NORDVIK

Åstadryggen 9

3 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åstadryggen 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.06.2026









Nøkkelinformasjon

Stilren og gjennomgående 4-roms med balkong og fantastisk utsikt. Garasjeplass. Heis. Naturnært område.

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**168 590,-**
Totalpris	**6 868 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 370,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Åstadryggen 9!

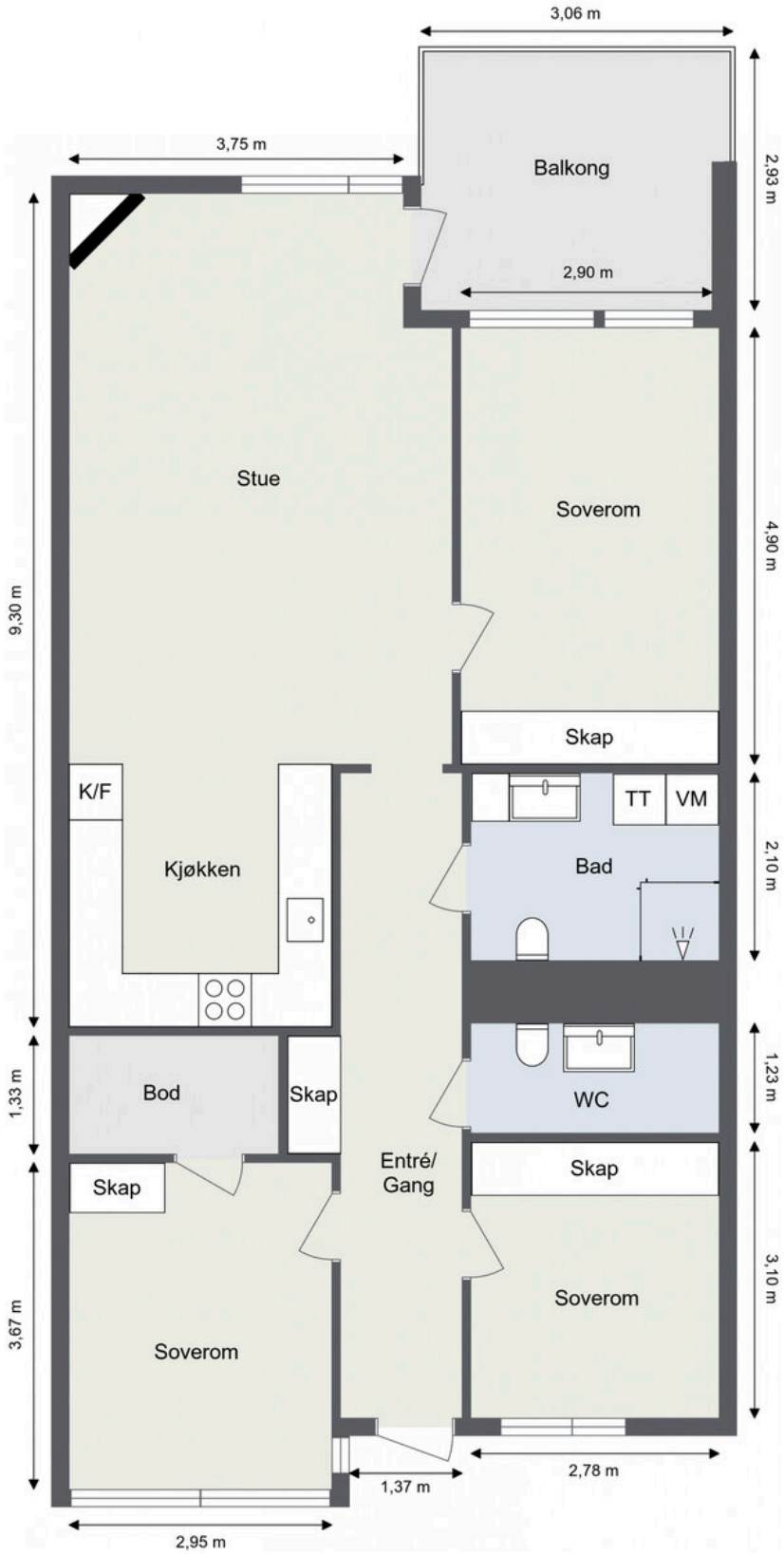
Dette er en svært lys og innbydende leilighet. Leiligheten byr på tre gode soverom, åpen stue-kjøkkenløsning samt baderom og toalettrom. Fra det ene soverommet har du i tillegg en romslig innvendig bod med praktisk lagringsplass. Fra stuen er det utgang til en 9 kvm. overbygget balkong med langstrakt utsikt.

De senere årene har leiligheten blitt overflateoppusset med maling av overflater, sliping av gulv (2026) og benkeplate og den fremstår i sin helhet som lys og tidsriktig.

Fra leiligheten har du umiddelbar nærhet til natur og attraktive turområder som kan brukes året rundt. Lokaltoget går ikke langt fra leiligheten, og tar deg til Nationaltheateret på ca. 20 min. I tillegg finner du søndagsåpen butikk rett ved, samt skole og barnehager.

Velkommen!

Tyder


3,06 m
3,75 m
Balkong
2,93 m
2,90 m
Stue
Soverom
4,90 m
9,30 m
Skap
K/F
TT
VM
Kjøkken
Bad
2,10 m
1,33 m
Bod
Skap
WC
1,23 m
Entré/
Gang
Skap
Skap
Soverom
3,67 m
Soverom
3,10 m
2,78 m
1,37 m
2,95 m







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0065/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35, bnr 60, snr 41 / Gnr 35, bnr 46 (ideell andel 192/65351) / Gnr 35, bnr 47 (ideell andel 48/5027) i Asker kommune

Selgere
Sigurd Larsen
Mina Agner Strand

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 881 590,- (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
2011

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 102 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad, Wc, Tre soverom og bod.
Total BRA: 97 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og fremstår som velholdt med en standard som er i tråd med byggets alder. Planløsningen er praktisk og godt utnyttet. Tre romslige soverom og gode oppbevaringsløsninger med rikelig skapplass bidrar til en funksjonell og ryddig hverdag. Boligen har lyse og tidsriktige farge- og materialvalg som vil appellere til de fleste. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys, luftig og innbydende atmosfære.

Standard
Leiligheten rom for rom:

Entrè/gang: En lys og smakfull velkomst inn i leiligheten, med tre-stavs parkett og vegghengte knagger og skoskap.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning er fra 2014 med stilrent uttrykk. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Stue: Stuen er i tilknytning til kjøkkenet med god plass til sofa og romslig spisegruppe. Gasspeis med ramme i metall og glassfelt i stue/kjøkken. Stengeventil montert i skap på balkongen. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 9 m². Rekkverk i metall, med glass i felt.

Bad og WC: Delikat og moderne bad med flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, romslig servant med speil og belysning, praktisk dusjnisje samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg har leiligheten et lekkert toalettrom.

Soverom: Leiligheten har tre soverom.
Hovedsoverommet ligger vendt mot stue og balkongen, med plass til dobbeltseng og skyvedørsgarderobe. Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 36) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Modernisering og påkostninger
2014: Ny kjøkkeninnredning.
2017: Flis på flis på badet.
2024: Ny termostat til badet.
2026: Slipt og lakkert parkett.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble registrert sprekkdannelser i originale fliser på bad og gjestetoalett. Nye fliser ble lagt utenpå eksisterende i regi av utbygger, utført av Fagflis / Mur og flisarbeid AS. Arbeidet ble gjennomført før vårt eierskap.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Dokumentasjon for bad foreligger i FDV-/beboermappe.

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: Panelfeltet under vinduene på fasaden ble skiftet ut, og vinduskarmer ble malt i 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har tidligere vært rapportert fukt i garasjekjeller. Forholdet ble utbedret av utbygger som reklamasjonssak før vårt eierskap, og det har ikke vært kjent eller observert i vår eiertid.

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: Det ble installert ny termostat på hovedbad i 2024. Arbeidet ble utført av 2 Ponder El AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader (Zaptec Pro 4G) er installert og tilkoblet felles ladeanlegg i 2024. Arbeidet ble utført av Kople AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Det gjennomføres årlig kontroll av gassanlegget.

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: Gulv er slipt og lakkert i april 2026, utført av Norgulv AS. Kjøkken ble i 2024 frigjort fra øvrig parkett, utført av GP Snekkerservice AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Det ble registrert sprekkdannelser i originale fliser på bad og gjestetoalett. Nye fliser ble lagt utenpå eksisterende i regi av utbygger, utført av Fagflis / Mur og flisarbeid AS. Arbeidet ble gjennomført før vårt eierskap.

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 har tidligere vært rapportert fukt i garasjekjeller. Forholdet ble utbedret av utbygger som reklamasjonssak før vårt eierskap, og det har ikke vært kjent eller observert i vår eiertid.

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 ble rapportert forekomst av maur i bygget i april 2026. Sameiet har avtale med skadedyrfirma, og tiltak er gjennomført. Det har ikke vært observert maur i denne leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Parkett ble vurdert for knirk av takstmann (Taksthuset Viken) i 2022 etter overtakelse. Det ble ikke avdekket feil ved parkett eller undergulvets planhet, og forholdet ble vurdert som normale

variasjoner. Det ble anbefalt å
frigjøre gulvet fra kjøkkeninnredning, noe som er utført i vår eiertid. Gulv er også slipt og etterbehandlet i april 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei.
Eventuell kommentar: Styret økte felleskostnadene ved nyttår 2026 for å bygge opp en buffer til nødvendig fremtidig vedlikehold.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført i 2011, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv – Bad, 2. etasje
Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje
Beskrivelse: Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 2. etasje
Beskrivelse: Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet og flislagt wc som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper på soverom og over kjøkkenbord medfølger ikke.
- Plassbygd seng på soverom kan medfølge etter nærmere avtale.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis A-konto 150,-/mnd som avregnes en gang i året.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026. Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 370,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto gass: 150,-
Garasje: 125,-
Felleskostnader: 4 296,-
Akonto varmtvann: 340,-
Tv/bredbånd: 459,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og gebyrer faktureres direkte til sameiet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ikke ha andre kostnader knyttet til boligen utover innboforsikring, strøm og felleskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 513 470,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 053 879,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Åstadryggen, orgnr. 997558294

Om sameiet
Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Åstadryggen 7-9, gnr. 35 bnr. 60, org. nr.: 997 558 294 i Asker kommune.
Sameiet, som består av 53 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Vedlikeholdsplan 2025-2030:
Sameiet har laget en vedlikeholdsplan over fem år. Dette dreier seg om bla. fasadeplater øs tog vest, utskiftning til ledlamper, maling av fasadevegger og reparasjon av terrasse. De har også tatt høyde for uforutsette ting som bla. varmtvannsberedere, utgangsdører og taklekkasjer. For mer info se årsberretning 2025.

Sameiet byttet forretningsfører fra OAE til OBOS i 2024.

Utdrag fra årsberetningen for 2024:
Styrets arbeid:
* Reperasjon av dørpumpe ved inngangsdør ved garasjeport.
* Kontakt med Brafas i forbindelse med rehabilitering av fasade syd (ned mot skogen)
* Malt (beiset) rekkverket til trappene ned til inngangen i nr. 7 og 9
* Kontakt med el.installatør for skifting av belysning i fellesarealer til LED
* Tegnet deksel til sikringsskap for varmekablene i oppgjøring fra garasje og montert det
* Skiftet sikringselement i lysstolpen nede ved garasjeporten

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån pr. 28.04.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et overskudd på kr. 33 737,-.
Budsjettet for 2025 viser et overskudd på kr. 78 600,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Eieren må ta hensyn til alle naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets områder. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelcontainer i skuret. Sjenerende bjeffing fra hjemmeværende hunder, urinering i nærområdet og hundetråkk/lufting i våre beplantninger må unngås. Spesielt også i lekeplassområdet som må holdes helt fritt for den slags.

Sameiets forsikring
Storebrand ASA
Polisenr. 5887698

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 960 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Åstadryggen ligger høyt og fritt til på Billingstad i rolige og naturskjønne omgivelser. Her bor du med kort avstand til togstasjon, skoler og barnehager, samtidig som marka ligger rett utenfor døren. Området har en flott, langstrakt utsikt som kan nytes fra fellesområdene og delvis fra terrassen.

Dette er et svært barnevennlig boligområde med lekeplasser og trygge uteområder, og passer godt for både familier, par og seniorer.

For den aktive byr nærområdet på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Skiløyper inn i Vestmarka ligger like ved boligen, og flotte turstier gjør området attraktivt for både turgåere og skiløpere. Ønsker du å bade, er det kort vei til populære badeplasser som Kalvøya, Hvalstrand, Holmen og Nesøya. Som et helårsalternativ ligger også Holmen svømmehall i nærheten.

På Holmen finner du et omfattende idrettstilbud med blant annet turnhall, klatrevegg, ishall, fotballbaner, tennisanlegg og lysløyper.

