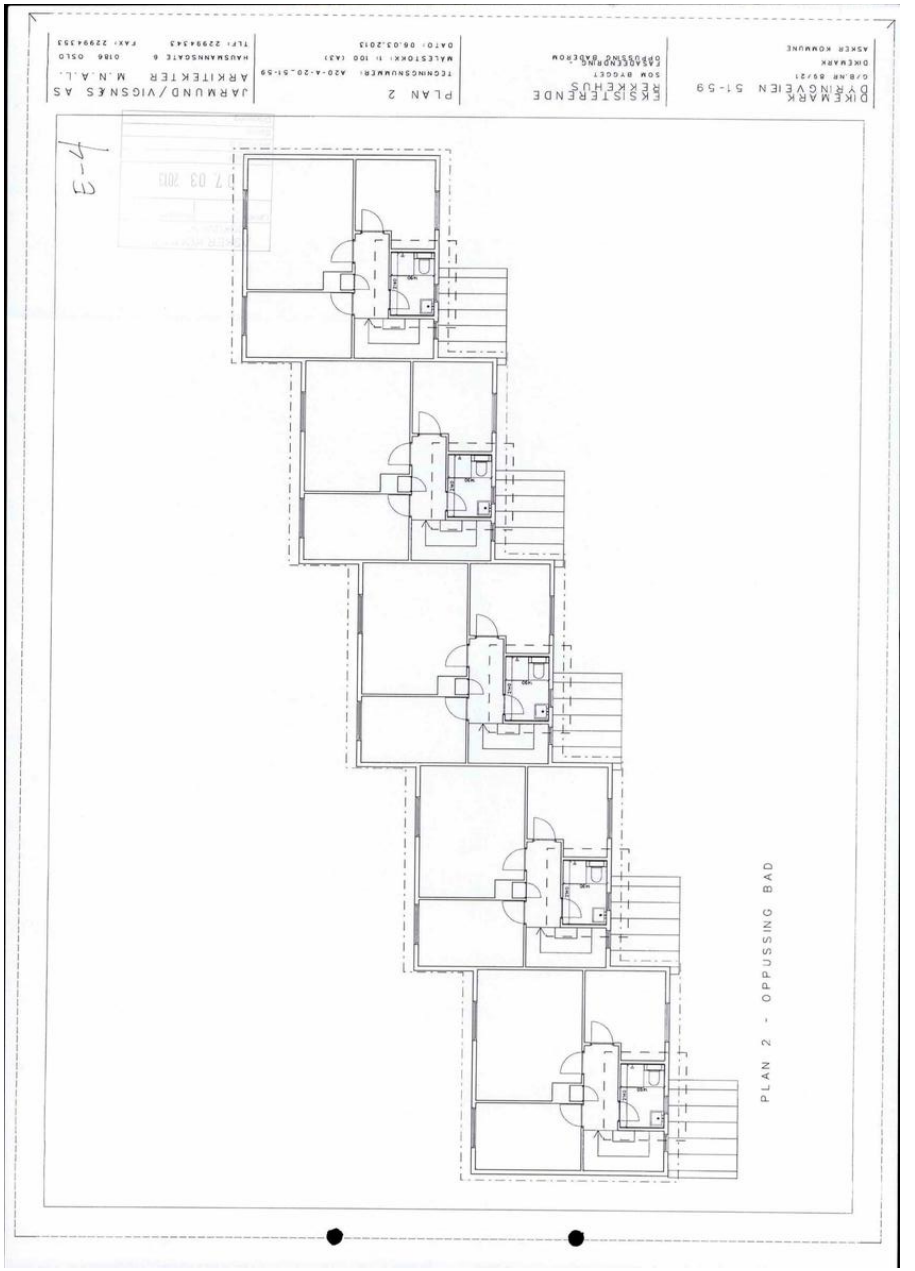
Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvise unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler. Slike unntak vil det bli orientert om.

Disse Husordensreglene trer i kraft april 2014, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets årsmøte.

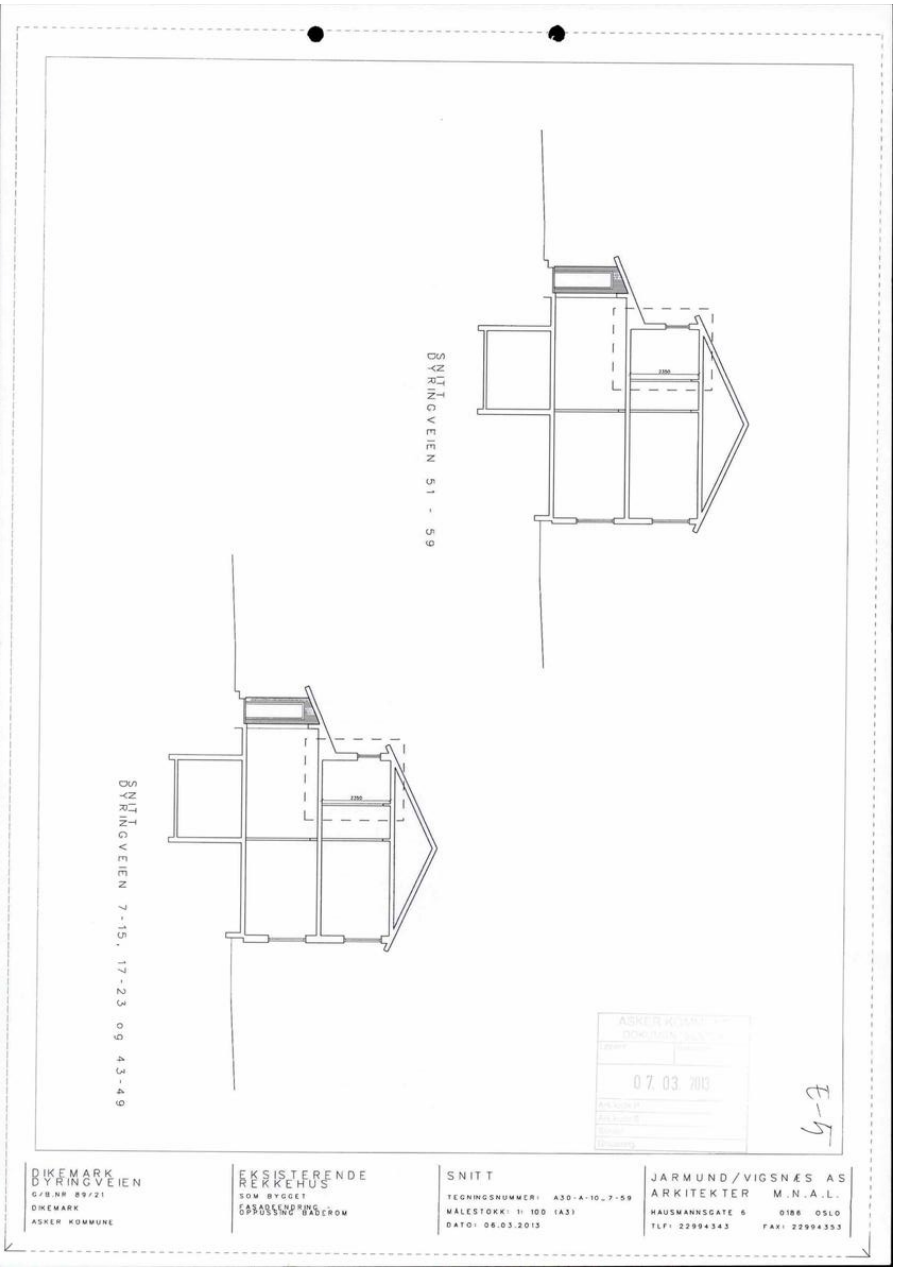

PLAN 2 - OPPUSSING BAD
ASKER KOMMUNE
07.03.2013
E2
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 17-23
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM
PLAN 2
TEGNINGSNUMMER: A20-A-20_17-23
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

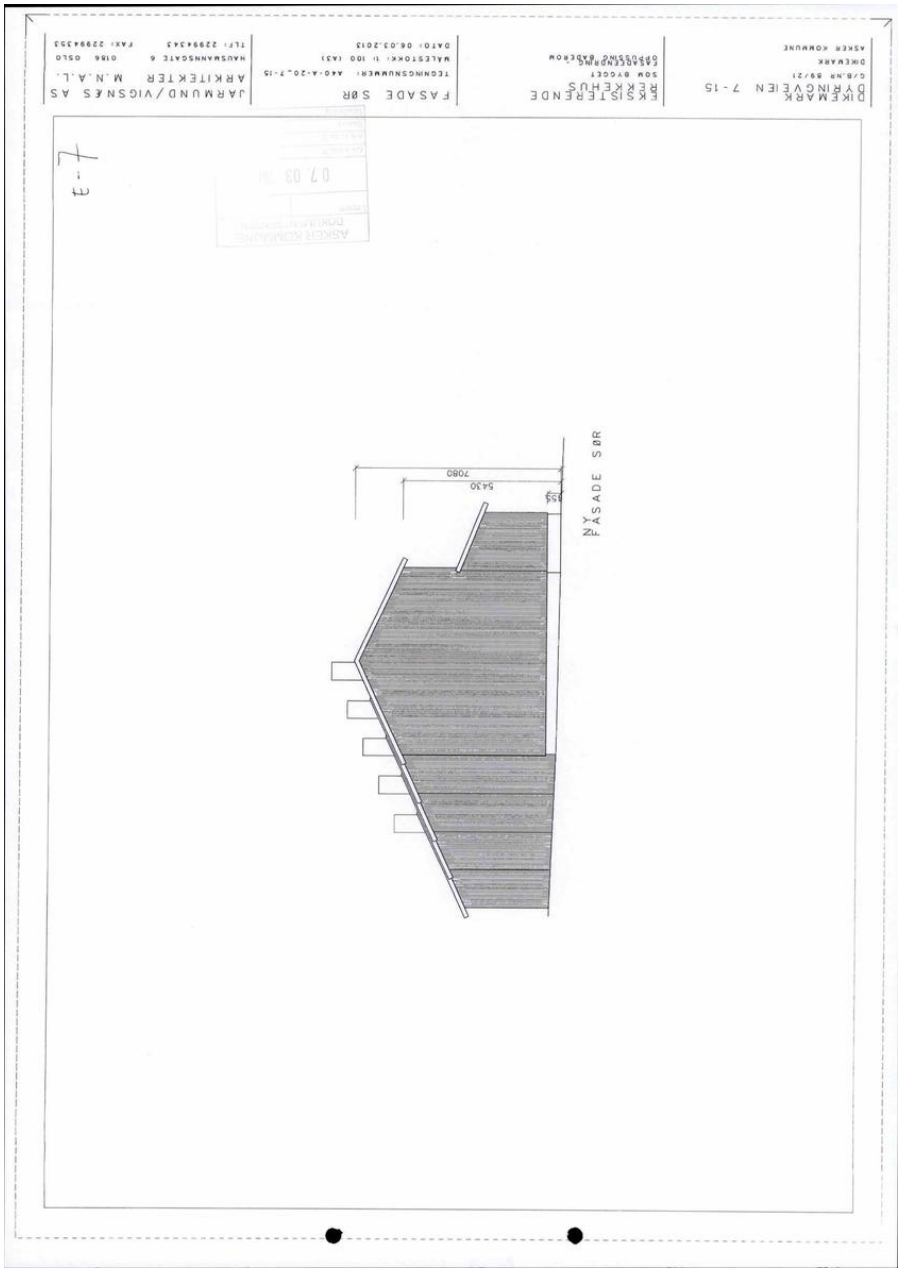

PLAN 2 - OPPUSSING BAD
ASKER KOMMUNE
07.03.2013
E1
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 7-15
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM
PLAN 2
TEGNINGSNUMMER: A20-A-20_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


E-3
PLAN 2 - OPPUSSING BAD


E-4
PLAN 2 - OPPUSSING BAD


FASADE ØST
1005
5980
7630
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 7-15
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM
FASADE ØST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-10_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


SNITT
DYRINGVEIEN 51 - 59
SNITT
DYRINGVEIEN 7-15, 17-23 og 43-49
DIKEMARK
DYRINGVEIEN
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM
SNITT
TEGNINGSNUMMER: A30-A-10_7-59
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


DYKEMARK
DYRINGVEIEN 7-15
G/B.NR 89/21
ASKER KOMMUNE
PENSJONISTBOLIGER
SOM BYGGET
TEGNINGSNUMMER: A40-A-20_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353
FASADE SØR
NY FASADE SØR
7080
5430
E-7


DYKEMARK
DYRINGVEIEN 7-15
G/B.NR 89/21
ASKER KOMMUNE
PENSJONISTBOLIGER
SOM BYGGET
TEGNINGSNUMMER: A40-A-30_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353
FASADE VEST
NY FASADE VEST
6967
5517
E-1

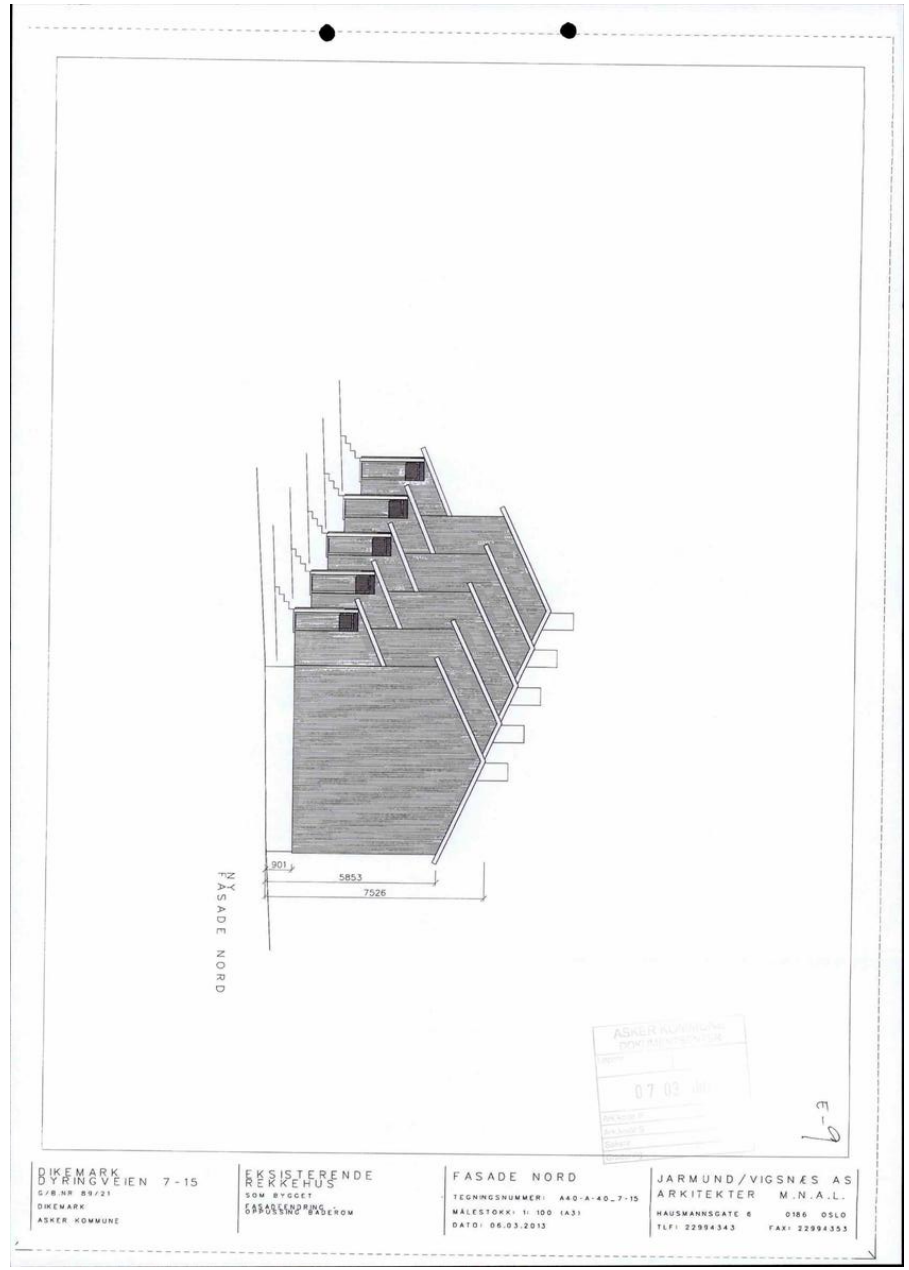


DIKEMARK
DYRINGVEIEN 17-23
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE

EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM

FASADE ØST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-10_17-23
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013

JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

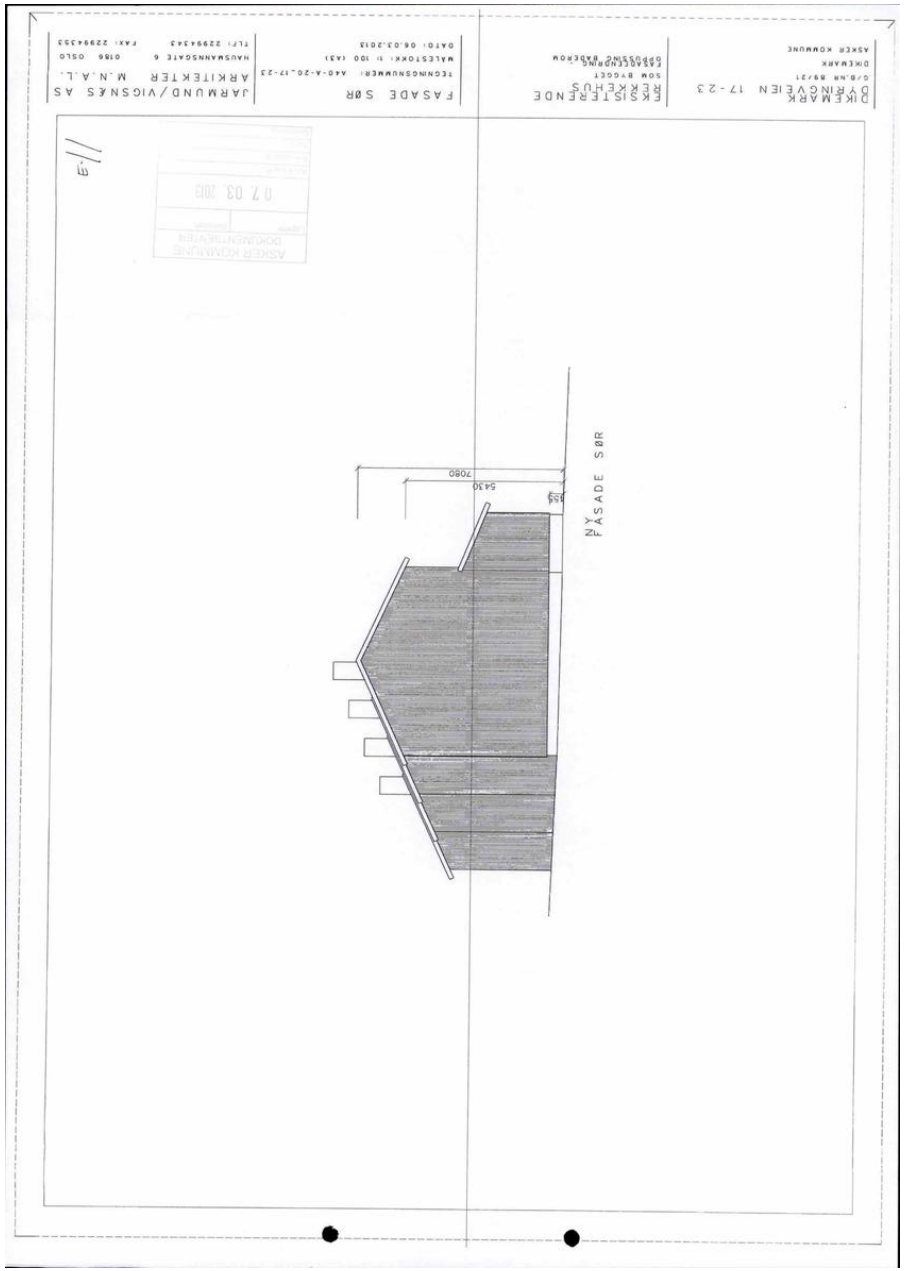


DIKEMARK
DYRINGVEIEN 7-15
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE

EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM

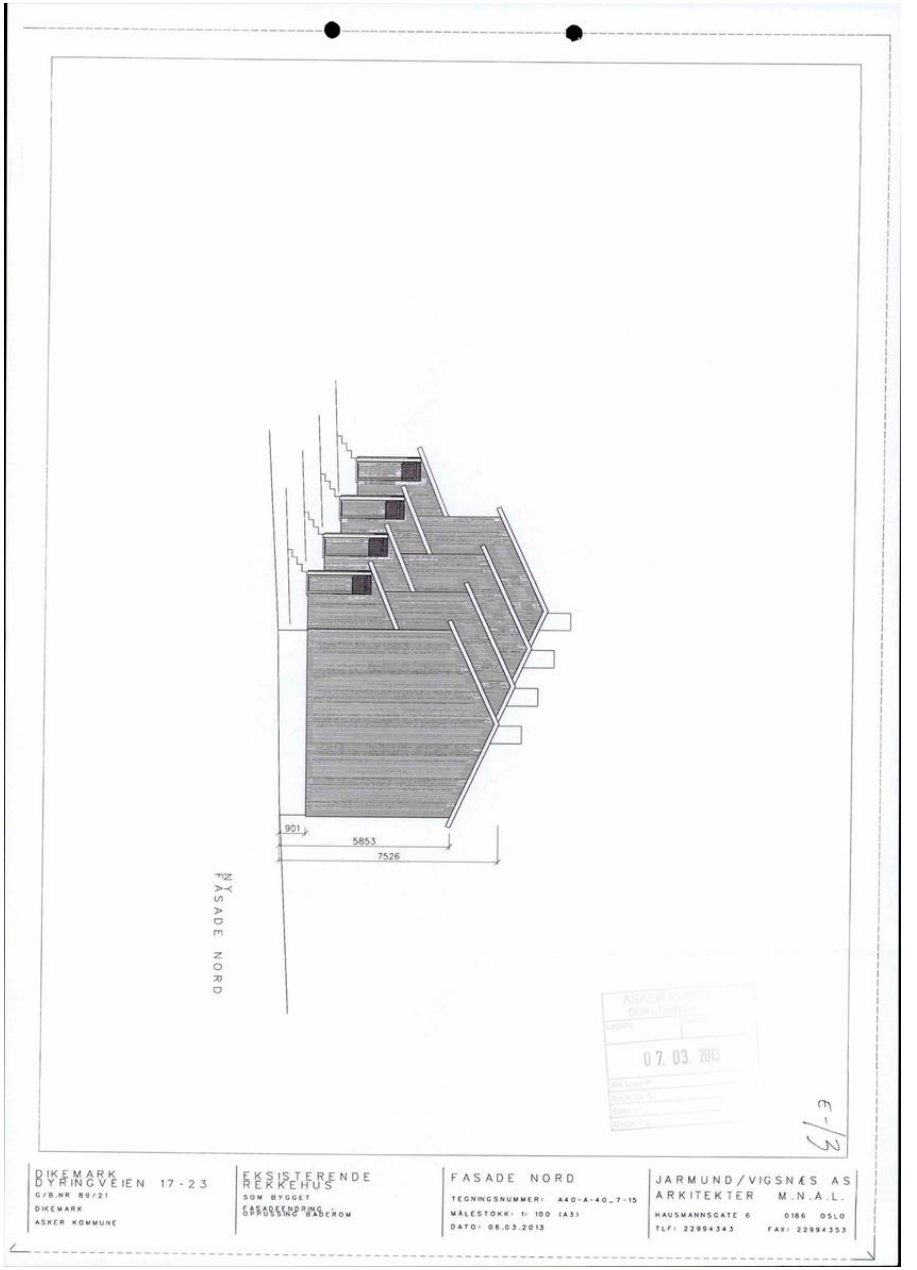
FASADE NORD
TEGNINGSNUMMER: A40-A-40_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013

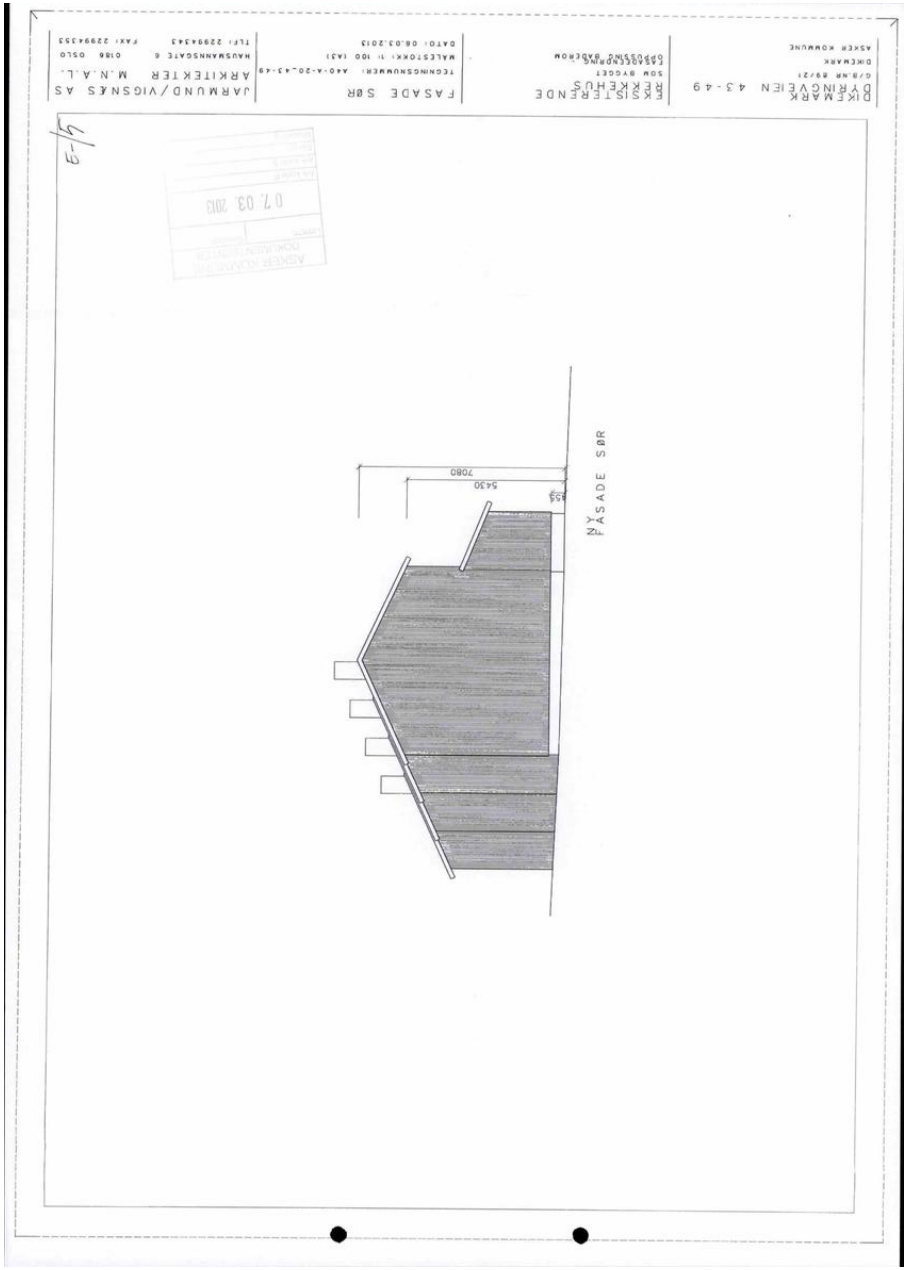
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