Dagligvarehandel kan gjøres hos Joker Billingstad eller Rema 1000 Billingstad. Med sykkel eller bil er det kort vei til Sandvika Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kino. Det er også kort vei til Asker sentrum og Holmen senter.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det cirka 15 minutters gange til Billingstad stasjon. Toget går med hyppige avganger mot Oslo, med reisetid på omtrent 23 minutter til Nationaltheatret. Med bil tar turen til Oslo sentrum normalt rundt 20–25 minutter, avhengig av trafikkforholdene.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Billingstad barneskole og Torstad ungdomsskole.

- Billingstad barnehage, 1 km.
- Bekkeveien barnehage, 1,3 km.

- Billingstad skole (1-7 kl.) 1,1 km.
- Torstad ungdomsskole (8-9 kl.) 2,6 km.

- Nesbru videregående skole, 1,8 km.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2012.

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 at 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.

Megler har kontrollert dagens plantegning opp mot originale byggetegninger, og har ikke funnet noe avvik.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht. reguleringsplan med plan-id 022064P. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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 4 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bla. bruksrett, adkomstrett og seksjonering.

3203/35/60/41:
13.09.2006 - Dokumentnr: 433843 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:36
Gjelder fellesområde lek og natur.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2011 - Dokumentnr: 526183 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:36
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2011 - Dokumentnr: 715908 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Nordvik Bolig AS
Org.nr: 994 529 676
Overført fra: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2011 - Dokumentnr: 740354 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5027

Reseksjonering
Endring av tegninger
Endringer av biloppstillingsplasser:
Tilleggsdel snr. 10 omgjøres til tilleggsdel snr. 31
Tilleggsdel snr. 11 omgjøres til tilleggsdel snr. 48
Tilleggsdel snr. 12 omgjøres til tilleggsdel snr. 48
Fellesareal omgjøres til tilleggsdel for snr. 11, 12 og 36

01.01.2020 - Dokumentnr: 1413307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:35 Bnr:60 Snr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 74658 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:60 Snr:41

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

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. 68 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Kunderabatt interiørveiledning kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Interiørveiledning kr. 3 500,-
Utlegg foto kr. 8 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 900,- 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 1. august 2026

Ansvarlig megler
Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).

Åstadryggen 9

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	**12 min** 1.1 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	**21 min** 1.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	**6 min** 2.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	**8 min** 4.4 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	**9 min** 4.3 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**25 min** 1.8 km
Holmen videregående skole 76 elever	**8 min** 4.4 km

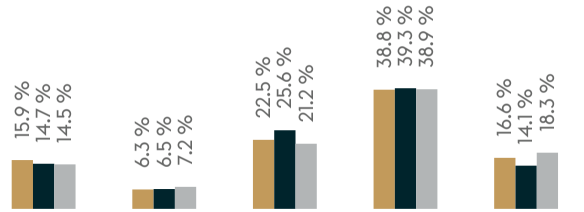
Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	**14 min** 1.2 km
Åsløkkveien Linje 202	**20 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 20.2 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

Barnehager

Billingstad barnehage (1-5 år) 82 barn	**12 min** 1 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	**15 min** 1.3 km
Hvalstad barnehage (1-5 år) 77 barn	**19 min** 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstad	2 028	963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Billingstadbanen	12 min
Lynbanen	17 min
Feel24 Billingstad	20 min
Asker Squash og Fitness	6 min

«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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 2026

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i underetasje.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 36) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2014: Ny kjøkkeninnredning.
2017: Flis på flis på badet.
2024: Ny termostat til badet.
2026: Slipt og lakkert parkett.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2011, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ÅSTADRYGGEN 9, 1396 BILLINGSTAD

Gnr: 35 Bnr: 60 Seksjon: 41
3203 Asker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	05/05/2026
Utskriftsdato:	06/05/2026
Oppdragsnummer:	99433
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sigurd Larsen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Sigurd Larsen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 35 Bnr: 60 Seksjon: 41
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6960.4 m²
Eierbrøk seksjon:	96 / 5027
Hjemmelshaver:	Sigurd Larsen og Mina Agner Strand
Adresse:	Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	04/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd med trepanel, og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2011

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	0	5	0	0
2. etasje	97	0	0	9
Sum bolig:	97	5	0	9
Sum BRA:	102			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Wc, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré/gang, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himling i bad.
Hovedstoppekran er montert bak inspeksjonsluke i entré/gang.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra bad, wc og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad og wc.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2014.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i wc og trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i wc. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Flislagte overflater i wc. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,35 m i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Betongdekke. Rekkverk i metall, med glass i felt.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 106 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Gasspeis med ramme i metall og glassfelt i stue/kjøkken. Stengeventil montert i skap på balkongen.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og profilerte fronter i hovedsoverommet.
Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter i entré/gang.
Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Benkeskap med glatte fronter i entré/gang.
Hyller i boden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré/gang.

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og wc-rommet.

Samsvarserklæring signert og datert 21.02.2012 er fremvist for følgende arbeider:
Nyanlegg

Samsvarserklæring signert og datert 13.01.2017 er fremvist for følgende arbeider: Montert stikk i dataskap for Canal Digital modem.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eiers regi.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. FDV foreligger.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet og flislagt wc som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Benkeskap med glatt front. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

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
2. mai 2026

Oppdragsnummer
45-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Sigurd Larsen, Mina Agner Strand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2022

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: 5887698
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble registrert sprekkdannelser i originale fliser på bad og gjestetoalett. Nye fliser ble lagt utenpå eksisterende i regi av utbygger, utført av Fagflis / Mur og flisarbeid AS. Arbeidet ble gjennomført før vårt eierskap.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon for bad foreligger i FDV-/beboermappe.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sigurd Larsen	9578-5997-4-2533372	2026-05-02 21:45:06
Mina Agner Strand	9578-5992-4-3340176	2026-05-02 21:46:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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: Gulv er slipt og lakkert i april 2026, utført av Norgulv AS. Kjøkken ble i 2024 frigjort fra øvrig parkett, utført av GP Snekkerservice AS.

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det ble registrert sprekkdannelser i originale fliser på bad og gjestetoalett. Nye fliser ble lagt utenpå eksisterende i regi av utbygger, utført av Fagflis / Mur og flisarbeid AS. Arbeidet ble gjennomført før vårt eierskap.

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

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

Beskriv: Det har tidligere vært rapportert fukt i garasjekjeller. Forholdet ble utbedret av utbygger som reklamasjonssak før vårt eierskap, og det har ikke vært kjent eller observert i vår eiertid.

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

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

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

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

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: Panelfeltet under vinduene på fasaden ble skiftet ut, og vinduskarmer ble malt i 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har tidligere vært rapportert fukt i garasjekjeller. Forholdet ble utbedret av utbygger som reklamasjonssak før vårt eierskap, og det har ikke vært kjent eller observert i vår eiertid.

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: Det ble installert ny termostat på hovedbad i 2024. Arbeidet ble utført av 2 Ponder El AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader (Zaptec Pro 4G) er installert og tilkoblet felles ladeanlegg i 2024. Arbeidet ble utført av Kople AS.

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

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

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?
Ja

Beskriv: Det gjennomføres årlig kontroll av gassanlegget.

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 ble rapportert forekomst av maur i bygget i april 2026. Sameiet har avtale med skadedyrfirma, og tiltak er gjennomført. Det har ikke vært observert maur i denne leiligheten.

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: Parkett ble vurdert for knirk av takstmann (Taksthuset Viken) i 2022 etter overtakelse. Det ble ikke avdekket feil ved parkett eller undergulvets planhet, og forholdet ble vurdert som normale variasjoner. Det ble anbefalt å frigjøre gulvet fra kjøkkeninnredning, noe som er utført i vår eiertid. Gulv er også slipt og etterbehandlet i april 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: Styret økte felleskostnadene ved nyttår 2026 for å bygge opp en buffer til nødvendig fremtidig vedlikehold.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mina Agner Strand	2026-05-02	Sigurd Larsen	2026-05-02

Identifikasjon

Mina Agner Strand

Identifikasjon

Sigurd Larsen

Signicat

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

Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD

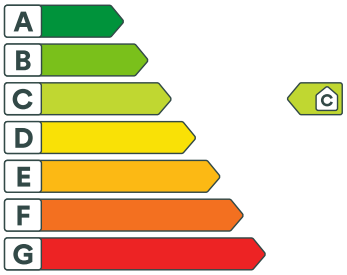
Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287342**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300212534**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **41**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **120,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **130,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 694 kWh**

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.



Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	454,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	27 762,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Fjeld, e-post: esek-astadryggen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Camilla Bjerke Olsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0065/26 . Vår ref.: 0583-1-41 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Esek Åstadryggen
Organisasjonsnr:	997558294
Seksjonseier:	Larsen, Sigurd
Medeier:	Strand, Mina Agner
Leilighetsnummer:	41
Adresse:	Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	35
Bnr.	60

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS - polisenummer 5887698.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nytt selskap, IB er ikke ført.
Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.07.2024. Tidligere forretningsfører er OAE. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. P-plasser: Faktureres for kr. 100,- pr. mnd. pr. plass. Noen eier to plasser. Det er 1 stk. som leier en p-plass og hun betaler kr. 750,- pr. mnd. i leie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 370,24,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto gass	150,00	
Garasje	125,00	
Felleskostnader	4 296,24	
Akonto varmtvann	340,00	
TV/Bredbånd	459,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 kl. 18:00, Billingstad Åstad Gård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte avholdes direkte etter Årsmøtet
For uformelle samtale mellom styre og beboere.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Justering/oppdatering av Trivselsregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 583
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Fjeld er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. revber Åstadryggen 2024.pdf
2. Regnskap Åstadryggen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styrets innstilling

Styrehonoraret har ligget stille i mange år, ca 10 år. Styrearbeidet er både ansvarsfylt og tidkrevende.

Forslaget innebærer knapt nok en inflasjonsjustering av opprinnelig beløp.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

- Implementert bytte av forretningsfører fra OAE til OBOS Eiendomsforvaltning.
- Det er gjennomført 10 styremøter i 2024 i tillegg til e-post- og telefonmøter.
- Rep/bytte av dørpumpe i nr 7.
- Avholdt et årsmøte (april 2024)
- Sperret av gjesteparkeringen i forbindelse med feiing av utearealet
- Rehabilitering av fasade syd (ned mot skogen)
- Ukentlig kontakt med vaktmester
- Opprydding i kjeller og bortkjøring av gamle fliser etc.
- Innhentet tilbud og vurdert ventilasjon i garasjekjeller, samt installert to nye vifter.
- Vannet og luket ugress i Hortensiabeddet v/huskestativet
- Klippet ned tilvekst i skråningen ned mot skogen (sydsiden)
- Malt (beiset) søppelskur i nr 7 og 9.
- Malt (beiset øverste etasje i nr 7 og 9.
- Kontakt med el.installatør for skifting av belysning i fellesarealet til LED.
- Montert deksel til sikringskap for varmekablene i oppkjøringen fra garasjen og montert det.
- Hatt på kugjødselkompost til hortensiabeddet v/huskestativet.
- Skiftet sikringselement i lysstolpen nede ved garasjeporten.
- Plantet i krukkene ved inngangen til nr 7 og 9 og kjørt dem inn til vinter lagring.
- Beskjært Spisslønn, ganske kraftig, v/svalgangen i 3.etg i nr 9.
- Sjekket varmekablene i oppkjøringen fra garasjen for at de ikke skal bruke mer strøm enn nødvendig.
- Festet rekkverk i 1.etg i trapperommet i nr. 9.
- Hengt opp lysslynger i forbindelse med julen i nr.7 og 9.
- Avregnet varmtvannsforbruk
- Avregnet gassforbruk
- Assistert eiendomsmeglere og nye eiere ifm med eiendomsoverdragelser.
- Oppgradert alarmanlegg fra 2G til 4G.

Sak 7

Justering/oppdatering av Trivselsregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I punkt 5 - INNENDØRSFELLESOMRÅDER er det er lagt inn en formulering om at de som slipper inn gjester også er ansvarlige for at de forlater bygget etter besøket. Det er ikke ønskelig at selgere o.l. vandrer fritt rundt i byggene etter å ha sluppet inn ett sted.

Punkt 18 - EL-BILER er oppdatert med korrekt navn på vår serviceleverandør.

Punkt 21 er oppdatert med formulering rundt avlesing og avregning av gassforbruket.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes.

Vedlegg

3. Trivselsregler mai 2025 (1).pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Fjeld

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Magnussen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Ola Lunde

Vedlegg

1. Innstilling fra Valgkomiteen mai 2025 (2).pdf

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Eierseksjonssameiet Åstadryggen sitt årsregnskap som viser et overskudd på Kr.33 737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anglitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 25.04.2025

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anglitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN
ORG.NR. 997 558 294, KUNDENR. 583

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 976	59 449
Forskuddsbetalte kostnader		243 851	223 530
Andre kortsiktige fordringer	13	6 002	0
Driftskonto OBOS-banken		1 403 047	0
Innestående i andre banker		0	1 218 691
SUM OMLØPSMIDLER		**1 689 877**	**1 501 670**
SUM EIENDELER		**1 689 877**	**1 501 670**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 330 980	1 297 243
SUM EGENKAPITAL		**1 330 980**	**1 297 243**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 404	137 057
Leverandørgjeld		297 493	67 370
SUM KORTSIKTIG GJELD		**358 897**	**204 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 689 877**	**1 501 670**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __.__.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Bjørn Fjeld Bjørnar Carlsen Owe Martin Floeng

Transaksjon 09222115557544909587 Signert SBF, SBC, SOMF

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN
ORG.NR. 997 558 294, KUNDENR. 583

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 986 476	2 874 048	2 904 000	2 978 000
Ladeinntekter EL-bil		86 527	68 345	0	65 000
Andre inntekter		0	848 355	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 073 003**	**3 790 748**	**2 904 000**	**3 243 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 875	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-107 029	-115 029	-120 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-11 490	-3 401	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-760 489	-1 370 615	-720 000	-680 000
Forsikringer		-160 876	-144 430	-150 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-753 133	-552 876	-664 000	-905 000
Energi/fyring	9	-551 687	-457 995	-530 000	-592 400
TV-anlegg/bredbånd		-267 772	-243 604	-256 000	-272 000
Andre driftskostnader	10	-265 664	-254 089	-246 000	-254 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 045 755**	**-3 309 653**	**-2 854 740**	**-3 164 400**
DRIFTSRESULTAT		**27 248**	**481 095**	**49 260**	**78 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 601	2 757	0	2 500
Finanskostnader	12	-112	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 489**	**2 757**	**0**	**2 500**
ÅRSRESULTAT		**33 737**	**483 852**	**49 260**	**81 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		33 737			

Transaksjon 09222115557544909587 Signert SBF, SBC, SOMF

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Andre konsulenthonorarer, OAE Forretningsførsel AS	-10 762
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 490**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-478 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 931
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-41 156
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-760 489**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-286 106
Renovasjonsavgift	-104 446
Kommunale avgifter	-362 582
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-753 133**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-410 980
Gass	-140 707
SUM ENERGI / FYRING	**-551 687**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 423
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 633
Annet driftsmateriale	-379
Lyspærer og sikringer	-5 216
Vaktmestertjenester	-165 977
Renhold ved firmaer	-54 215
Snørydding	-11 944
Andre fremmede tjenester	-4 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 690
Andre kontorkostnader	-797
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-6 010
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-265 664**

Transaksjon 09222115557544909587 Signert SBF, SBC, SOMF

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.

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	2 307 792
TV/Bredbånd	219 420
Akonto varmtvann	214 104
Parkering/Garasje	101 650
Akonto gass	144 122
Avregning varmtvann	-612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 986 476**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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 140 000.
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 690, jf. noten om andre driftskostnader.

Transaksjon 09222115557544909587 Signert SBF, SBC, SOMF

ÅSTADRYGGEN BOLIGSAMEIE
TRIVSELSREGLER

Oppdatert mai 2025

1. INNLEDNING
Trivselen i et boligsameie avhenger i stor grad av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av Styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Åstadryggen boligsameie.

2. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.
I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i eiendommene.

3. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE
Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det bør være alminnelig ro mellom kl. 2300 og 0800. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje mm) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller i øvrige fellesareal innendørs.

4. ORDEN I FELLESOMRÅDENE
Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke gjensettes i gangområder, trapper eller avsatser. **Grunnet brannsikkerhet MÅ det ikke være plassert noen gjenstander på gulvet i gangene i 1. og 2. etasje. (dvs. Alt av lyslykter, blomsterpotter, søppelposer o.l.) Ved røykutvikling og brann vil slike gjenstander være til hinder for fremkommeligheten til brannmannskap og beboere.**

Se også punkt 13 i trivselsreglene vedrørende generell brannsikkerhet.

Sameierne bes merke sine sykler som er i bruk og som står "parkert" i sykkelstativ eller på sameiets fellesareal. De sykler som ikke er merket, eller ser ut til å ikke ha vært i bruk på en god stund, blir fjernet av styret i forbindelse med at vi har container på våren. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer skal døren trekkes i lås. Dersom du ser skader, utbrente lyspærer o.l. i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret innen rimelig tid, har klager på renhold etc., ber vi deg melde fra til Styret i sameiet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at gjester som slippes inn også forlater bygningen direkte etter besøket. Det er ikke ønskelig at selgere e.l. som ringer på ett sted får gå fritt rundt i byggene etter at de er sluppet inn.

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 752
Andre renteinntekter	1 849
SUM FINANSINNTEKTER	**6 601**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-112
SUM FINANSKOSTNADER	**-112**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tidligere eier	6 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 002**

Transaksjon 09222115557544909587 Signert SBF, SBC, SOMF

10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter, Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved eventuell uaktsomhet kan sameier risikere å bli belastet med byggforsikringens egenandel.

11. FELLES SIGNALANLEGG
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med Styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

12. ENERGISPARING
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrom og tavlerom. Varmeviftene i garasjeanlegget skal ikke justeres av den enkelte.

13. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han/hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

Det er installert et brannvarslingspanel i inngangen i 4. etasje for Åstadryggen 7 og i 5. etasje for Åstadryggen 9. Herfra varsles Brannvesenet ved alarmer og her kan man avlese tilstand for brannvarslingssystemet.
Brannforskriftene vedr. garasjene er spesielt strenge og tillater ikke noen oppbevaring av noen form for brennbart materiale eller brennbare væsker. Kun bildekk, sykler, sykkelhenger, lastestativ og takboks skal stå i garasjen. Bildekk skal ikke stå på gulvet, men henges opp på vegg, og takboks henges opp i tak.

Innvendige arbeider i leilighetene: Arbeid som kan medføre mye støv eller røyk skal varsles Styret min. 2 dager i forveien slik at brannvarsling kan midlertidig frakobles under arbeidet
Manglende varsling kan medføre regning fra Brannvesenet for evt. unødig utrykning

15. INNMELDING AV FEIL
Feil ved heiser, garasjeporter og annet felles utstyr samt detaljer som hører inn under vår serviceavtale med vaktmesterkompaniet meldes til Styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets vegne.

16. KJØRING I GARASJEANLEGGET
Parkering er beregnet og tillatt kun for sameierne. Innkjøring i garasjene av utenforstående og korttidsopphold skal kun skje ved syketransport, flytting o.l. samt for servicemannskap.

17. GJESTEPARKERING
Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester henvises derfor til egne parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Sameiet har 10 gjesteparkeringsplasser som er ment for gjesteparkering opp til noen dagers varighet. Bortsett fra kortere tidsrom kan

6. AVFALLSHÅNDTERING
Enhver forsøpling av eiendommens gangveier, ganger, trapper og fellesareal er ikke tillatt. Alt husholdingsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i søppelskurene.
NB Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden inntil containerne er tømt. Dette gjelder alle typer avfall. Mat- og restavfall hentes hver 2. uke. Øvrig avfall hentes hver
3. uke av Asker kommune. Reduser volumet på søppelet og spesielt pappemballasje best mulig før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. Det samme gjelder for plast og for
organisk avfall. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller
utenfor egen inngangsdør. Det bør vises tilbakeholdenhet med mating av fugler. Unngå at mat faller på bakken.

7. RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT / DØRSKILT
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Postkasseskilt bestilles av hver enkelt ved å benytte bestillingsadressen som står på en lapp på innsiden av postkassedøren.

Ringeklokkeskilt bestilles og betales av styret. Send styret en e-post med hvilket navn som skal stå på skiltet.

Dørskilt anbefales oppsatt av den enkelte beboer, bl.a. for at avisbud skal kunne bringe aviser foran dørene i stedet for kun ved hovedinngangen.

8. SOLSKJERMING / ENDRING AV FASADER
Solskjermingsalternativ vil bli fastsatt av sameiermøtet. Utvendig skjerming besluttes og initieres av den enkelte sameier for egen regning i henhold til Styrets vedtak og innhentete tilbud vedr leverandør, typer og farger vedr. balkong-/terrassemarkiser og screens.
Rekkverk, vindusrammer, tak og stolper på balkonger/terrasser skal kun males i angitte tilsvarende farger ved innflytting. Fargekodene kan innhentes fra Styret. Gjelder også evt ønsket maling av brann-/skillevegger på balkongene. NB Her må det kun benyttes spesiell maling.
Kfr Styret! Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk el.l.
Innsynsskjerming kan oppnås ved beplantning i potter/urner. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er foreløpig ikke tillatt.

8. DYREHOLD
Eieren må ta hensyn til alle naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets områder. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelcontainer i skuret. Sjenerende bjeffing fra hjemmeværende hunder, urinering i nærområdet og hundetråkk/lufting i våre beplantninger må unngås. Spesielt også i lekeplassområdet som må holdes helt fritt for den slags.

9. ORDEN
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til – i egen interesse – å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

imellom. Gjentatte og/eller grovere overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

25. ERSTATNINGSANSVAR
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse regler eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal hurtigst mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden

beboerne ikke benytte gjesteplassene for egne biler eller tilhengere. Ved evt. gjentatt overtredelse og forutgående varsling til bileier/fører kan Styret arrangere borttauing av feilparkerte biler for eiers regning.

18. EL-BILER
Infrastruktur til elbillader er lagt opp til hver parkeringsplass. Eiere av el-biler må selv bestille installasjon av ladeboks. Vi har avtale med Elaway om administrasjon a ladeanlegget..

19. GRILLING
På terrasser og balkonger er det kun tillatt bruk av gassgrill = fortrinnsvis tilknyttet fellesanlegget (iflg. Brannvesenet), alternativt: elektrisk grill. Dette også forutsatt at det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. NB: Spesielt hensyn skal tas overfor naboer som kan ha astma eller allergiplager. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

20. OPPSLAGSTAVLE
Oppslagstavle med magnetholdere er oppsatt i begge bygg ved heisene på garasjeplan, og til bruk for oss alle til intern informasjon, nabovarsler m.m.

21. KONTROLL AV GASSBOKSER OG AVLESING AV GASSFORBRUK
Årlig kontroll av gassanlegget er pålagt oss av myndighetene. Kontroll og avlesing av forbruk vil vanligvis skje utpå høsten av gassmontører i samarbeid med Styret og iflg. egne oppslag eller e-post-info vedr. dag og tid. Den enkelte sameier må være tilstede i advisert tidsrom. Eventuell kontroll utenom tilsagte tider vil kunne medføre kostnader for den enkelte.

Etter avlesing vil alle motta en avregning over sitt forbruk av gass siden forrige avlesning. Dersom det er innbetalt for lite a-konto over husleien vil man motta en faktura. Dersom det er innbetalt for mye i forhold til reelt forbruk vil man motta en kreditnota.

22. AVLESING AV VANNMÅLERE
Styret går rundt til hver sameier og leser av vannmåleren en gang i året.

Etter avlesing vil alle motta en avregning over sitt forbruk av varmtvann siden forrige avlesning, sammen med en faktura som dekker for lite innbetalt a-konto over husleien. Alternativt en kreditnota ved for mye innbetalt a-konto i forhold til faktisk forbruk.

23. EIERSKIFTE / UTLEIE
Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og disse trivselsregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

Se vedtektenes punkt 3 for regler om fremleie.

24. BRUDD PÅ TRIVSELS-/HUSORDENSREGLENE
Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene våre eller på grunn av andre generende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 583 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Innstilling fra Valgkomiteen Eierseksjonssameiet Åstadryggen 7 og 9:

Her er en oversikt som viser dagens styre. Som dere ser av tabellen nedenfor så skal det velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Verv	Navn	Valgperiode	Status
Styreleder	Bjørn Fjeld	Valgt for 2 år	På valg, 2 år
Styremedlem	Owe Floeng	Valgt for 2 år, 1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem	Bjørnar Carlsen	Valgt for 1 år	På valg 2 år
Varamedlem	Anne-Marit Floberg	Valgt for 1 år	På valg 1 år

Bjørn Fjeld tar gjenvalg som styreleder. Bjørnar ønsker ikke gjenvalg.

Forslaget fra Valgkomiteen er:

- Bjørn Fjeld gjenvelges for 2 år
- Bjørnar Carlsen erstattes av Tore Magnussen (Åstadryggen 7) for 2 år
- Svein Ola Lunde velges som varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av Anne B. Hammer.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

er ikke tillatt. Alt husholdingsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i søppelskurene.
NB Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden inntil containerne er tømt. Dette gjelder alle typer avfall. Mat- og restavfall hentes hver 2. uke. Øvrig avfall hentes hver
3. uke av Asker kommune. Reduser volumet på søppelet og spesielt pappemballasje best mulig før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. Det samme gjelder for plast og for
organisk avfall. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller
utenfor egen inngangsdør. Det bør vises tilbakeholdenhet med mating av fugler. Unngå at mat faller på bakken.

7. RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT / DØRSKILT
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Postkasseskilt bestilles av hver enkelt ved å benytte bestillingsadressen som står på en lapp på innsiden av postkassedøren.

Ringeklokkeskilt bestilles og betales av styret. Send styret en e-post med hvilket navn som skal stå på skiltet.

Dørskilt anbefales oppsatt av den enkelte beboer, bl.a. for at avisbud skal kunne bringe aviser foran dørene i stedet for kun ved hovedinngangen.

8. SOLSKJERMING / ENDRING AV FASADER
Solskjermingsalternativ vil bli fastsatt av sameiermøtet. Utvendig skjerming besluttes og initieres av
den enkelte sameier for egen regning i henhold til Styrets vedtak og innhentete tilbud vedr leverandør, typer og farger vedr. balkong-/terrassemarkiser og screens.. Rekkverk, vindusrammer, tak og stolper på balkonger/terrasset skal kun males i angitte
tilsvarende farger ved innflytting. Fargekodene kan innhentes fra Styret.
Gjelder også evt ønsket maling av brann-/skillevegger på balkongene. NB Her må det kun benyttes spesiell maling.
Kfr Styret! Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk el.l.
Innsynsskjerming kan oppnåes
ved beplantning i potter/urner.
Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er foreløpig ikke tillatt.

8. DYREHOLD
Eieren må ta hensyn til alle naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets områder. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelcontainer i skuret. Sjenerende bjeffing fra hjemmeværende hunder, urinering i nærområdet og hundetråkk/lufting i våre beplantninger må unngås. Spesielt også i lekeplassområdet som må holdes helt fritt for denslags.

9. ORDEN
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres innog ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til – i egen interesse – å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

ÅSTADRYGGEN BOLIGSAMEIE
TRIVSELSREGLER

Oppdatert oktober 2022

1. INNLEDNING
Trivselen i et boligsameie avhenger i stor grad av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av Styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til
enhver tid gjelder for Åstadryggen boligsameie.

2. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.
I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i eiendommene.

3. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE
Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det bør være alminnelig ro mellom kl. 2300 og 0800. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje mm) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller i øvrige fellesareal innendørs.

4. ORDEN I FELLESOMRÅDENE
Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke gjensettes i gangområder, trapper eller avsatser. **Grunnet brannsikkerhet MÅ det ikke være plassert noen gjenstander på gulvet i gangene i 1. og 2. etasje. (dvs. Alt av lyslykter, blomsterpotter, søppelposer o.l.) Ved røykutvikling og brann vil slike gjenstander være til hinder for fremkommeligheten til brannmannskap og beboere.**

Se også punkt 13 i trivselsreglene vedrørende generell brannsikkerhet.

Sameierne bes merke sine sykler som er i bruk og som står "parkert" i sykkelstativ eller på sameiets fellesareal. De sykler som ikke er merket, eller ser ut til å ikke ha vært i bruk på en god stund, blir fjernet av styret i forbindelse med at vi har container på våren. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer skal døren trekkes i lås.
Dersom du ser skader, utbrente lyspærer o.l. i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret innen rimelig tid, har klager på renhold etc., ber vi deg melde fra til Styret i sameiet.

6. AVFALLSHÅNDTERING
Enhver forsøpling av eiendommens gangveier, ganger, trapper og fellesareal

gjesteparkering opp til noen dagers varighet. Bortsett fra kortere tidsrom kan beboerne ikke benytte gjesteplassene for egne biler eller tilhengere. Ved evt. gjentatt overtredelse og forutgående varsling til bileier/fører kan Styret arrangere borttauing av feilparkerte biler for eiers regning.

18. EL-BILER
Infrastruktur til elbillader er lagt opp til hver parkeringsplass. Eiere av el-biler må selv bestille installasjon av ladeboks. Vi har avtale med Kople, som er nettselksapet til Kraftriket. Nærmer informasjon finner du på oppslagstavlen ved heisen i etasje -1. (Garasjeplan).

19. GRILLING
På terrasser og balkonger er det kun tillatt bruk av gassgrill = fortrinnsvis tilknyttet fellesanlegget (iflg. Brannvesenet), alternativt: elektrisk grill. Dette også forutsatt at det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. NB: Spesielt hensyn skal tas overfor naboer som kan ha astma eller allergiplager. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

20. OPPSLAGSTAVLE
Oppslagstavle med magnetholdere er oppsatt i begge bygg ved heisene på garasjeplan, og til bruk for oss alle til intern informasjon, nabovarsler m.m.

21. KONTROLL AV GASSBOKSER OG AVLESING AV GASSFORBRUK
Årlig kontroll av gassanlegget er pålagt oss av myndighetene. Kontroll og avlesing av forbruk vil vanligvis skje utpå høsten av gassmontører i samarbeid med Styret og iflg. egne oppslag eller e-post-info vedr. dag og tid. Den enkelte sameier må være tilstede i advisert tidsrom. Eventuell kontroll utenom tilsagte tider vil kunne medføre kostnader for den enkelte.

Etter avlesing vil alle motta en avregning over sitt forbruk av gass siden forrige avlesning, sammen med en faktura som dekker service og for lite innbetalt a-konto over husleien. Alternativt en kreditnota ved for mye innbetalt a-konto i forhold til faktisk forbruk.

22. AVLESING AV VANNMÅLERE
Styret går rundt til hver sameier og leser av vannmåleren en gang i året.

Etter avlesing vil alle motta en avregning over sitt forbruk av varmtvann siden forrige avlesning, sammen med en faktura som dekker for lite innbetalt a-konto over husleien. Alternativt en kreditnota ved for mye innbetalt a-konto i forhold til faktisk forbruk.

23. EIERSKIFTE / UTLEIE
Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og disse trivselsregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

Se vedtektenes punkt 3 for regler om fremleie.

24. BRUDD PÅ TRIVSELS-/HUSORDENSREGLENE
Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene våre eller på grunn av andre

10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter, Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved eventuell uaktsomhet kan sameier risikere å bli belastet med byggforsikringens egenandel.

11. FELLES SIGNALANLEGG
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med Styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

12. ENERGISPARING
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrom og
tavlerom. Varmeviftene i garasjeanlegget skal ikke justeres av den enkelte.

13. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han/hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

Det er installert et brannvarslingspanel i inngangen i 4. etasje for Åstadryggen 7 og i 5. etasje for Åstadryggen 9. Herfra varsles Brannvesenet ved alarmer og her kan man avlese tilstand for brannvarslingssystemet.
Brannforskriftene vedr. garasjene er spesielt strenge og tillater ikke noen oppbevaring av noen form for brennbart materiale eller brennbare væsker. Kun bildekk, sykler, sykkelhenger, lastestativ og takboks skal stå i garasjen. Bildekk skal ikke stå på gulvet, men henges opp på vegg, og takboks henges opp i tak.

Innvendige arbeider i leilighetene: Arbeid som kan medføre mye støv eller røyk skal varsles Styret min. 2 dager i forveien slik at brannvarsling kan midlertidig frakobles under arbeidet
Manglende varsling kan medføre regning fra Brannvesenet for evt. unødig utrykning

15. INNMELDING AV FEIL
Feil ved heiser, garasjeporter og annet felles utstyr samt detaljer som hører inn under vår serviceavtale med vaktmesterkompaniet meldes til Styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets vegne.

16. KJØRING I GARASJEANLEGGET
Parkering er beregnet og tillatt kun for sameierne.. Innkjøring i garasjene av utenforstående og korttidsopphold skal kun skje ved syketransport, flytting o.l. samt for servicemannskap.

17. GJESTEPARKERING
Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester henvises derfor til egne parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Sameiet har 10 gjesteparkeringsplasser som er ment for

generende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grovere overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

25. ERSTATNINGSANSVAR
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse regler eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal hurtigst mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

Det er opparbeidet 13 gjesteplasser for korttidsparkering maks 3 døgn på sameiets utomhusareal. Disse vil være til felles benyttelse.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonslovens §31, Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Felleskostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles mellom sameierne med en lik andel pr. seksjon.
Felleskostnader forbudet med parkeringskjelleren fordeles mellom sameierne med en lik andel pr parkeringsplass. For hver parkeringsplass i garasjeanlegget skal det – uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag – betales like stort utgiftsbidrag.

Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
ÅSTADRYGGEN

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte **09.04.2019** i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.05.1997 (endret i årsmøte 19.05.2015)

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 53 boligseksjoner med tilhørende garasjeanlegg, boder og fellesarealer

Sameiet består av 53 boligseksjoner har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 35 bnr 60 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.
Den enkelte bruksenhet og tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplass i garasjekjeller

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

Sameiebrøken
Sameierbrøken er seksjonens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjonssøknaden.
Sameiebrøken bygger på hoveddelenes boligareal. Balkonger terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i boligarealet.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Rettslig disposisjonsrett
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietagers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

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

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, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
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. punktet forran. 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.
Parkering:
Enhver etablering av elbil ladepunkt skal godkjennes av styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert. Ledepunktet til elbil skal være i henhold til gjeldende forskrifter for elbillading.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 4
Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
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. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere) eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøteårsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære årsmøteårsmøte skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets rapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall og for to år. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.

§ 12
Møteledelse og innkalling

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøteårsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøteårsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
Om årsmøte

I sameier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styrets innstilling
Styrehonoraret har ligget stille i mange år, ca 10 år. Styrearbeidet er både ansvarsfylt og tidkrevende.

Forslaget innebærer knapt nok en inflasjonsjustering av opprinnelig beløp.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-. Og dette indeksreguleres hvert år fremover

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Justering/oppdatering av Trivselsregler

I punkt 5 - INNENDØRSFELLESOMRÅDER er det er lagt inn en formulering om at de som slipper inn gjester også er ansvarlige for at de forlater bygget etter besøket. Det er ikke ønskelig at selgere o.l. vandrer fritt rundt i byggene etter å ha sluppet inn ett sted.

Punkt 18 - EL-BILER er oppdatert med korrekt navn på vår serviceleverandør.

Punkt 21 er oppdatert med formulering rundt avlesing og avregning av gassforbruket.

Forslag til vedtak:
Forslag godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Fjeld

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

Organisasjonsnummer: 997558294
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Billingstad Åstad Gård.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Fjeld er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitne ble Filip Brannstorph Onarheim foreslått

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Følgende stilte til valg:
Bjørn Fjeld

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Magnussen

Følgende stilte til valg:
Tore Magnussen

Varamedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne-Marit Floberg

Følgende stilte til valg:
Anne-Marit Floberg

Varamedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Ola Lunde

Følgende stilte til valg:
Svein Ola Lunde

Valgkomite (1 år)

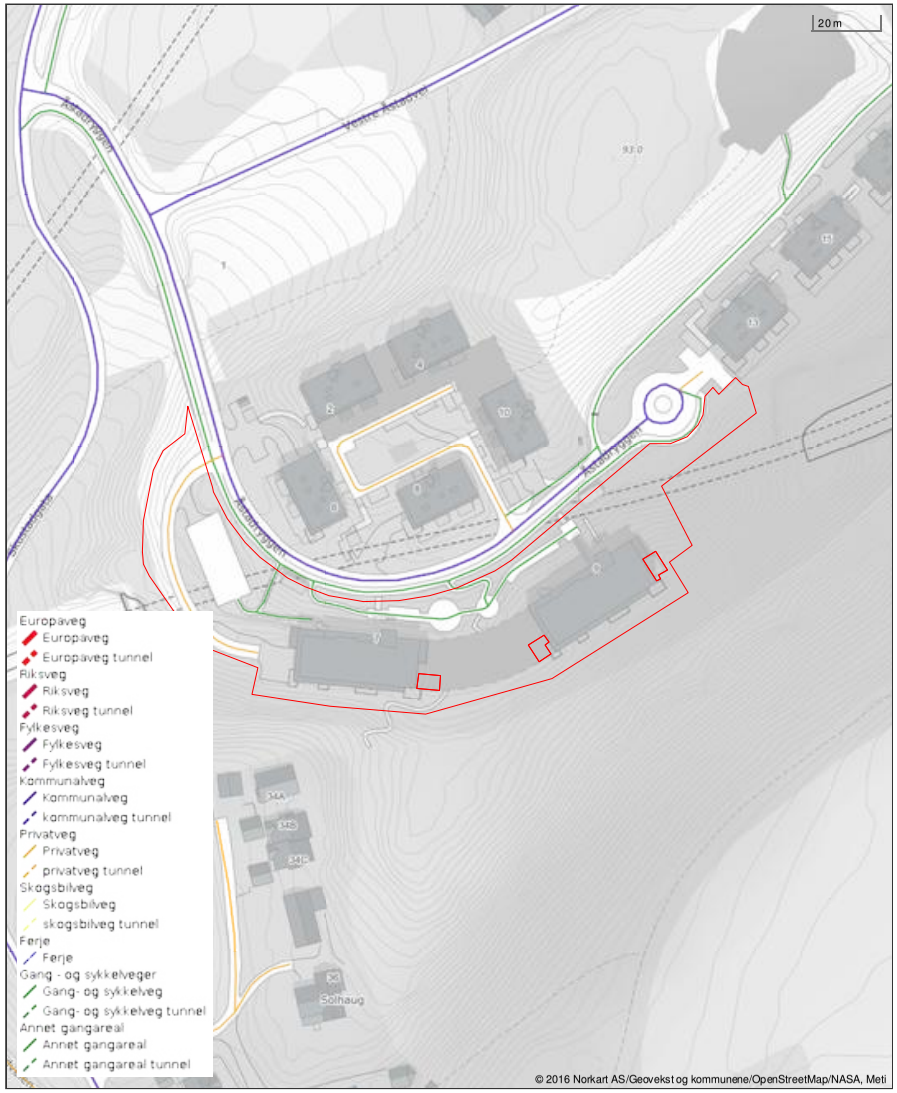
Følgende ble valgt:
Sigrid Marie Ragnhildsdatter Bruarøy
Filip Brannstorph Onarheim
Dennis Valentin Tschudi