NY FASADE SØR
7080
5430
E-11


NY FASADE VEST
6967
5317
E-12

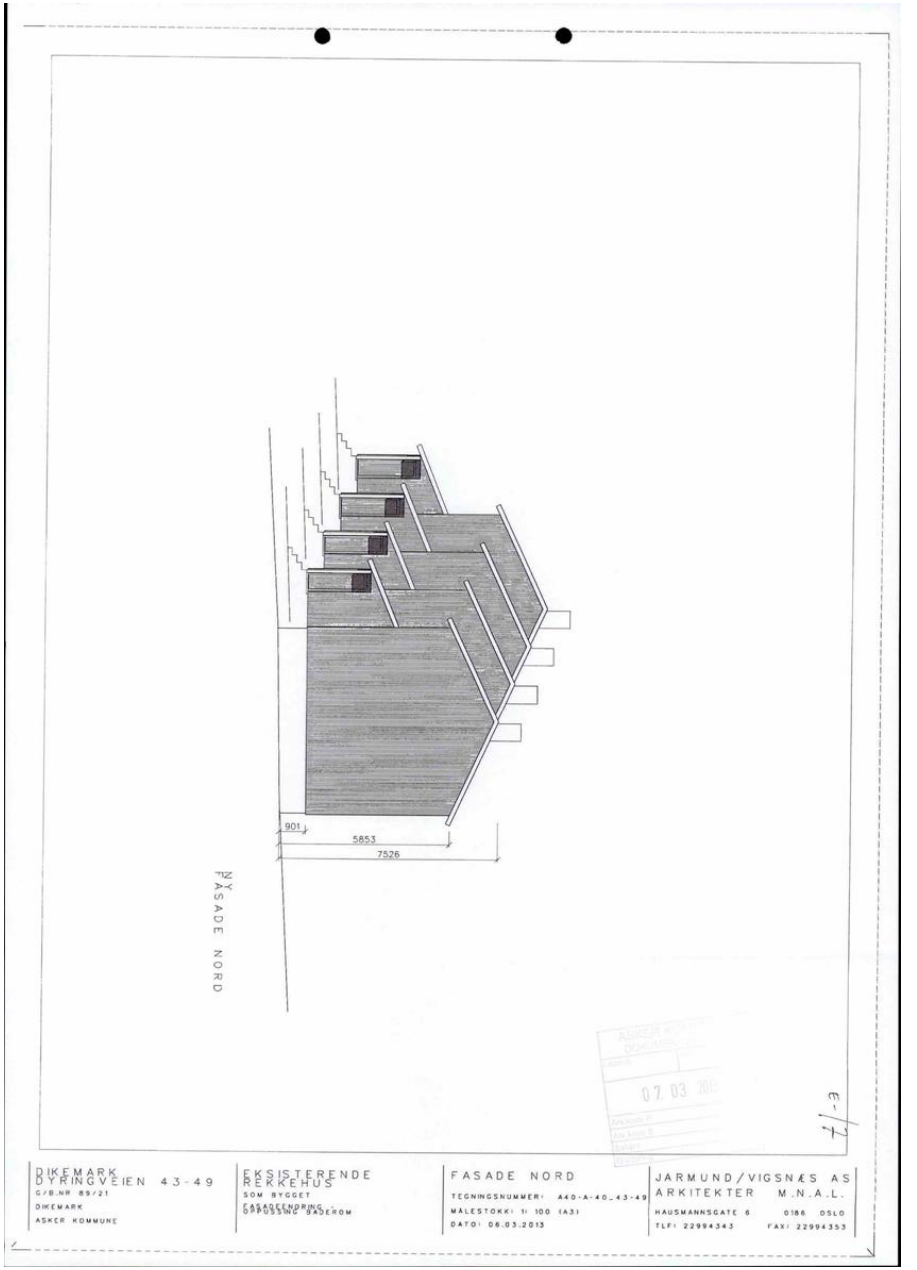

NY FASADE ØST
1005
5980
7630
07. 03. 2013
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 43-49
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM
FASADE ØST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-10_43-49
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

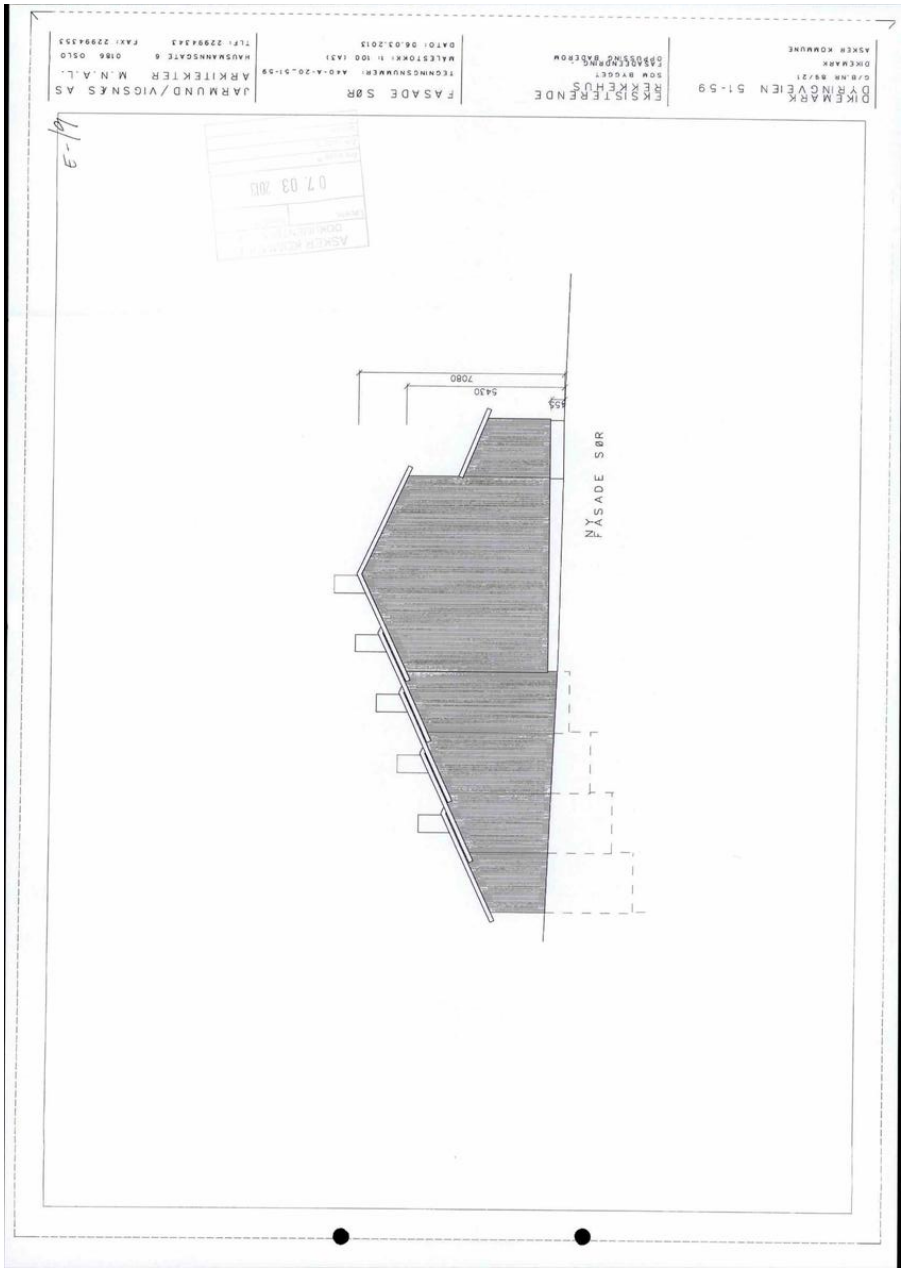

NY FASADE NORD
901
5853
7526
07. 03. 2013
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 17-23
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM
FASADE NORD
TEGNINGSNUMMER: A40-A-40_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


NY FASADE SØR
7080
5430
455


NY FASADE VEST
6967
5317
455

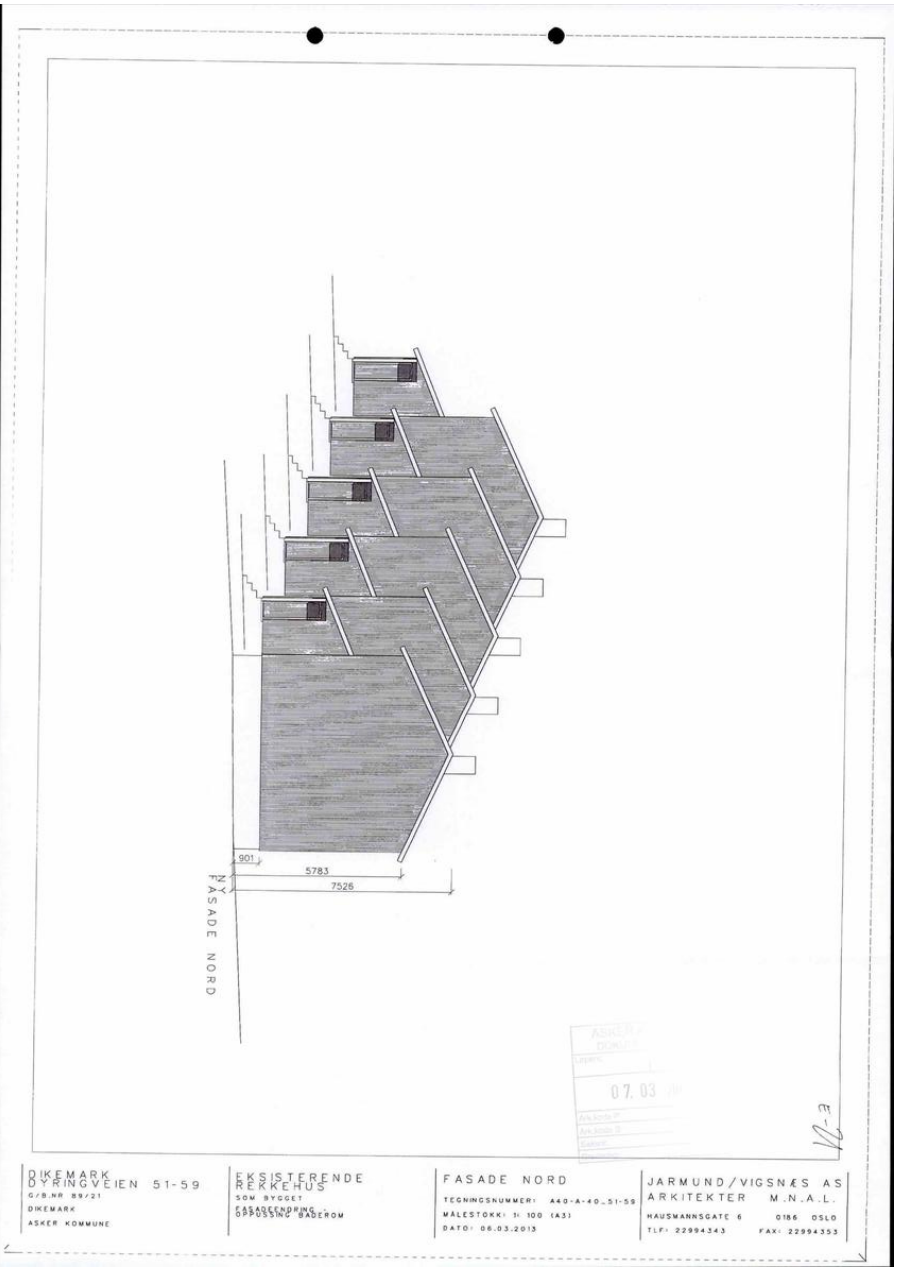

NY FASADE ØST
1005
5980
7630
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 51-59
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM
FASADE ØST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-10_51-59
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


NY FASADE NORD
901
5853
7526
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 43-49
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING
OPPUSSING BADEROM
FASADE NORD
TEGNINGSNUMMER: A40-A-40_43-49
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


DYRINGVEIEN 51-59
ASKER KOMMUNE
REKSISTERENDE
SOM BYGGET
FASADE SØR
NY FASADE SØR
7080
5430
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


DYRINGVEIEN 51-59
ASKER KOMMUNE
REKSISTERENDE
SOM BYGGET
FASADE VEST
NY FASADE VEST
6967
5317
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


EKSISTERENDE FASADE ØST
NY FASADE ØST
905
5880
7530
905
5880
7530
DIKEMARK DYRINGVEIEN 7-15
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE REKKEHUS
ETT-TRINNSBRKNAD
FASADEENDRING - OPPDELING BADEROM
FASADE ØST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-10_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


901
5783
7526
NY FASADE NORD
DIKEMARK DYRINGVEIEN 51-59
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE REKKEHUS
SOM BYGGET
FASADEENDRING - OPPDELING BADEROM
FASADE NORD
TEGNINGSNUMMER: A40-A-40_51-59
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 06.03.2013
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

E-1
NY FASADE SØR
EKSISTERENDE FASADE SØR
6980
5330
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSTYRING
Løpenr.
0 4 08 000
Ark.kode P
Ark.kode S
Status
Dato
Initialer
DYKEMARK 7-15
G/B.NR 89/21
DYKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE BYGNING
ETT-TRINNSSØKNAD
GNR/BNR/SNR/FNR
GRENSESNITT
FASADE SØR
TEGNINGSNUMMER: A40-A-20_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JÄRMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

E-1
NY FASADE VEST
EKSISTERENDE FASADE VEST
6867
5217
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSTYRING
Løpenr.
0 4 08 000
Ark.kode P
Ark.kode S
Status
Dato
Initialer
DYKEMARK 7-15
G/B.NR 89/21
DYKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE BYGNING
ETT-TRINNSSØKNAD
GNR/BNR/SNR/FNR
GRENSESNITT
FASADE VEST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-30_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JÄRMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