Følgende stilte til valg:
Sigrid Marie Ragnhildsdatter Bruarøy
Filip Brannstorph Onarheim
Dennis Valentin Tschudi

Transaksjon 09222115557546822209 Signert MBF, PGV, PFBO

Utskriftsdato: 27.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 35/60//



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: 06.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**35**	Bnr:	**60**	Fnr:		Snr:	**41**
Adresse:	**Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD**						

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: 27.04.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	302 885,29 kr
Renovasjon	223 920,00 kr
Vann	289 190,35 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 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 06.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**35**	Bnr:	**60**	Fnr:		Snr:	**41**
Adresse:	**Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD**						

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.: 35	Bnr: 60	Fnr.:	Snr.:

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Asker kommune

Ledningskart

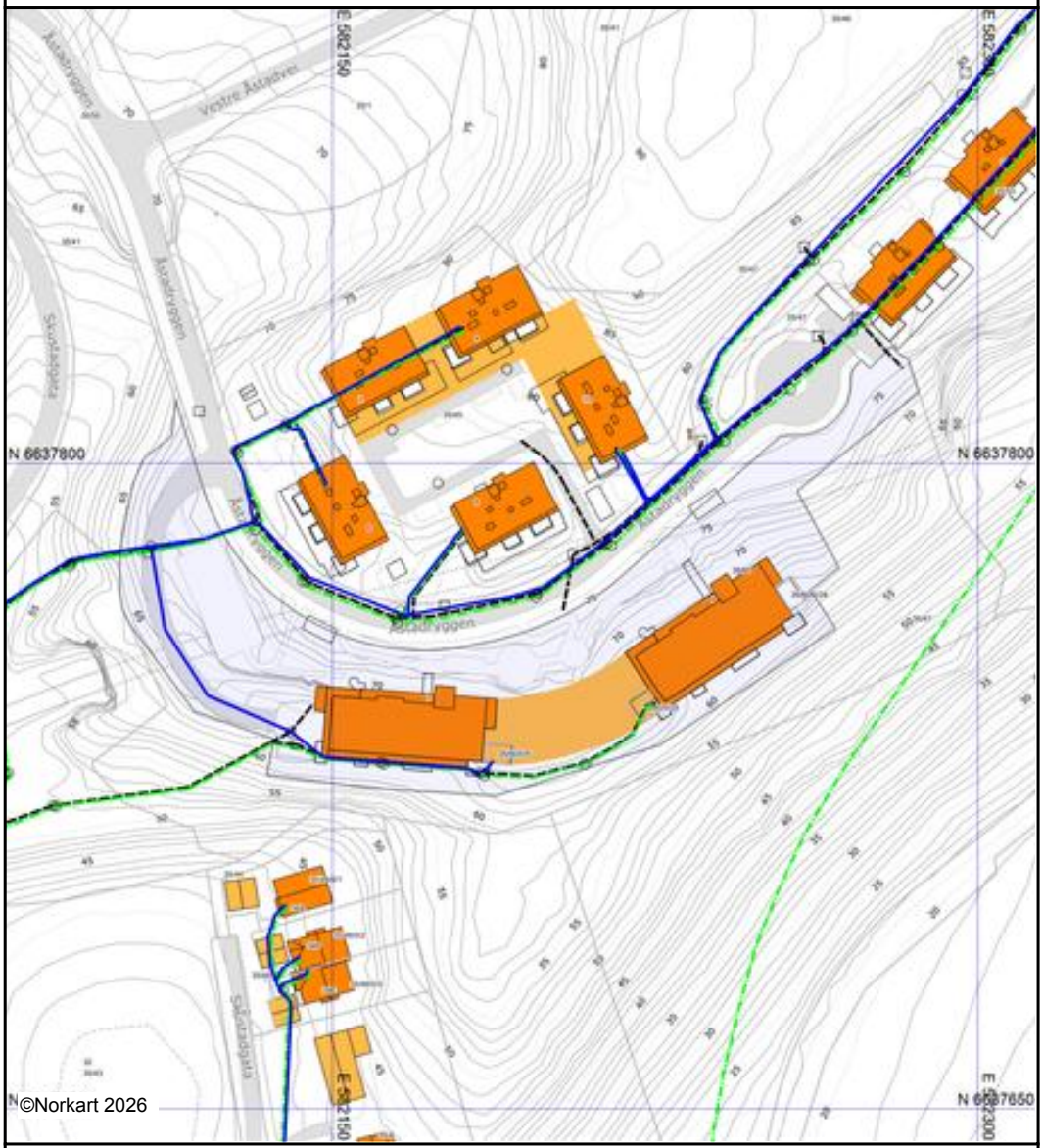
Eiendom: 35/60/0/41
Adresse: Åstadryggen 9
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 35/60//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/60/0/41
Adresse: Åstadryggen 9
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1500

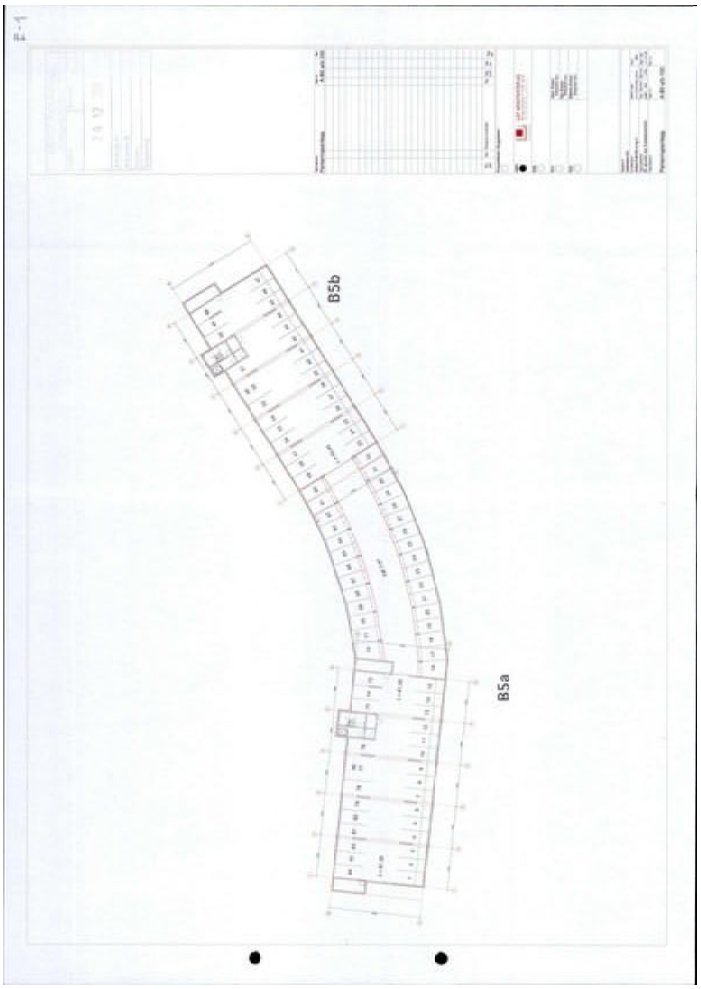
N

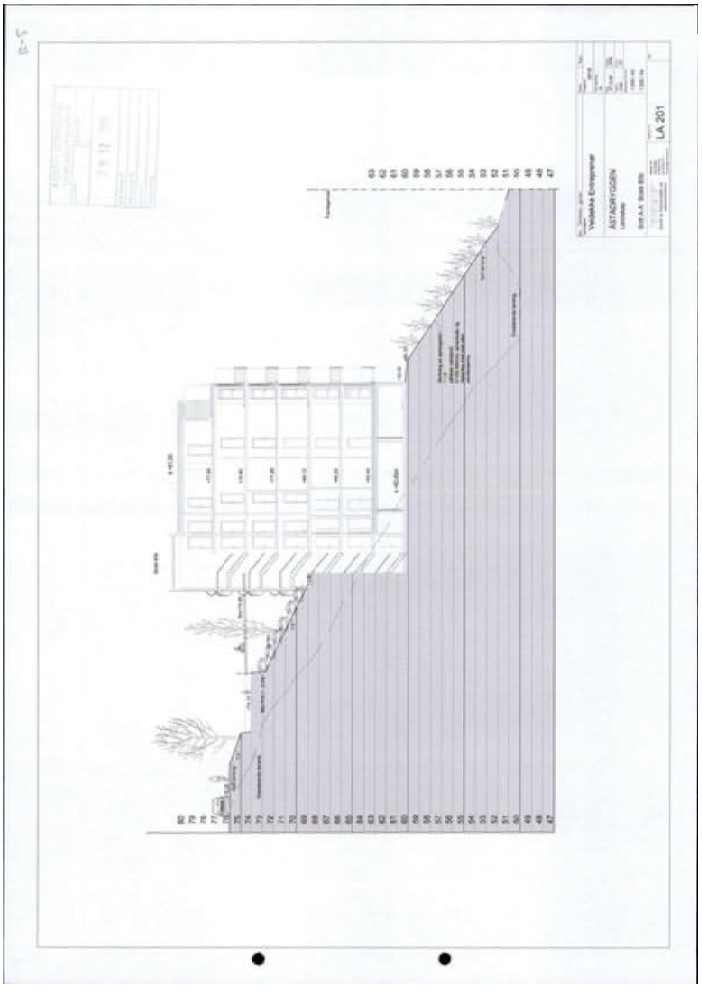
UTM-32

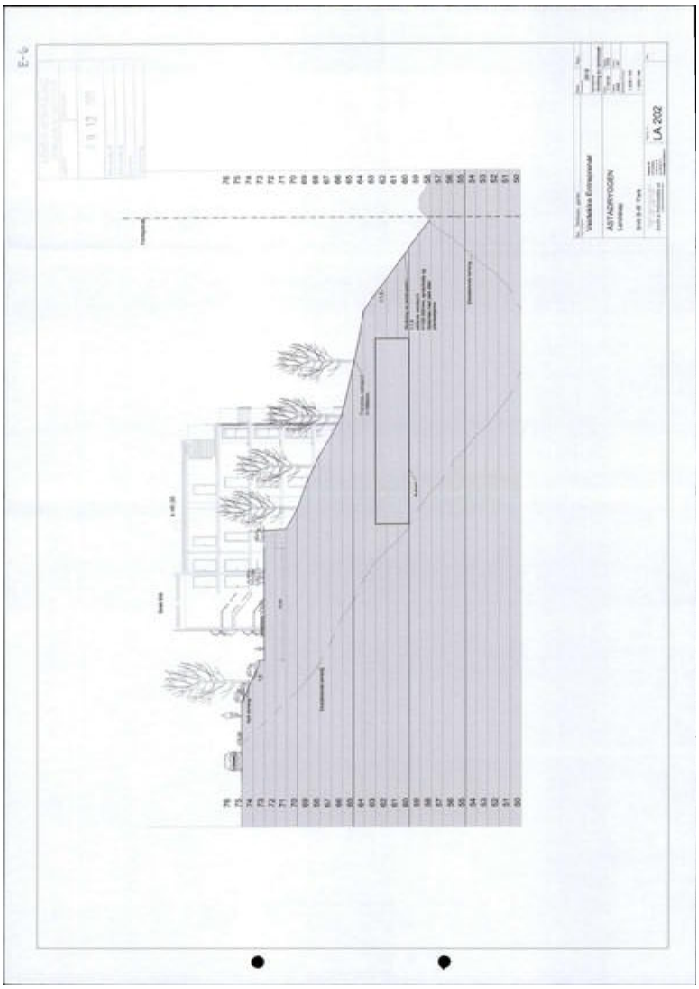
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