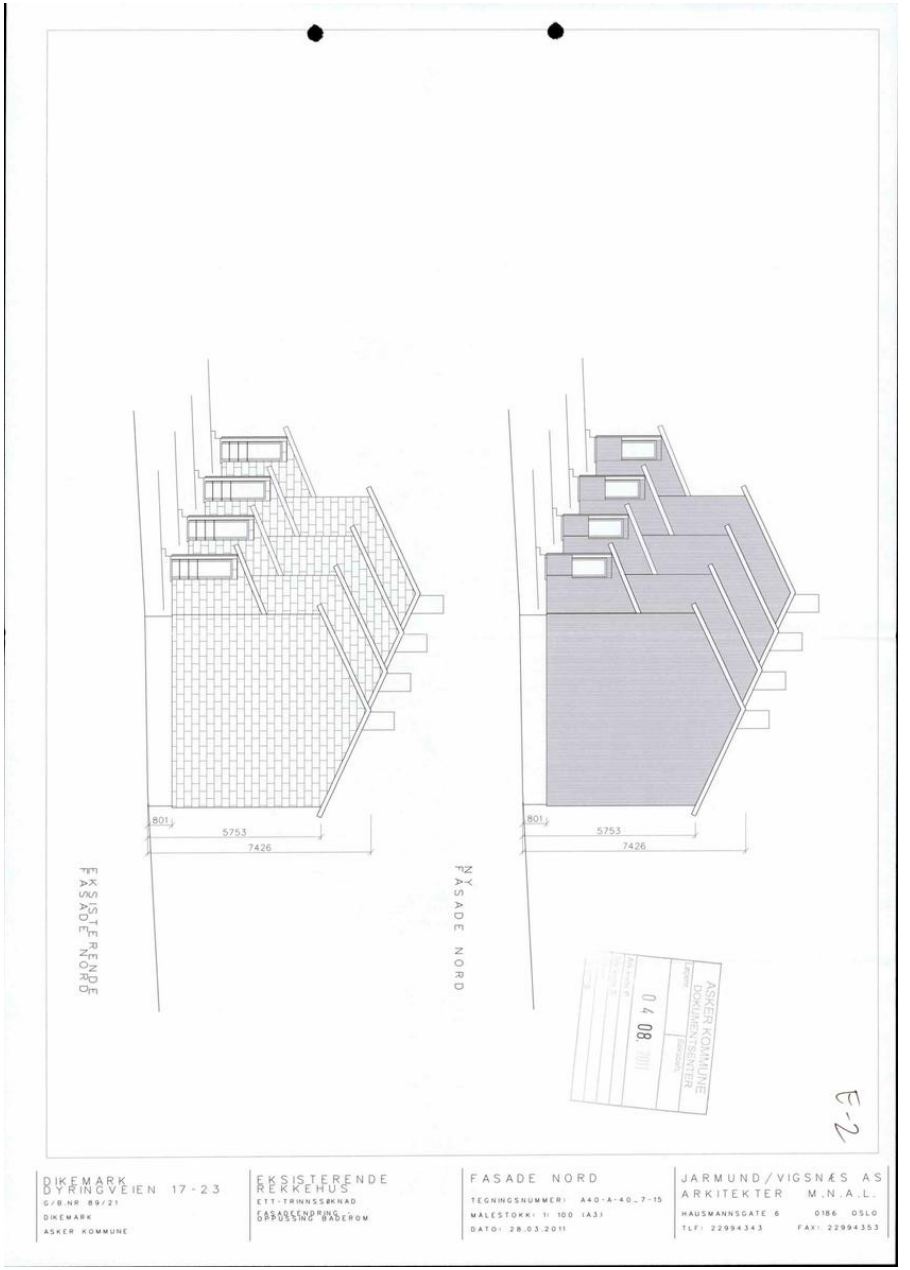
E-1
NY FASADE NORD
EKSISTERENDE FASADE NORD
FASADE NORD
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE

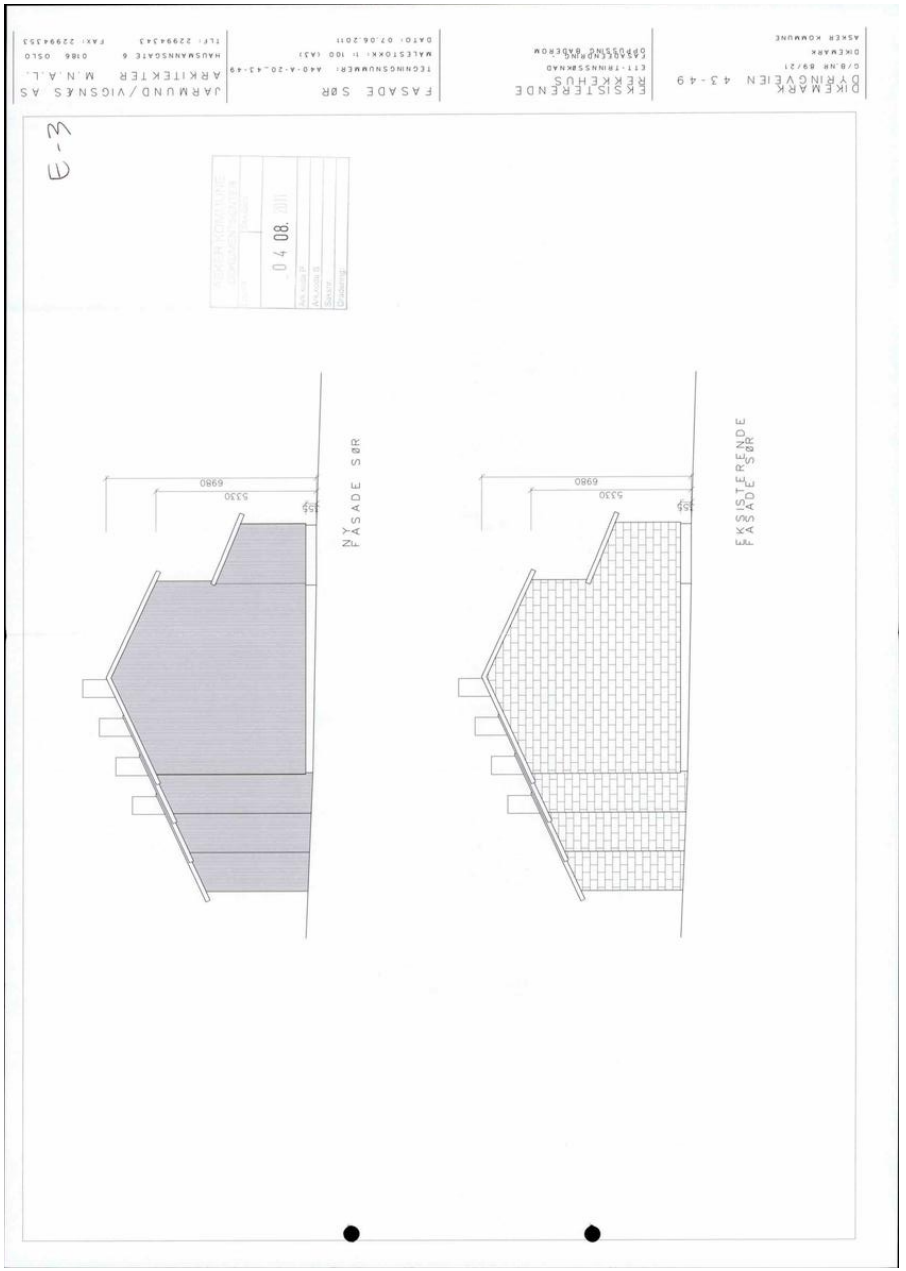
E-2
NY FASADE ØST
EKSISTERENDE FASADE ØST
FASADE ØST
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE

E-2
NY FASADE SØR
EKSISTERENDE FASADE SØR
6980
5330
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
04 08
DIKEMARK
D/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
DYRINGVEIEN 17-23
EKSISTERENDE
REKKEHUS
GNR/BNR/FNR/SNR
ETT-TRINNSBRUKNAD
GRADSTAD BADEROM
FASADE SØR
TEGNINGSNUMMER: A40-A-20_17-23
MALESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSVANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

E-2
NY FASADE VEST
EKSISTERENDE FASADE VEST
6867
5217
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
04 08
DIKEMARK
D/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
DYRINGVEIEN 17-23
EKSISTERENDE
REKKEHUS
GNR/BNR/FNR/SNR
ETT-TRINNSBRUKNAD
GRADSTAD BADEROM
FASADE VEST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-30_17-23
MALESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSVANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


EKSISTERENDE FASADE ØST
NY FASADE ØST
905
5880
7530
E-3
DIKEMARK DYRINGVEIEN 43-49
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE REKKEHUS
ETT-TRINNSSØKNAD
FASADEENDRING - OPPUSSING BADEROM
FASADE ØST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-10_43-49
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


EKSISTERENDE FASADE NORD
NY FASADE NORD
801
5753
7426
E-2
DIKEMARK DYRINGVEIEN 17-23
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE REKKEHUS
ETT-TRINNSSØKNAD
FASADEENDRING - OPPUSSING BADEROM
FASADE NORD
TEGNINGSNUMMER: A40-A-40_7-15
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 28.03.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


E-3
NY FASADE SØR
EKSISTERENDE FASADE SØR
6980
5330
DIKEMARK 43-49
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
FASADE SØR
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER M.N.A.L.


E-3
NY FASADE VEST
EKSISTERENDE FASADE VEST
6867
5217
DIKEMARK 43-49
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
FASADE VEST
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER M.N.A.L.

E-3
ASKER KOMMUNE
Dokumentsenter
Mottatt
04 08.
Arkivdel P
Arkivdel S
Gjenpart
Oppdrag
NY FASADE NORD
EKSISTERENDE FASADE NORD
7426
5753
801
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 43-49
GNR 89/21
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE REKKEHUS
GRØNSUND BAKEROM
ETT-TRINNSSØKNAD
FASADE NORD
TEGNINGSNUMMER: A40-A-40_43-49
MÅLESTOKK: 1:100 (A3)
DATO: 28.03.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

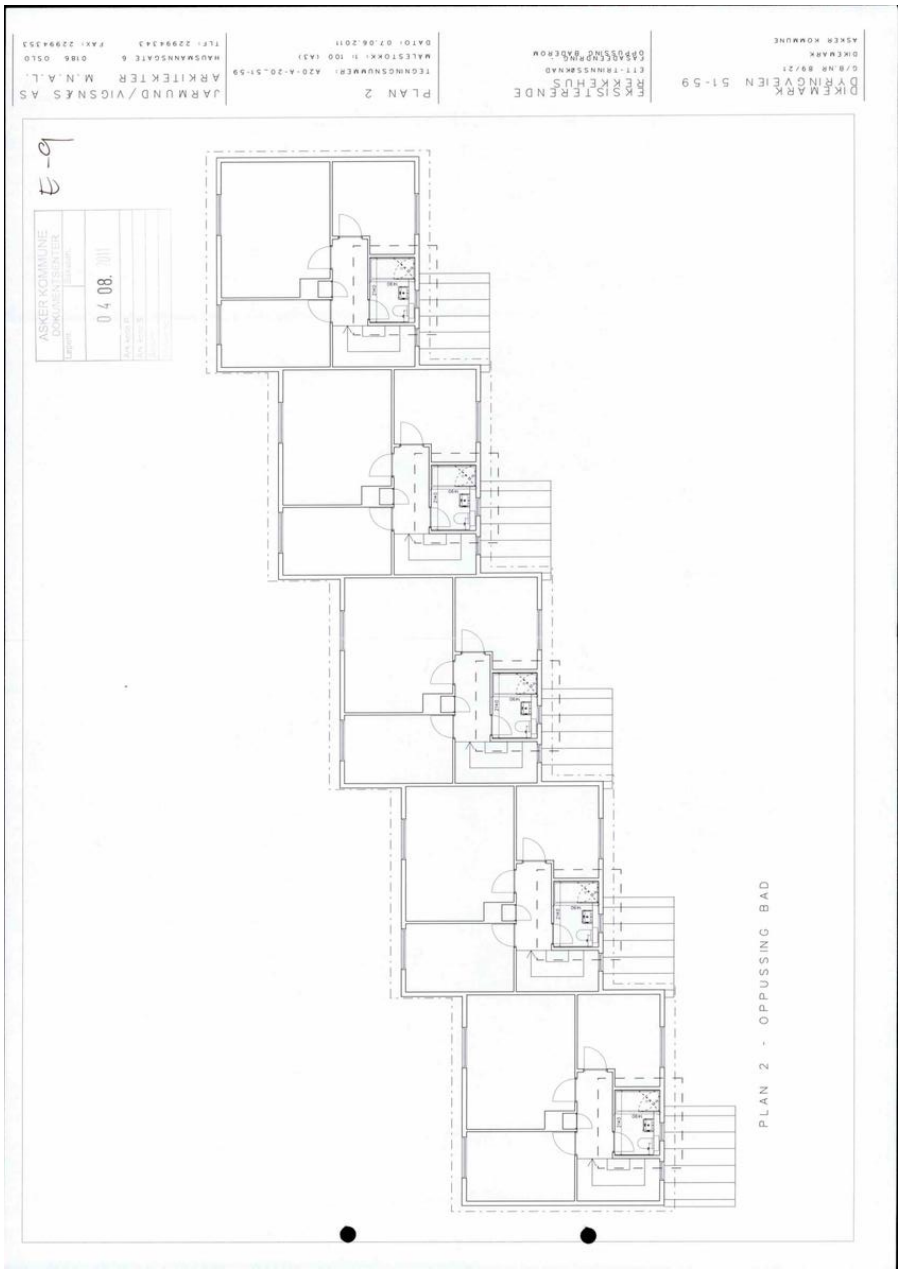
E-5
ASKER KOMMUNE
Dokumentsenter
Mottatt
04 08.
Arkivdel P
Arkivdel S
Gjenpart
Oppdrag
SNITT DYRINGVEIEN 7-15, 17-23 og 43-49
SNITT DYRINGVEIEN 51 - 59
DIKEMARK
DYRINGVEIEN
GNR 89/21
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE REKKEHUS
GRØNSUND BAKEROM
ETT-TRINNSSØKNAD
SNITT
TEGNINGSNUMMER: A30-A-10_7-59
MÅLESTOKK: 1:100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

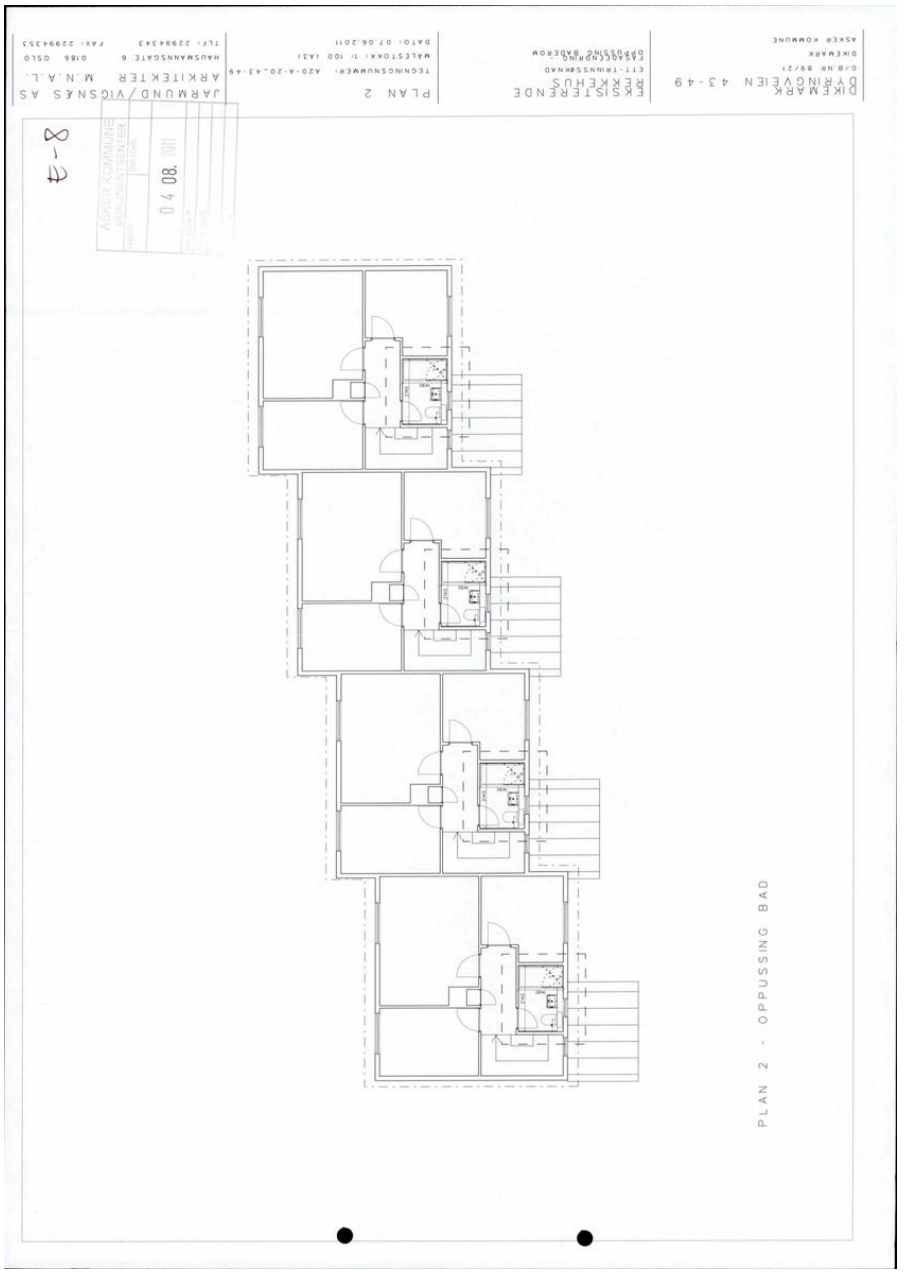

E-4
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
04 08. 2011
NY FASADE ØST
EKSISTERENDE FASADE ØST
7530
5880
905
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 51-59
G/B.NR 89/21
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE BOLIGHUS
GNR/BNR/FNR/SNR: 89/21/0/0
GATE/VEINAVN: DYRINGVEIEN 51-59
POSTNR/POSTSTED: 1383 ASKER
EIENDOMSNAVN: DYRINGVEIEN 51-59
ETT-TRINNSSØKNAD
FASADE ØST
TEGNINGSNUMMER: A40-A-10_51-59
MÅLESTOKK: 1:100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

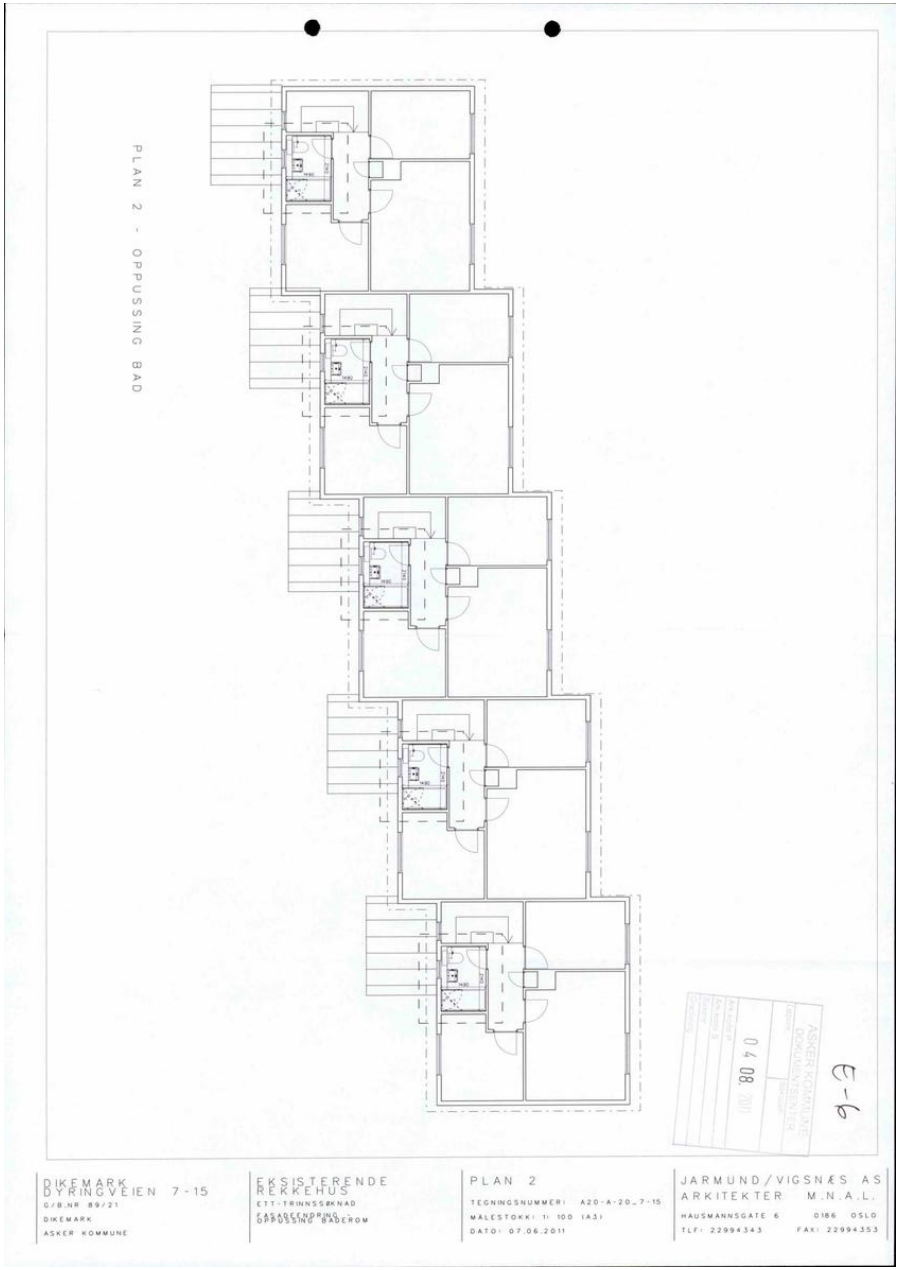

E-4
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
04 08 2011
NY FASADE SØR
EKSISTERENDE FASADE SØR
6980
5330
905
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 51-59
G/B.NR 89/21
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE BOLIGHUS
GNR/BNR/FNR/SNR: 89/21/0/0
GATE/VEINAVN: DYRINGVEIEN 51-59
POSTNR/POSTSTED: 1383 ASKER
EIENDOMSNAVN: DYRINGVEIEN 51-59
ETT-TRINNSSØKNAD
FASADE SØR
TEGNINGSNUMMER: A40-A-20_51-59
MÅLESTOKK: 1:100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

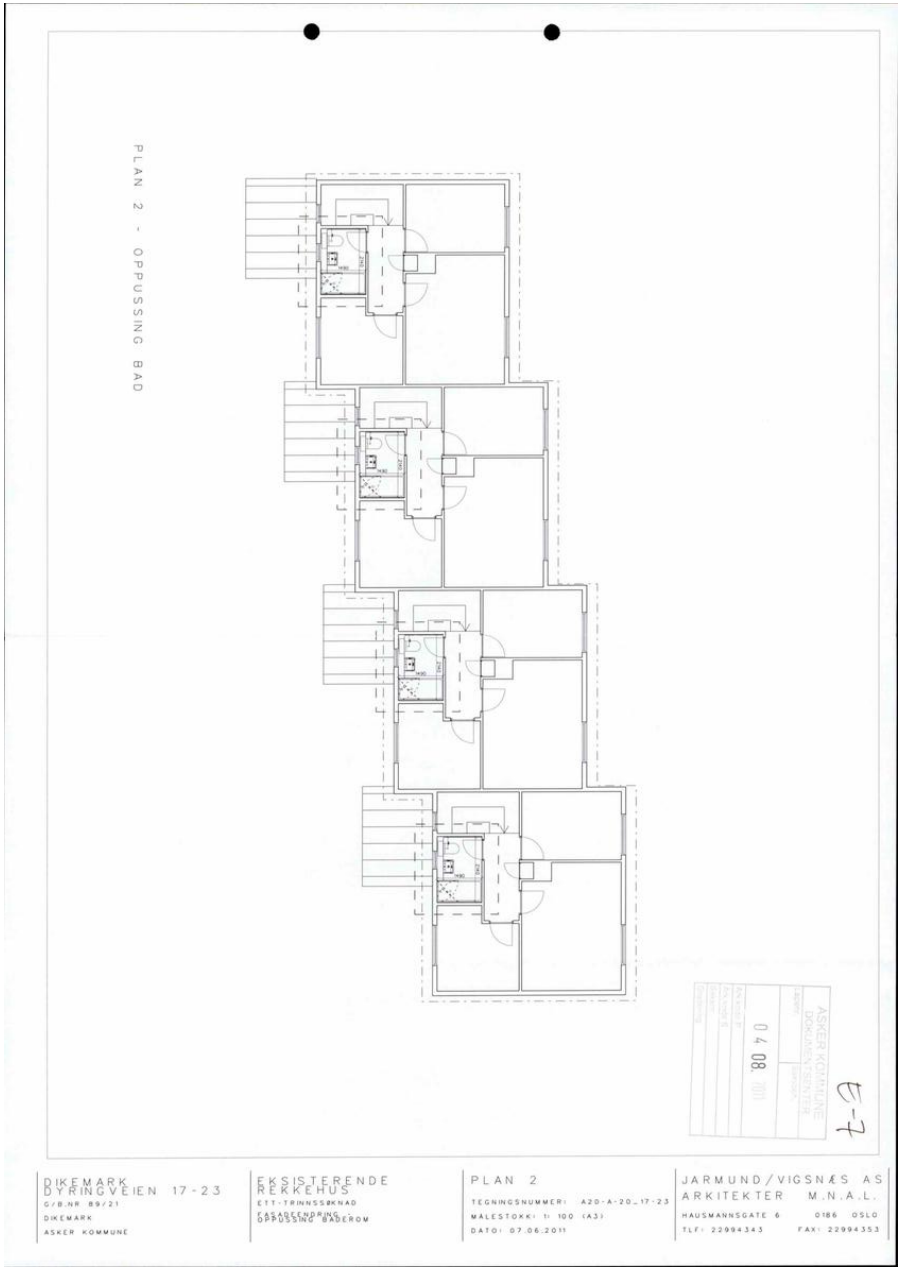
E-4
NY FASADE VEST
EKSISTERENDE FASADE VEST
FASADE VEST
DIKEMARK
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.

E-4
NY FASADE NORD
EKSISTERENDE FASADE NORD
FASADE NORD
DIKEMARK
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.


E-9
ASKER KOMMUNE
04 08. 2011
PLAN 2 - OPPUSSING BAD
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 51-59
G/B.NR 89/21
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
GNR 89 BNR 21
GATEADRESSE:
DYRINGVEIEN 51-59
1384 ASKER
TEGNINGSNUMMER: A20-A-20_51-59
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 07.06.2011
PLAN 2
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


E-8
ASKER KOMMUNE
04 08. 2011
PLAN 2 - OPPUSSING BAD
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 43-49
G/B.NR 89/21
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
GNR 89 BNR 21
GATEADRESSE:
DYRINGVEIEN 43-49
1384 ASKER
TEGNINGSNUMMER: A20-A-20_43-49
MÅLESTOKK: 1: 100 (A3)
DATO: 07.06.2011
PLAN 2
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


PLAN 2 - OPPUSSING BAD
E-9
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 7-15
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
ETT-TRINNSSØKNAD
FASADENDRING -
OPPUSSING BADEROM
PLAN 2
TEGNINGSNUMMER: A20-A-20_7-15
MÅLESTOKK: 1:100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353


PLAN 2 - OPPUSSING BAD
E-7
DIKEMARK
DYRINGVEIEN 17-23
G/B.NR 89/21
DIKEMARK
ASKER KOMMUNE
EKSISTERENDE
REKKEHUS
ETT-TRINNSSØKNAD
FASADENDRING -
OPPUSSING BADEROM
PLAN 2
TEGNINGSNUMMER: A20-A-20_17-23
MÅLESTOKK: 1:100 (A3)
DATO: 07.06.2011
JARMUND/VIGSNÆS AS
ARKITEKTER M.N.A.L.
HAUSMANNSGATE 6 0186 OSLO
TLF: 22994343 FAX: 22994353

Asker kommune

Jarmund/Vigsnæs AS Arkitekter MNAL
Hausmannsgate 6

0186 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S12/104952	GBNR 89/21 L244411/12	02.10.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/104952.

89/21 Ferdigattest. Nytt garasjeanlegg, opprustning av utomhusanlegg Dyringveien 7 - 59 Tiltakshaver: Tandberg Eiendom

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.10.12.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets eller anleggenes tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygninger og anlegg, eller deler av disse, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Asker
kommune

Jarmund/Vigsnæs AS Arkitekter MNAL
Hausmannsgate 6

0186 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S11/3321	GBNR 89/21 L19261/13	19.03.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/3321.

89/21 Ferdigattest - Fasadeendring samt oppussing av eksisterende bad i rekkehus
Dyringveien 7 - 59 Tiltakshaver: Tandberg Eiendom

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 6.3.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør tilsyn

Kopi: Tandberg Eiendom, Postboks 2685 Solli, 0203 OSLO

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

ASKER OG BÆRUM BRANN OG REDNING

Vår referanse 22/05187-12 Dato 12.12.2022

SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 OG 27-33
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St Olavs plass
0129 OSLO

3025/89/21- Dyringveien 55 - 1385 Asker - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg 2022

Personer til stede på tilsynet:
For eier: Draagen
For brannvesenet: Kim Andre Østlid

Saken gjelder
Asker og Bærum brann og redning IKS (ABBR) gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 24.10.22

Formålet med tilsynet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging[1].