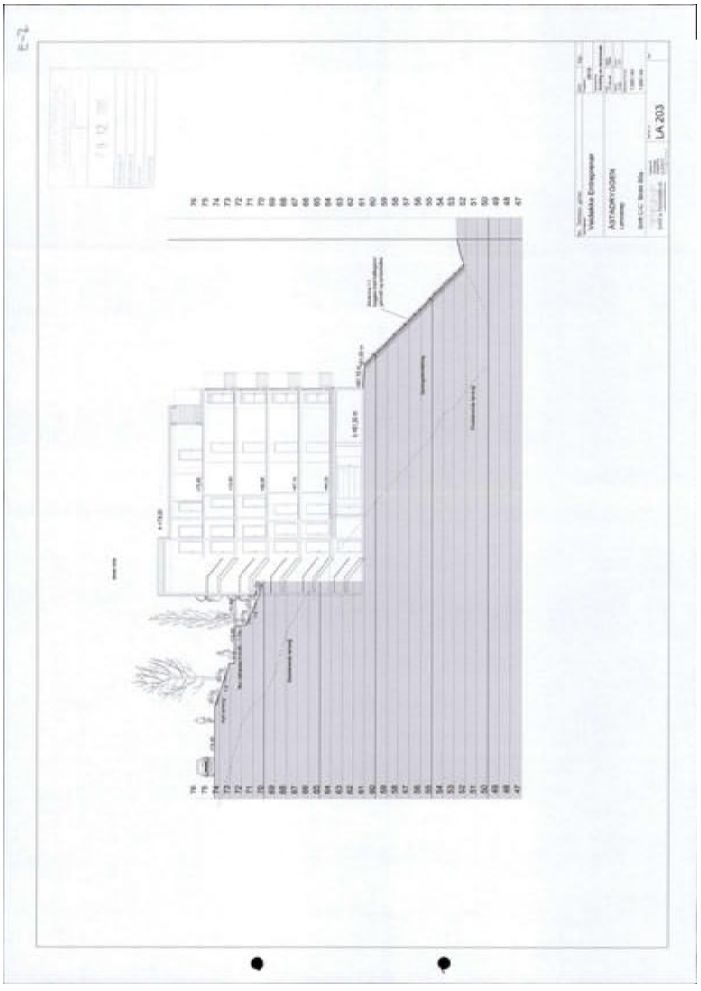


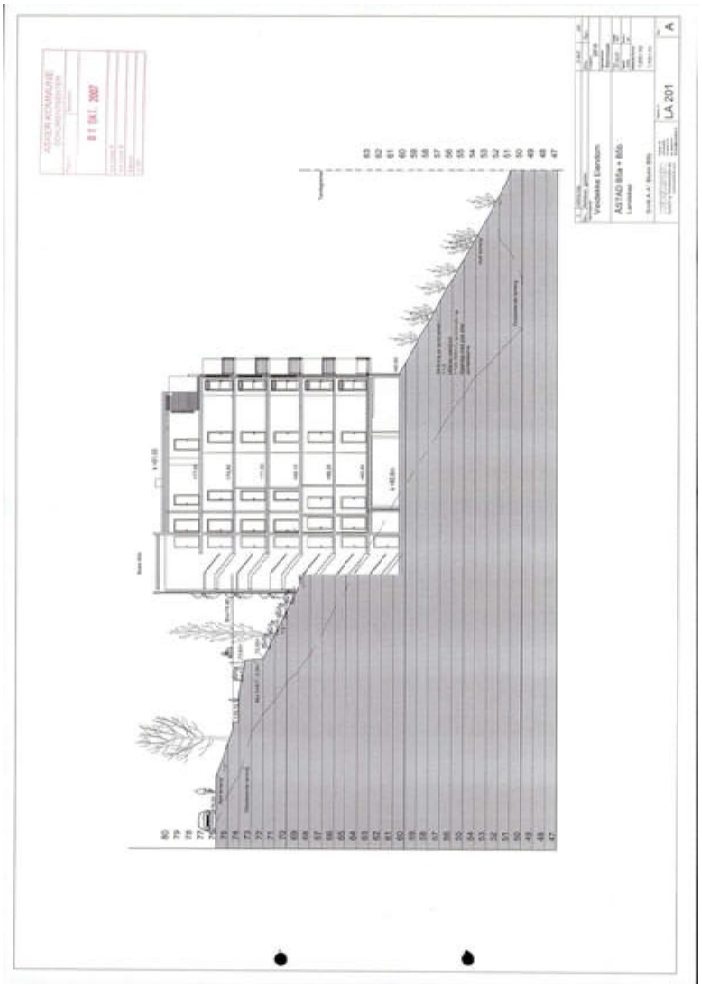
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