Oppsummering av tilsynet
Tilsynet viste ingen avvik som krever tilbakemelding til ABBR.
ABBR anser tilsynet som avsluttet.

Det ble oppdaget andre funn under tilsynet som kan ha betydning for brannsikkerheten men ikke går under definisjonen avvik.

Anmerkninger skal eier/bruker finne løsninger for å utbedre disse. Anmerkningen blir fulgt opp ved neste tilsyn, og kan bli gjort om til avvik om det ikke er utbedret.

Tilsynet er en visuell inspeksjon, det kan finnes feil og mangler ved fyringsanlegget som ikke har blitt avdekket under tilsynet. Det er eiers ansvar at brannsikkerheten og fyringsanlegget er intakt og fungerer som forutsatt.

Anmerkninger:

Asker og Bærum brann og redning IKS
Postadr.: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Besøksadr.: Fredtunveien 5 1386 Asker
Telefon: 66 76 42 00
E-post: post@abbr.no
Nettside: www.abbr.no
Org. nr.: 980 358 380
Bank: 1503.27.76490

[1] Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging

Funn: Under tilsynet ble det avdekket at det er montert brennbart materiale for nær skorsteinsvange.

Kommentar:
Det skal være en avstand på minimum 10 cm fra skorsteinen til brennbart materiale.

Funn: Under tilsynet ble det avdekket at skorsteinen er innkledd med plater.

Kommentar:
En teglskorstein skal ha fire sider synlig for inspeksjon i hele sin lengde. Dette for å avdekke eventuelle skader.

Det bemerkes at sofa må flyttes når ildsted brukes.

Hjemmelsgrunnlag for tilsyn
Brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h
Forskrift om brannforebygging §§ 6 og 17

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Andre forhold:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av tilsyn med fyringsanlegg.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjon for avvik

Korrespondanse i saken
All korrespondanse i saken merkes med «**tilsynsobjekt» og vår referanse** og sendes per. e-post til post@abbr.no eller per post til: Asker og Bærum brann og redning IKS, Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN.

Med hilsen

Kim-Andre Ellefsen Østlid

Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Skatteetaten

Dato
02.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 89 Bnr 21 Fnr 0 Snr 40

Eiendommens adresse:

Dyringveien 55, 1385 ASKER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 331 429
Som sekundærbolig:	kr 5 325 717

Utskriftsdato: 02.09.2025

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.**	89	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	40
Adresse	Dyringveien 55, 1385 ASKER								

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	249 694,59 kr
Feiing	4 890,00 kr
Renovasjon	154 728,00 kr
Vann	236 324,10 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

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

Dato: 02.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**89**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	**40**
Adresse:	**Dyringveien 55, 1385 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

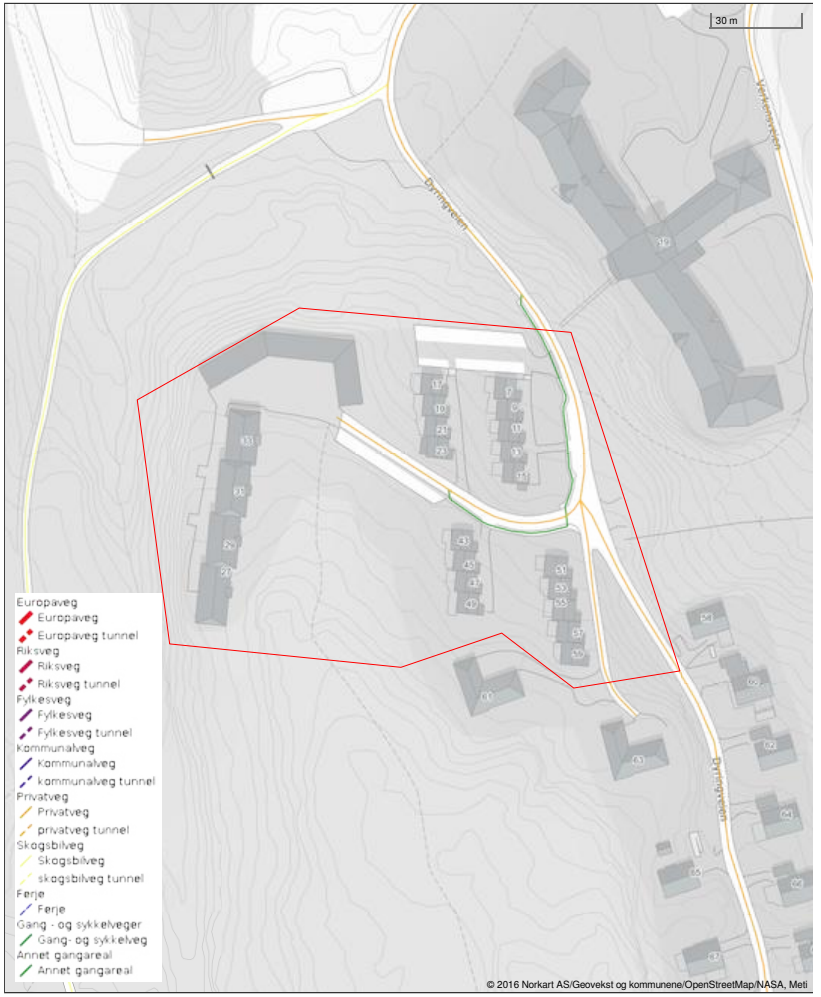
Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

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

Utskriftsdato: 02.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 89/21//



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

Asker kommune

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

Dato: 02.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**89**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	**40**
Adresse:	**Dyringveien 55, 1385 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

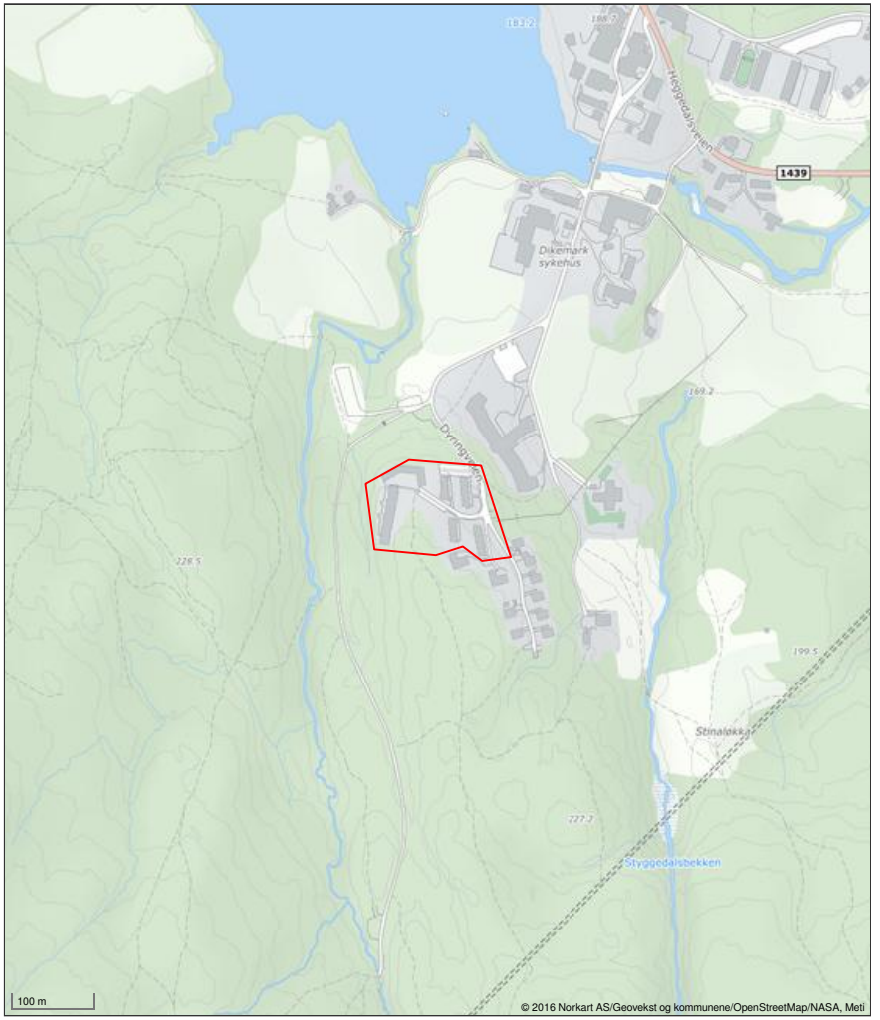
Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 89	Bnr.: 21	Fnr.:	Snr.: 40

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Utskriftsdato: 02.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 89/21//



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

Asker kommune

Ledningskart

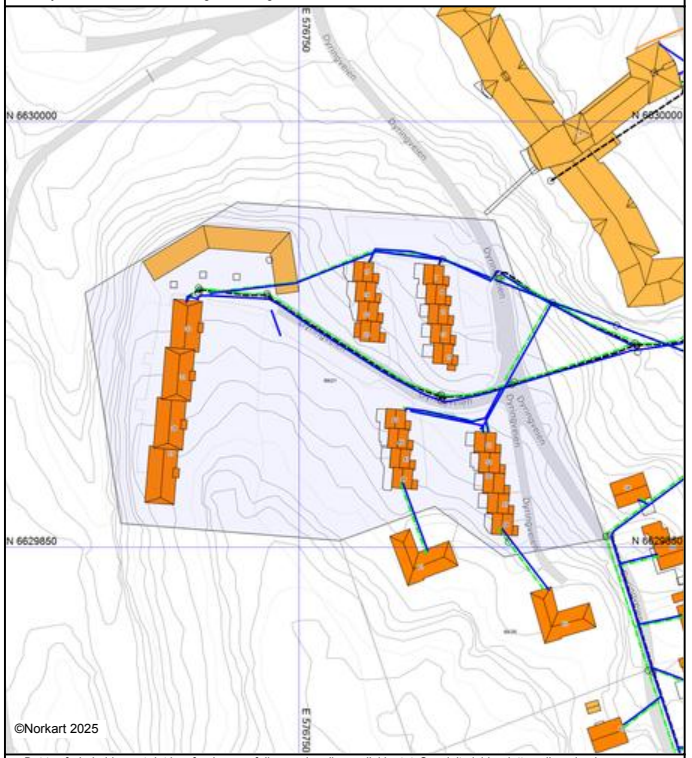
Eiendom: 89/21/0/40
Adresse: Dyringveien 55
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

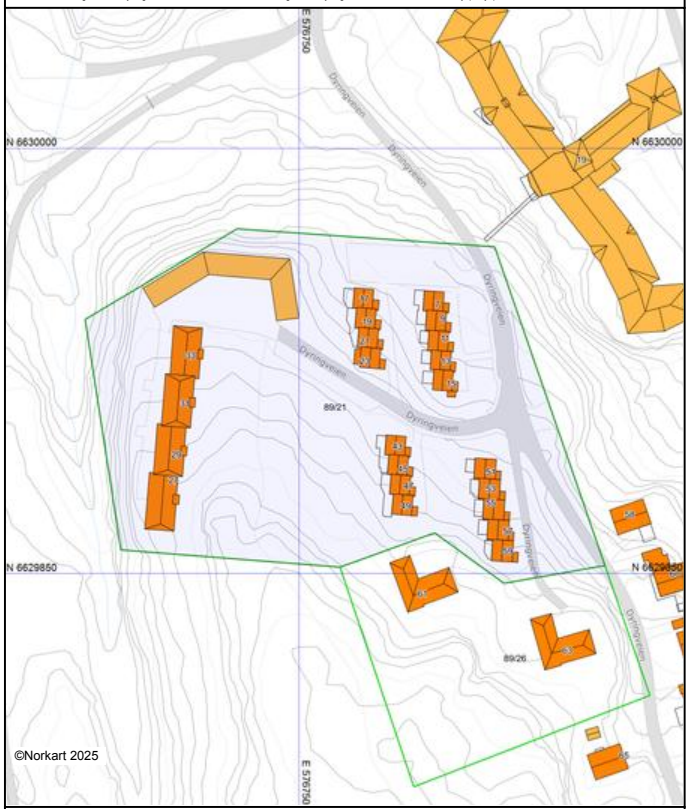
Grunnkart

Eiendom: 89/21/0/40
Adresse: Dyringveien 55
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1500

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.