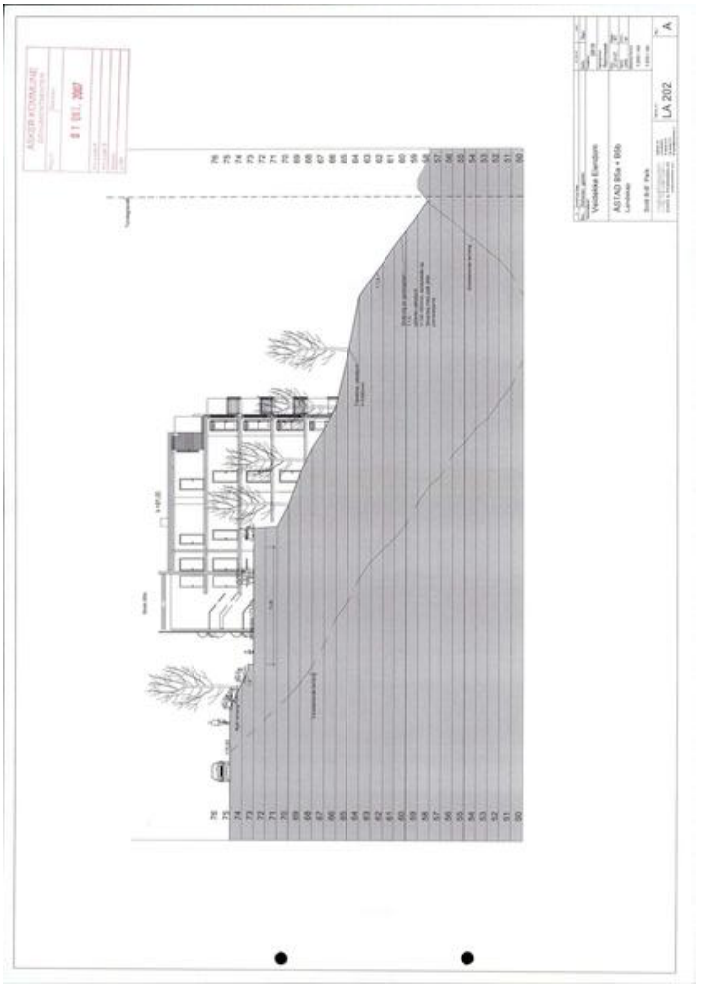

B5b
B5a

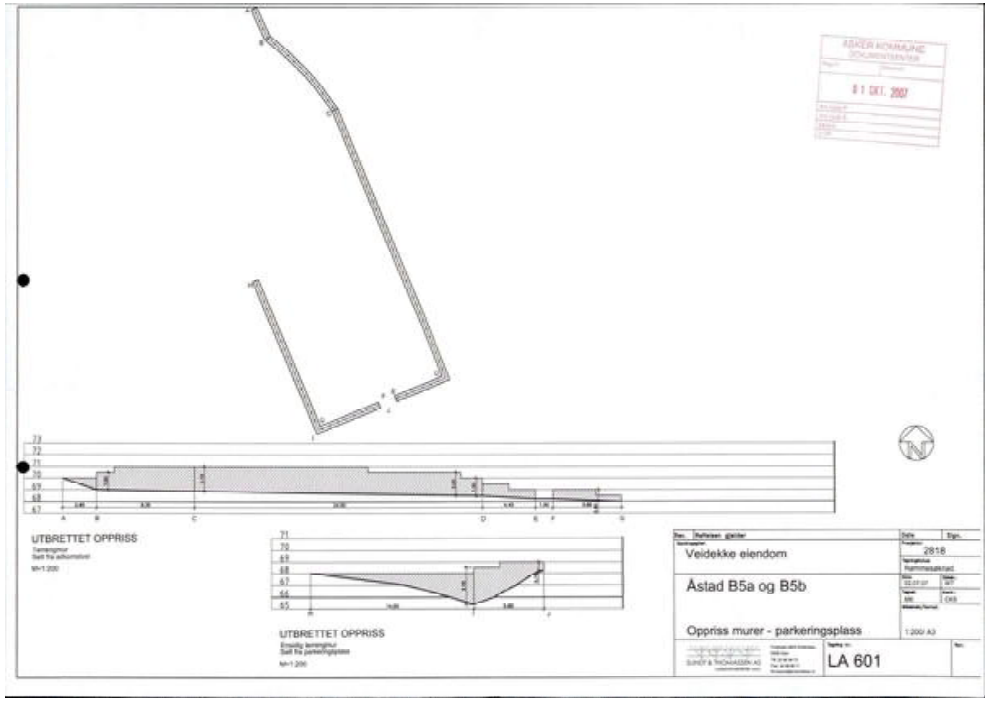

LA 201

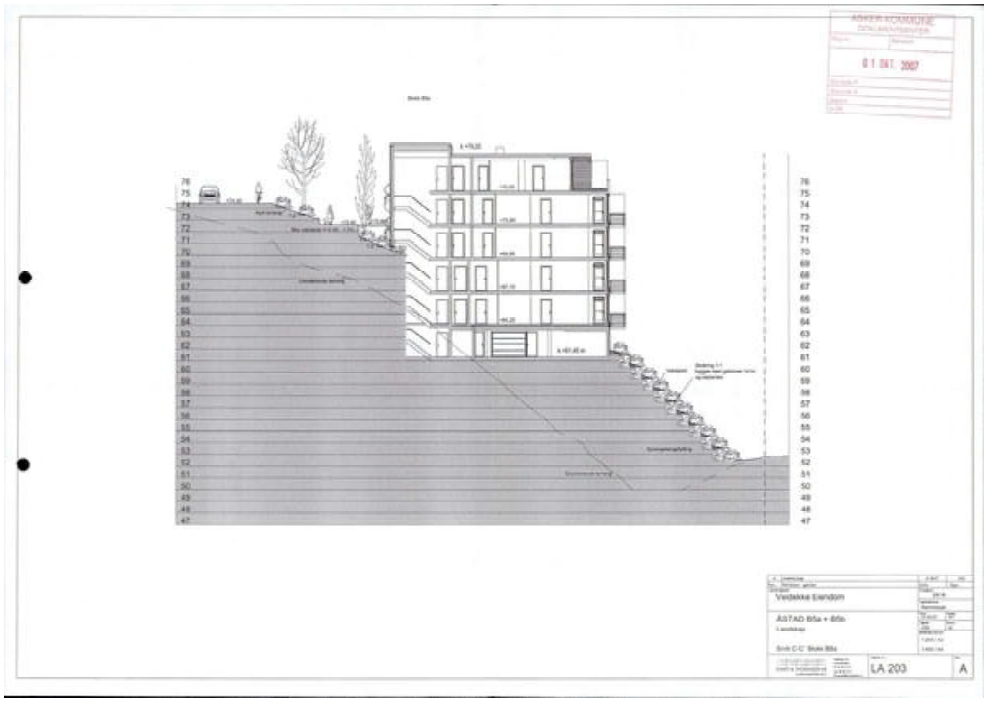


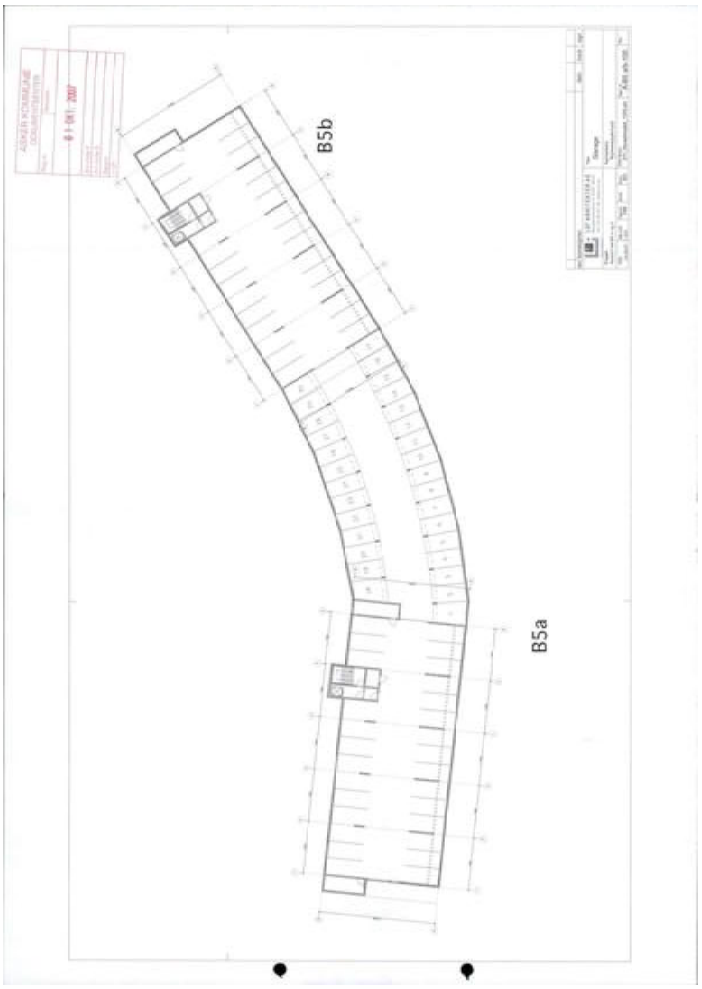


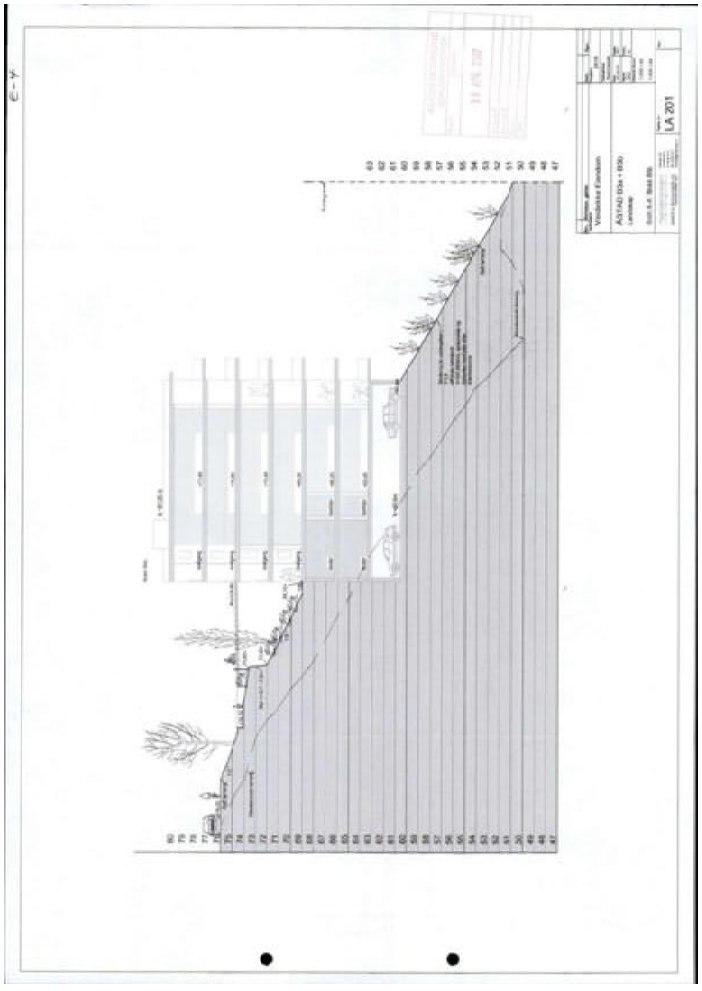


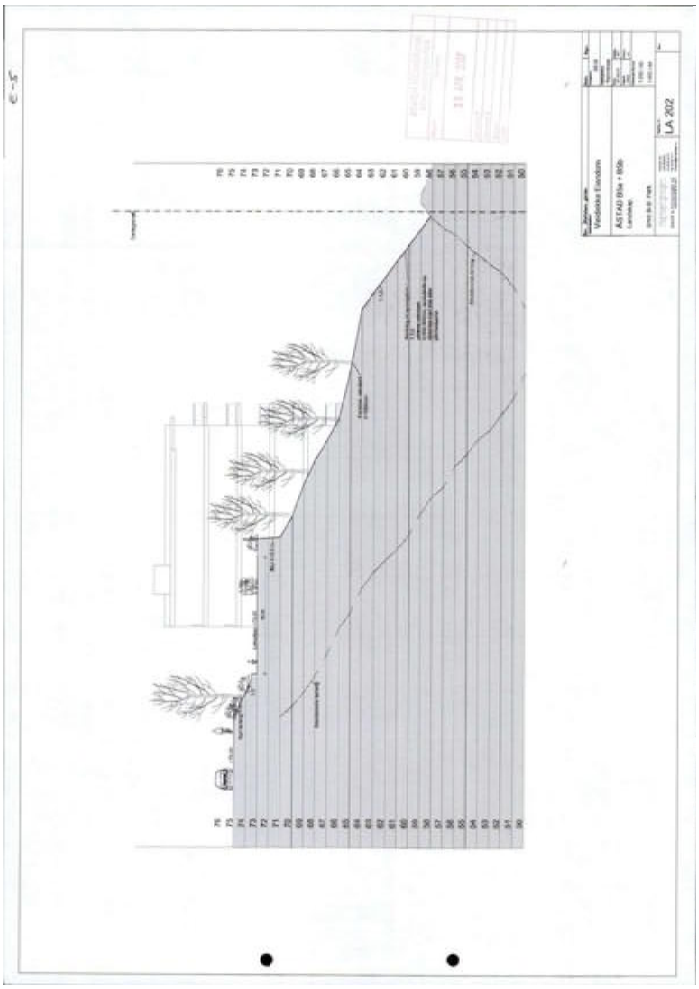


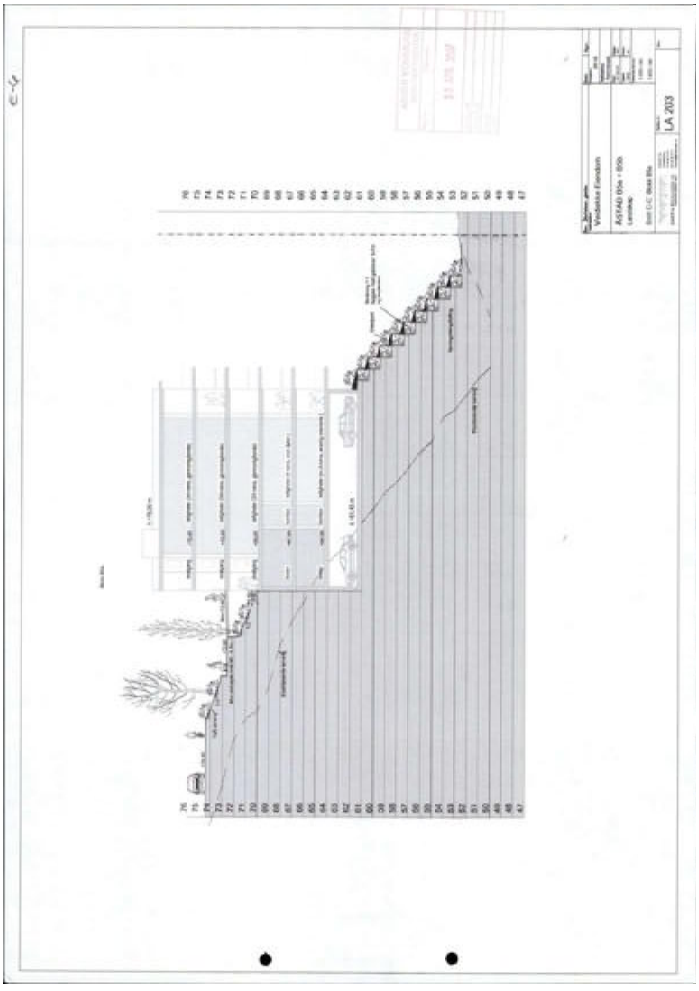

ÅSKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTRUM
01 OKT. 2007
UTBRETTET OPPRISS
UTBRETTET OPPRISS
Veidekke eiendom
Åstad B5a og B5b
Oppriss murer - parkeringsplass
LA 601