Utskriftsdato: 02.09.2025

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.**	89	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	40
Adresse	Dyringveien 55, 1385 ASKER								

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

Plantyper uten treff

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

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** 17 298 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 240 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 17 299 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 244 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_1 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 17 299 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

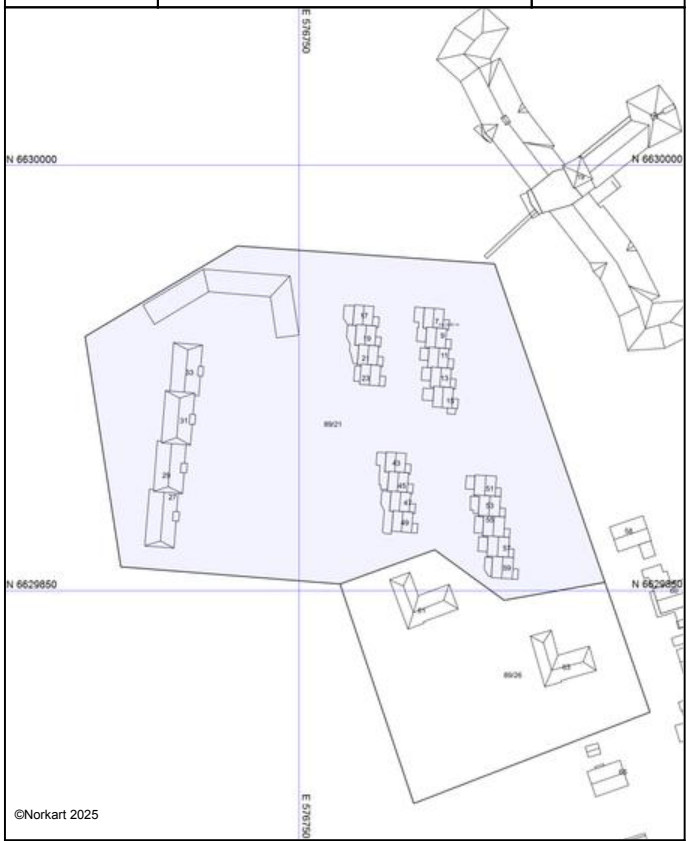
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 89/21/0/40
Adresse: Dyringveien 55
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 89, Bruksnr 21, Seksjonsnr 40	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Dyringveien 55, gatenr 1447	**Grunnkrets:**	1607	Dikemark
(fra bruksenhet)	1385 Asker	**Valgkrets:**	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.10.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	111/3 505
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	17 298,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/89/21	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/89/21/0/1	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/2	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/3	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/4	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/5	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/6	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/7	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/8	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/9	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/10	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/11	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/12	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/13	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/14	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/15	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/16	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/17	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/18	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/19	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/20	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/21	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/22	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/23	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/24	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/25	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/26	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/27	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/28	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/29	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/30	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/31	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/32	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/33	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/34	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/35	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/36	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/37	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/38	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/39	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/40	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/41	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/42	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/89/21	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/89/21/0/1	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/2	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/3	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/4	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/5	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/6	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/7	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/8	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/9	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/10	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/11	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/12	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/13	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/14	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/15	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/16	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/17	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/18	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/19	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/20	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/21	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/22	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/23	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/24	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/25	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/26	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/27	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/28	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/29	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/30	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/31	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/32	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/33	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/34	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/35	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/36	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/37	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/38	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/39	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/40	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/41	0,0
			Mottaker	3203/89/21/0/42	0,0

Seksjonering	Forretning:	24.09.2012	Etablert/Endret	3203/89/21	0,0
	Matrikkelført:	28.09.2012	Etablert/Endret	3203/89/21/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/89/21/0/42	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dyringveien 55	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149909516			Antall etasjer:	1

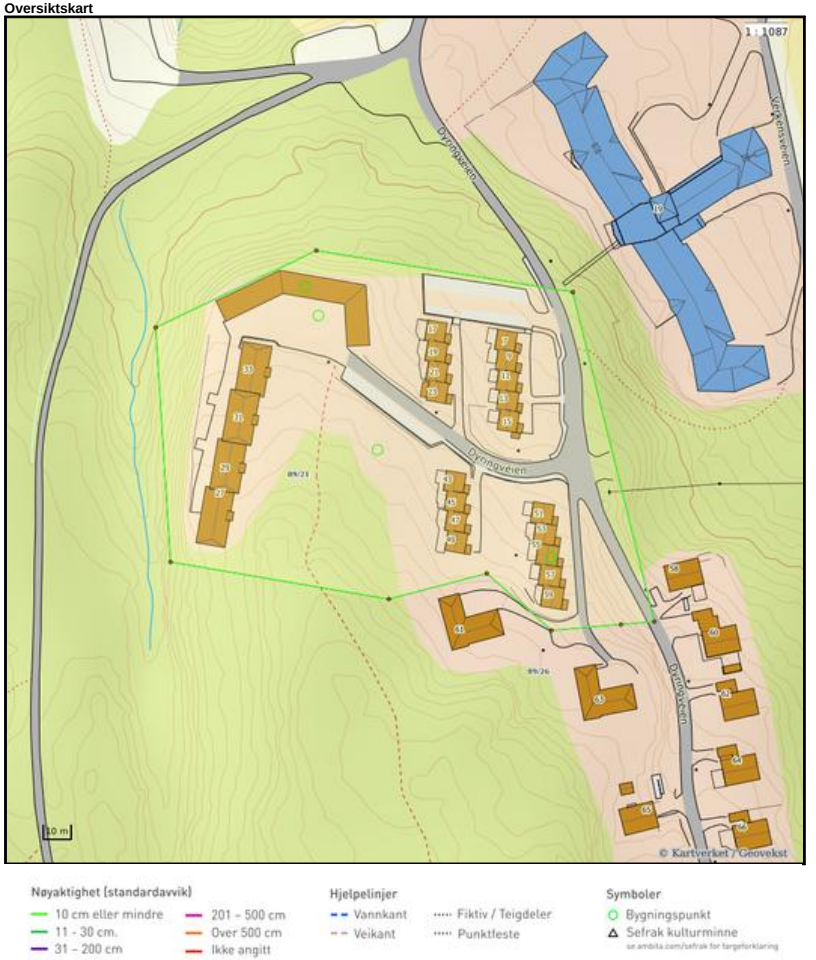
Etasjeopplysninger:

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

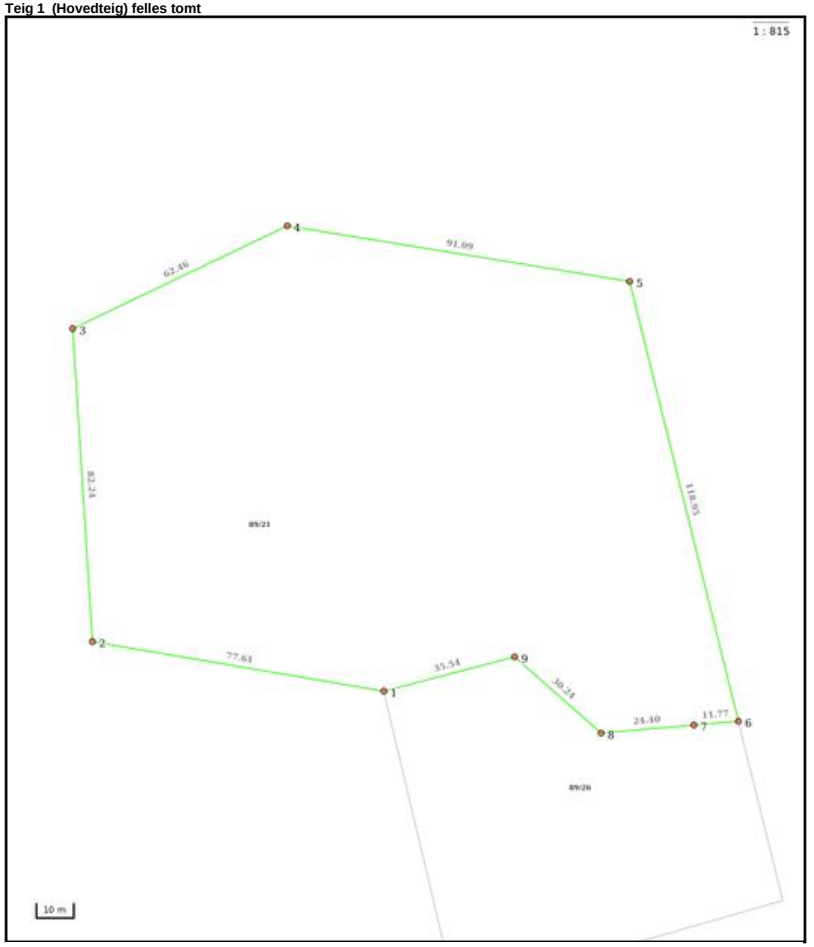
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 17 298,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 629 852,30	576 764,55	77,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 629 858,37	576 687,18	82,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 629 939,64	576 674,58	62,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 629 971,62	576 728,23	91,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 629 965,29	576 819,10	118,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 629 852,89	576 858,04	11,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 629 850,84	576 846,45	24,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 629 846,57	576 822,43	30,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 629 864,37	576 797,98	35,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

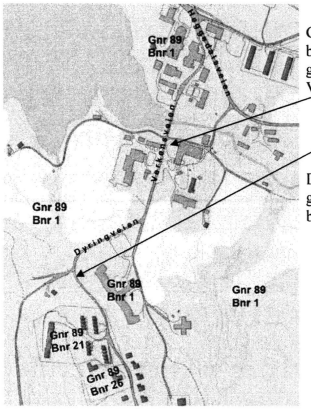
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT OG GRUNNAVSTÅELSE

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne på eiendommene gnr 89 bnr 1, 21 og 26, og eventuelle fremtidige parseller fra disse eiendommene, i Asker kommune.

1. Adkomstrett for gnr 89 bnr 21 og 26 over del av bnr 1 (Verkensveien og Dyringveien)

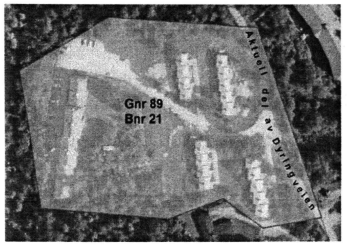


Gnr 89 bnr 21 og 26 skal ha vederlagsfri bruksrett til kjørbar adkomstvei over del av gnr 89 bnr 1, fra Heggedalsveien via Verkensveien og Dyringveien.

Denne erklæring tinglyses som en *heftelse* på gnr 89 bnr 1, og som en *rettighet* på gnr 89 bnr 21 og 26.

Doknr: 268376 Tinglyst: 17.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Adkomstrett for gnr 89 bnr 1 og 26 over del av bnr 21

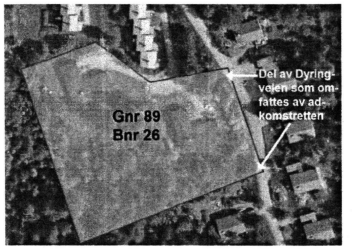


Gnr 89 bnr 1 og 26 skal ha vederlagsfri bruksrett til kjørbar adkomstvei over østlig del av gnr 89 bnr 21 som omfatter del av dagens Dyringvei, se areal kalt «Aktuell del av Dyringveien»

Denne del av erklæringen tinglyses som en *heftelse* på gnr 89 bnr 21, og som en *rettighet* på gnr 89 bnr 1 og 26.

Rett kopi bekreftes

3. Adkomstrett for gnr 89 bnr 1 og 21 over del av bnr 26



Gnr 89 bnr 1 og 21 skal ha vederlagsfri bruksrett til kjørbar adkomstvei over østlig del av gnr 89 bnr 26 som omfatter del av dagens Dyringvei, se areal vist med hvite piler.

Denne del av erklæringen tinglyses som en *heftelse* på gnr 89 bnr 26, og som en *rettighet* på gnr 89 bnr 1 og 21.

4. Plikt til vederlagsfri fremtidig grunnavståelse for gnr 89 bnr 21 og 26

Fremtidig eier(e) av gnr 89 bnr 21 plikter å avstå vederlagsfritt nødvendig grunn til opparbeidelse og utvidelse av dagens Dyringvei i fremtidig regulert standard og bredde.

Fremtidig eier(e) av gnr 89 bnr 26 plikter å avstå vederlagsfritt nødvendig grunn til opparbeidelse og utvidelse av dagens Dyringvei i fremtidig regulert standard og bredde.

Denne del av erklæringen tinglyses som en *heftelse* på gnr 89 bnr 21 og 26

For gnr 89 bnr 1 og 21 (dato) 31.03.09

Marit Heiberg
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
v/Marit Heiberg
Oslo kommune

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

For gnr 89 bnr 26 (dato) 25/3-09

Alfa Bilsenter AS
v/Waqas Nasir

H.N.Haugesgt. 52
0481 Oslo
Tlf: 22 89 03 11
Faks: 22 89 07 72
org.nr. 987 142 170

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

Rkf. 1329 -

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601324099
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637766	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
955287614	Tandberg Eiendom AS		Postboks 2685 Solli, 0203 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	89	21

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	89	21	0	1	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	2	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	3	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	4	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	5	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	6	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	7	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	8	156 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	9	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	10	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	11	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	12	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	13	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	14	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	15	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	16	75 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	17	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	18	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	19	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei

Dok.nr: 816126 Tinglyst: 03.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	89	21	0	20	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	21	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	22	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	23	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	24	58 / 3505	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	89	21	0	25	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	26	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	27	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	28	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	29	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	30	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	31	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	32	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	33	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	34	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	35	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	36	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	37	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	38	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	39	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	40	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	41	111 / 3505	Boligseksjon		Nei
0220	89	21	0	42	111 / 3505	Boligseksjon		Nei

Side 2 av 20

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Tandberg Eiendom AS	
Adresse: Smuget 1	
Postnr.: 1385 Poststed: Asker	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 955,287,614 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	Asker	89	21		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
955287614	Tandberg Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	58	B	13	B	58	B	25	B	111		37	B	111		49			
2	B	58	B	14	B	58	B	26	B	111		38	B	111		50			
3	B	58	B	15	B	58	B	27	B	111		39	B	111		51			
4	B	58	B	16	B	75	B	28	B	111		40	B	111		52			
5	B	58	B	17	B	58	B	29	B	111		41	B	111		53			
6	B	58	B	18	B	58	B	30	B	111		42	B	111		54			
7	B	58	B	19	B	58	B	31	B	111		43				55			
8	B	156	B_f	20	B	58	B	32	B	111		44				56			
9	B	58	B	21	B	58	B	33	B	111		45				57			
10	B	58	B	22	B	58	B	34	B	111		46				58			
11	B	58	B	23	B	58	B	35	B	111		47				59			
12	B	58	B	24	B	58	B	36	B	111		48				60			

Sum tellere: 3505 = nevner: 3505

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~SE VEDLEGG, GJELDER BRUK AV GRUNN TIL SEKSJON 8.~~

Dato	Utstederens underskrift
11/6-2012	For Tandberg Eiendom AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
ASKER, 11/6-2012	For Tandberg Eiendom AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune

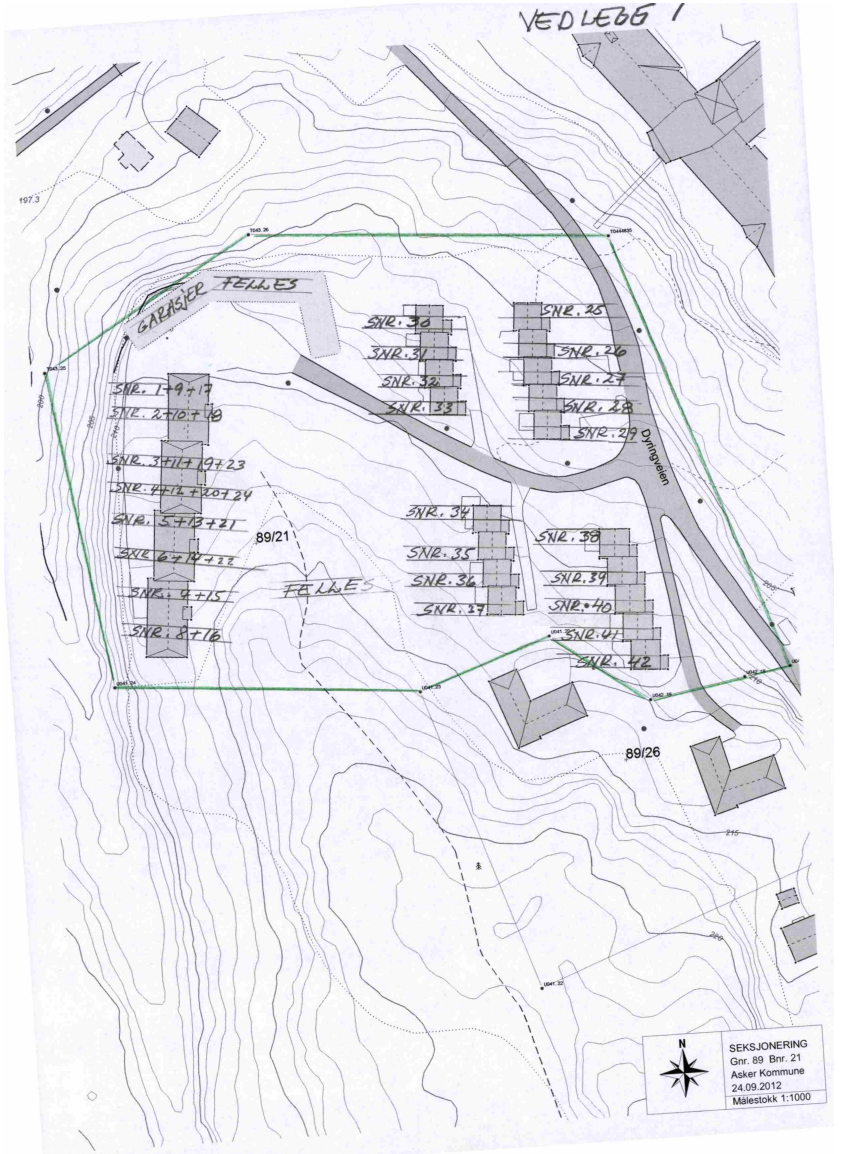
Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

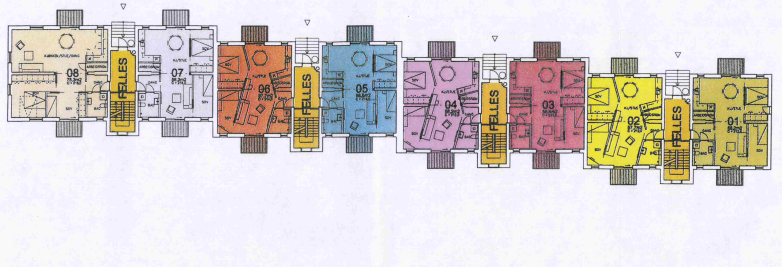
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
Ålen 4/6-12	Per Tandberg Eiendom AS


VEDLEGG 1
GARASJER FELLES
SNR. 1+9+17
SNR. 2+10+18
SNR. 3+11+19+23
SNR. 4+12+20+24
SNR. 5+13+21
SNR. 6+14+22
SNR. 7+15
SNR. 8+16
89/21
FELLES
SNR. 30
SNR. 31
SNR. 32
SNR. 33
SNR. 25
SNR. 26
SNR. 27
SNR. 28
SNR. 29
Dyringveien
SNR. 34
SNR. 35
SNR. 36
SNR. 37
SNR. 38
SNR. 39
SNR. 40
SNR. 41
SNR. 42
89/26
N
SEKSJONERING
Gnr. 89 Bnr. 21
Asker Kommune
24.09.2012
Målestokk 1:1000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

VEDLEGG 2

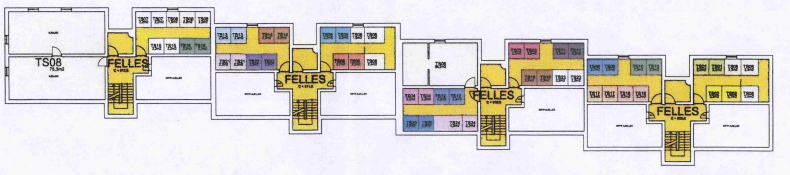


SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 27,29,31,33 - PLAN 1
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012

AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

VEDLEGG 2 A

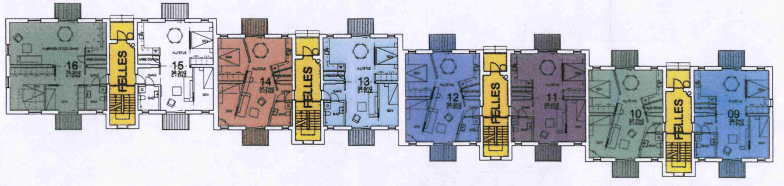


SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 27,29,31,33 - PLAN KJELLER
MÅL 1:200 (A3) 11.06.2012

AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

VEDLEGG 3

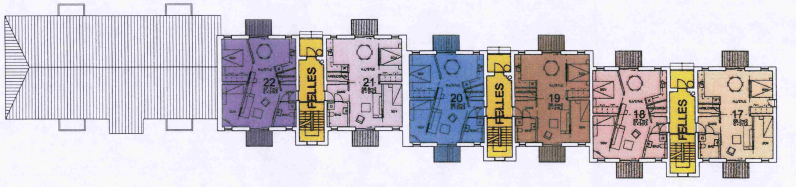


SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 27,29,31,33 - PLAN 2
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012

AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

VEDLEGG 4

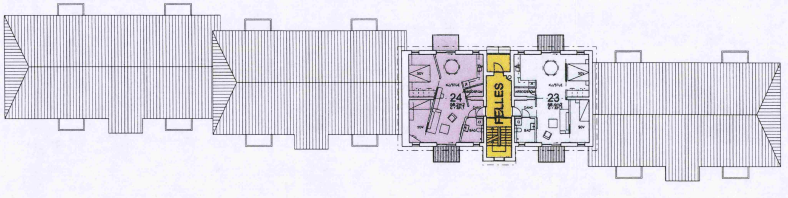


SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 27,29,31,33 - PLAN 3
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012

AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

VEDLEGG 5

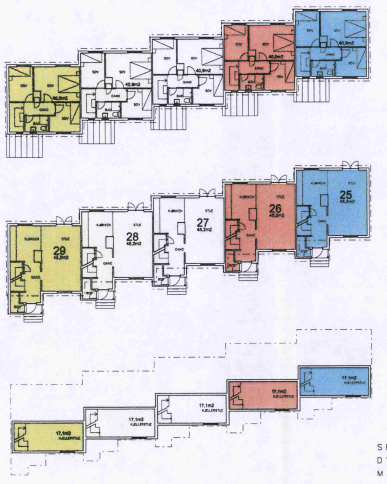


SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 27,29,31,33 - PLAN 4
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012

AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

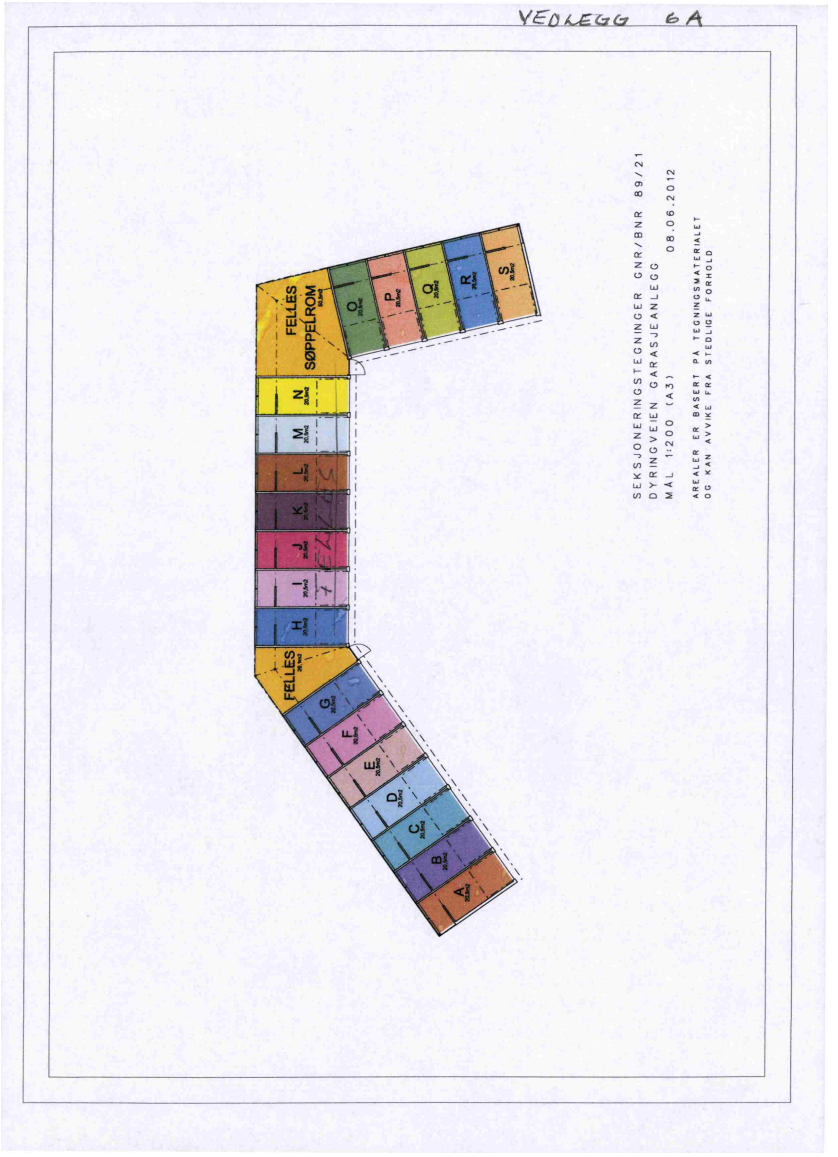
VEDLEGG 6



SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 7,9,11,13,15 - PLAN KJELLER,1,2
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012

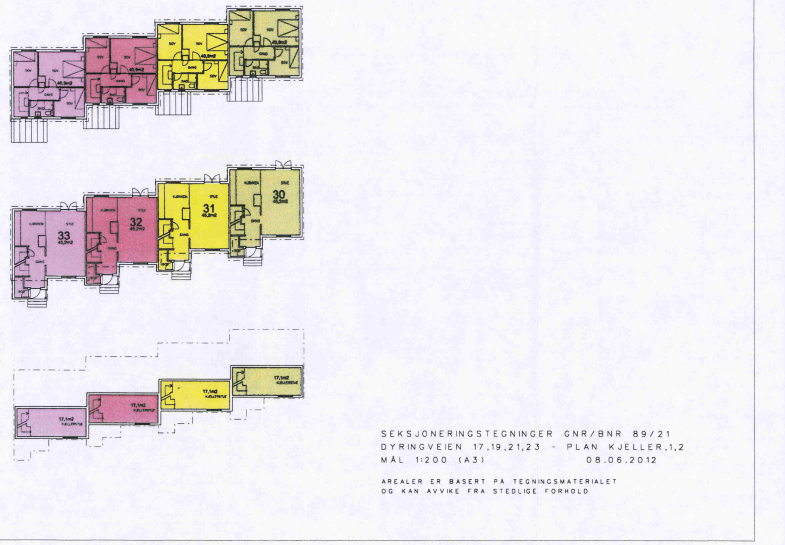
AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

VEDLEGG 6A


FELLES SØPPELROM
O
P
Q
R
S
N
M
L
K
J
I
H
FELLES
G
F
E
D
C
B
A
SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN GARASJEANLEGG
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012
AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

VEDLEGG 7

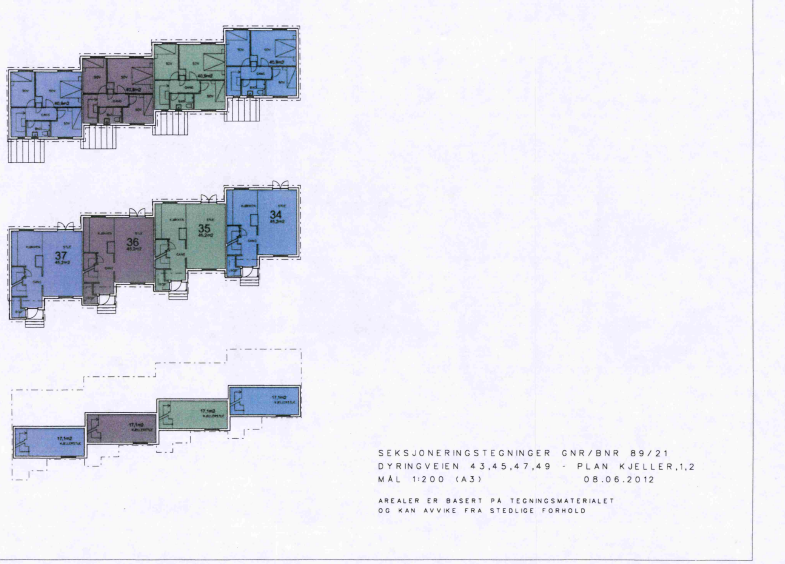


SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 17,19,21,23 - PLAN KJELLER,1,2
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012

AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

VEDLEGG 8

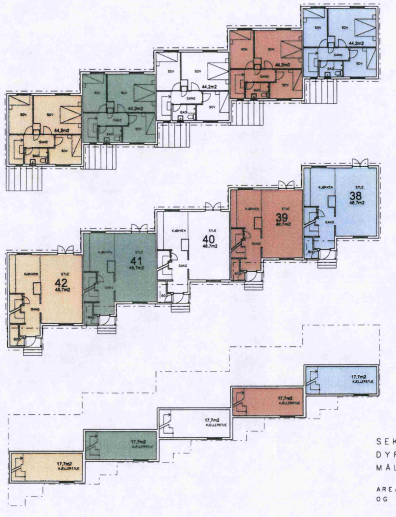


SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 43,45,47,49 - PLAN KJELLER,1,2
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012

AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

VEDLEGG 9



SEKSJONERINGSTEGNINGER GNR/BNR 89/21
DYRINGVEIEN 51,53,55,57,59 - PLAN KJELLER,1,2
MÅL 1:200 (A3) 08.06.2012

AREALER ER BASERT PÅ TEGNINGSMATERIALET
OG KAN AVVIKE FRA STEDLIGE FORHOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/816126/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 10:19

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0437/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dyringveien 55 1385 ASKER

Betegnelse: Gnr 89, bnr 21, snr 40 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