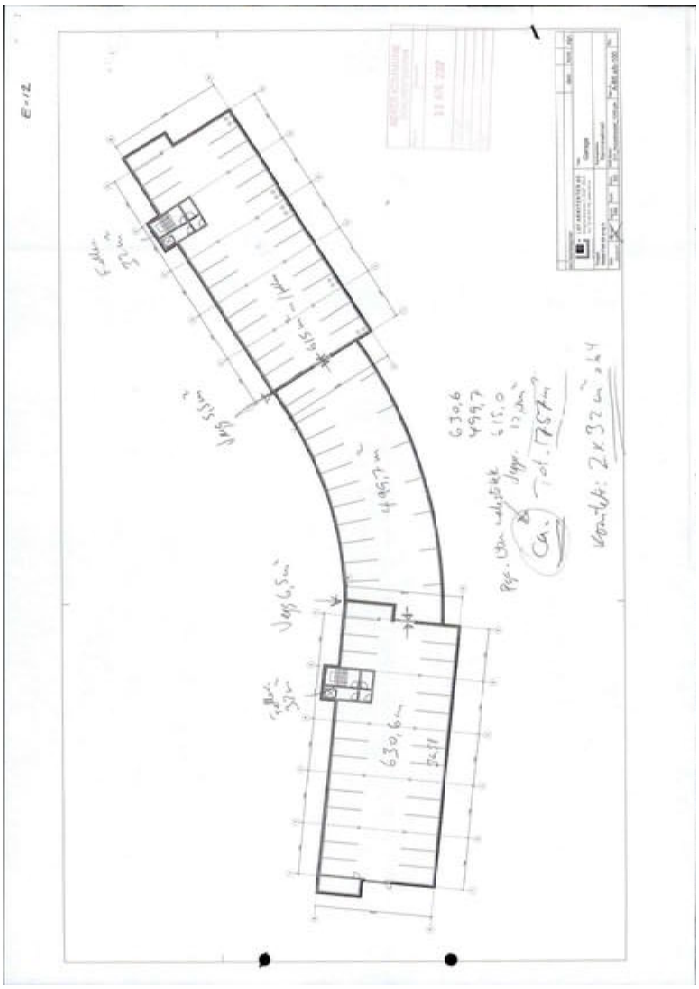

ÅSKER KOMMUNE
01 OKT. 2007
Veidekke Eiendom
ÅSTAD B5a + B5b
LA 203
A

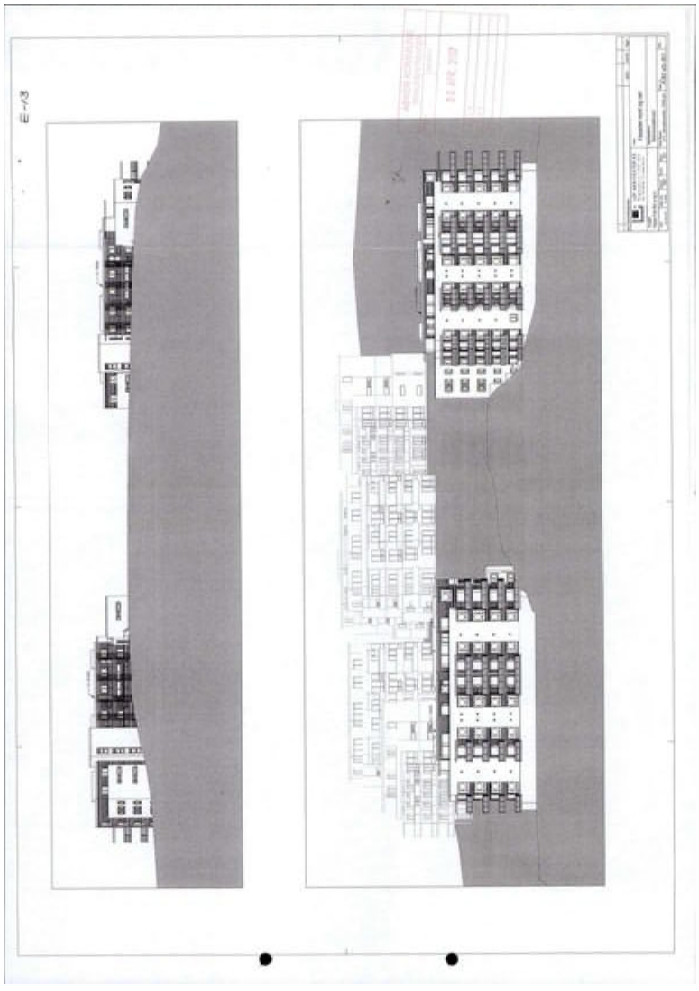

B5b
B5a

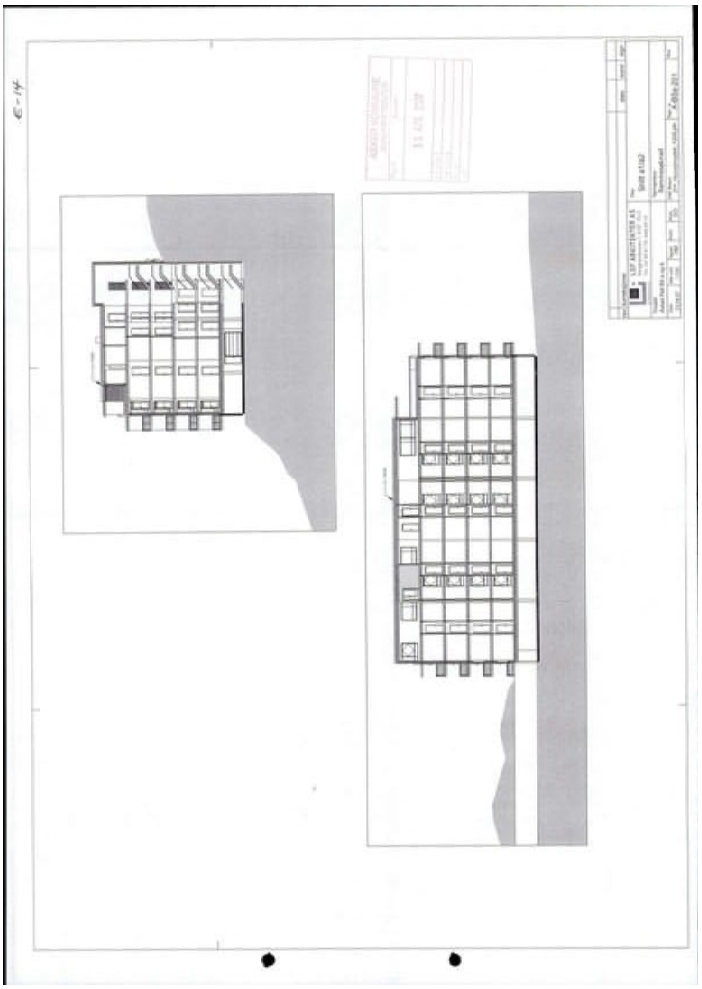


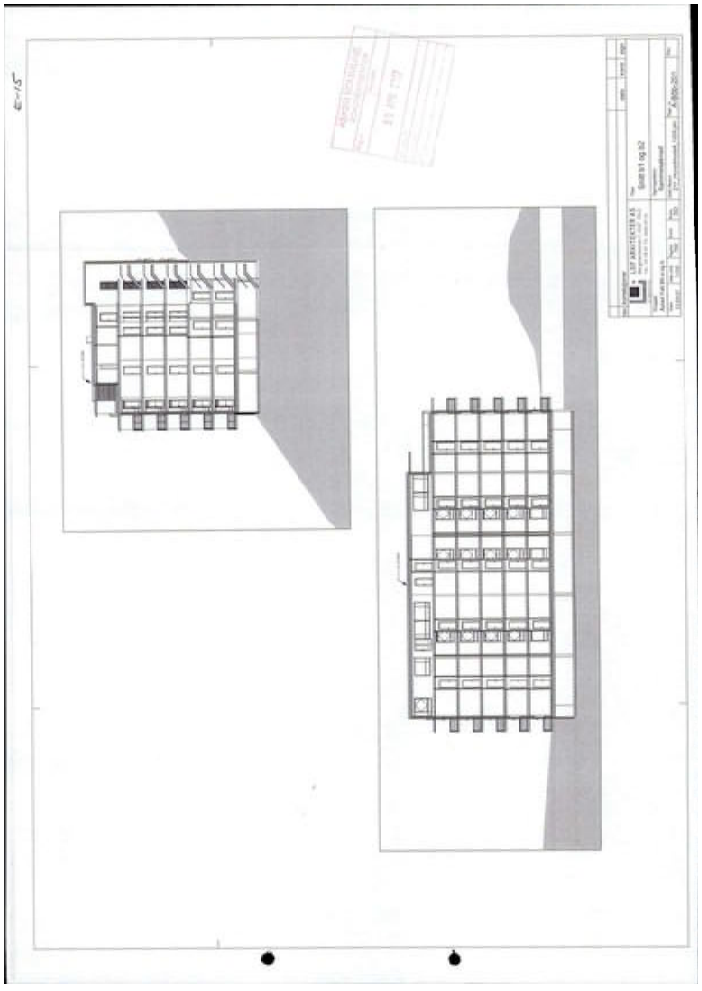












Asker kommune

LOF Arkitekter AS
Wergelandsveien 7

0167 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMYRAN S07/1491	GBNR 35/60 L2191/13	17.12.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S07/1491.

35/60 Nybygg boligblokk - Ferdigattest
Åstad felt B5B Tiltakshaver: Veidekke Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.11.2012, samt ettersendt dokumentasjon Va, mottatt 6.12.2012.

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

Eilert Myran
Ingeniør tilsyn

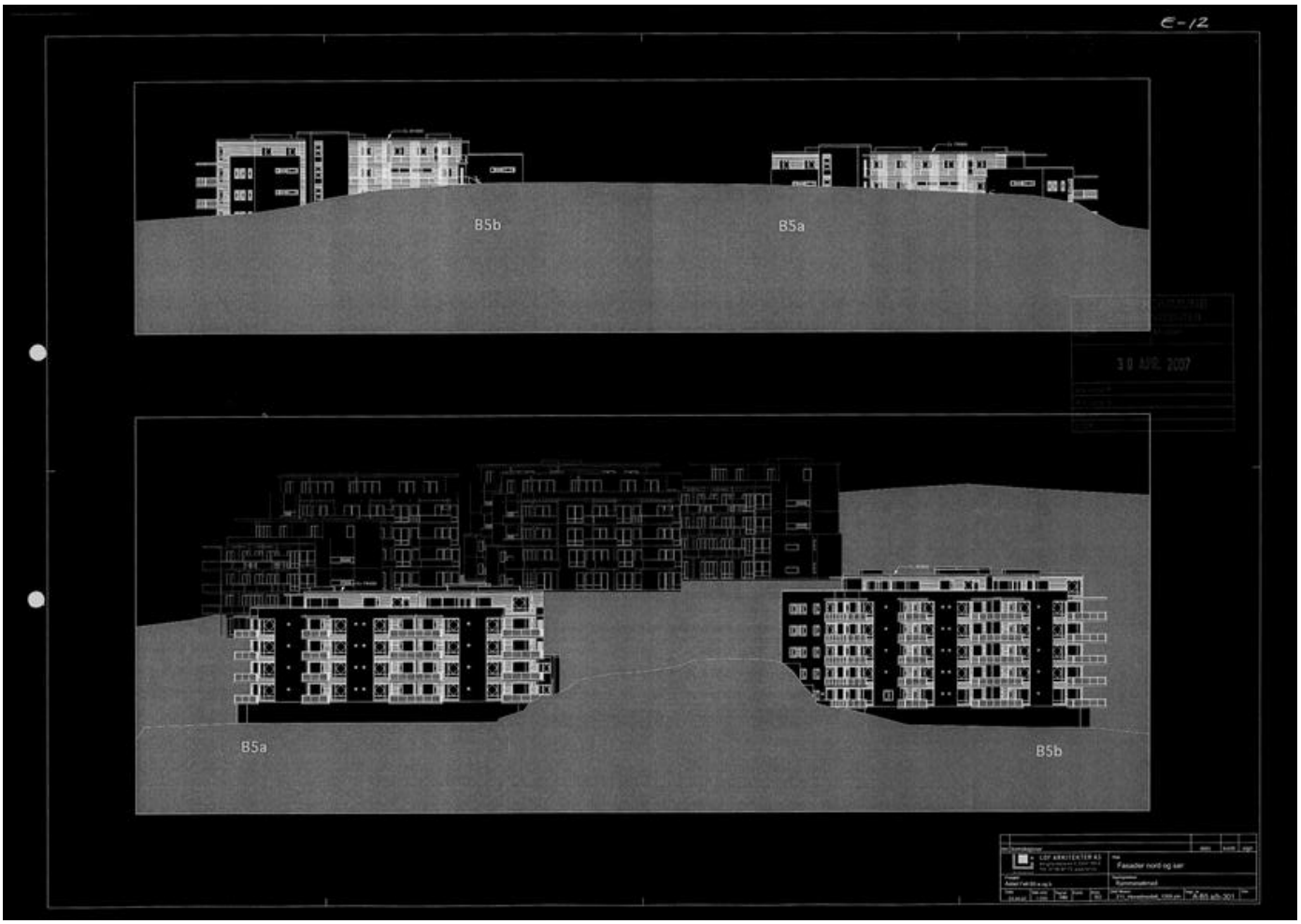
Kopi:
Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

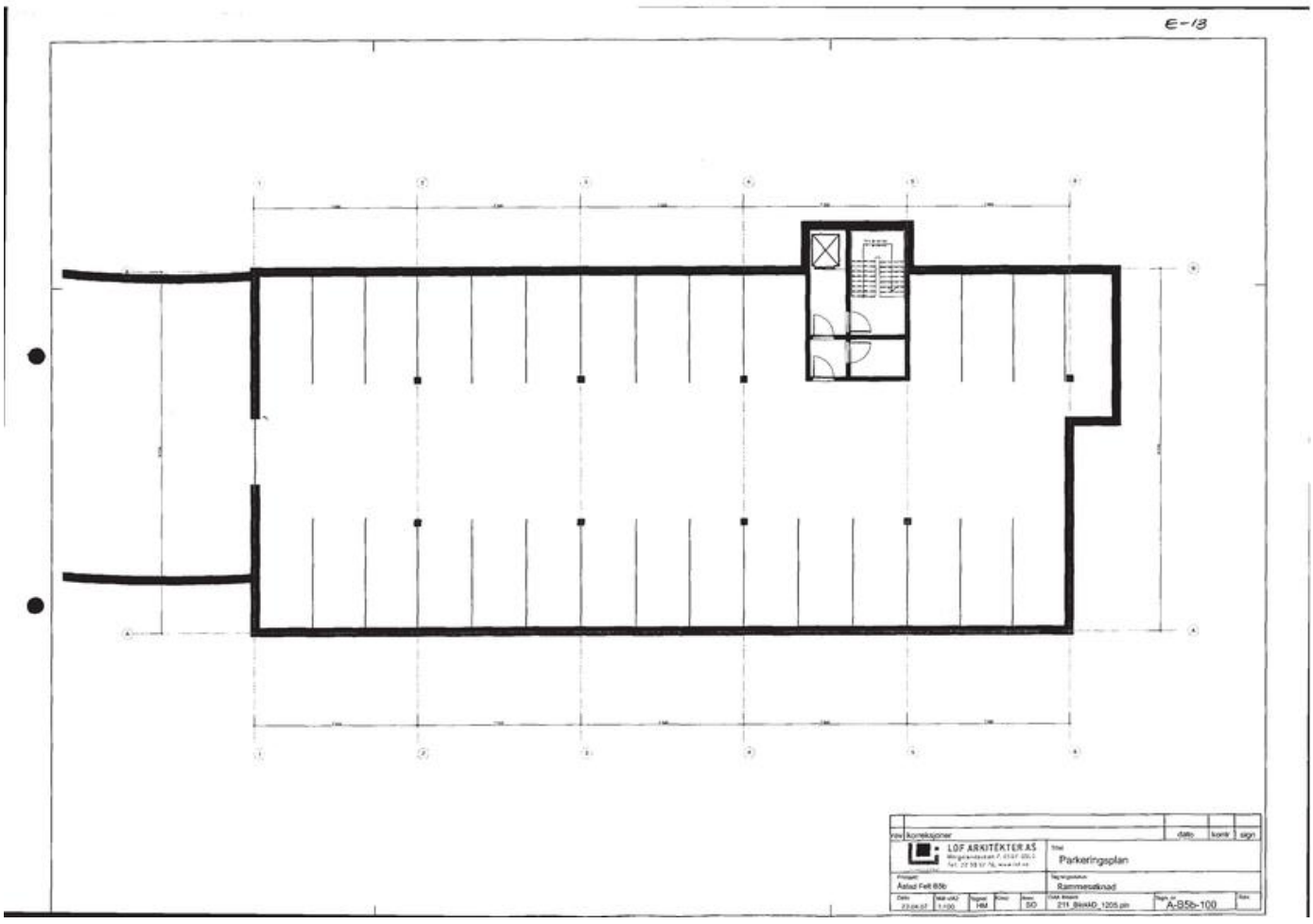
Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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


E-12
B5b
B5a
B5a
B5b
LOF ARKITEKTER AS
Fasader nord og sør
A-B5 a/b-301


E-13
LOF ARKITEKTER AS
Parkeringsplan
Rammesøknad
A-B5b-100


E-14
30 APR. 2007
LOF ARKITEKTER AS
1.et.
Rammesøknad
A-85b-101

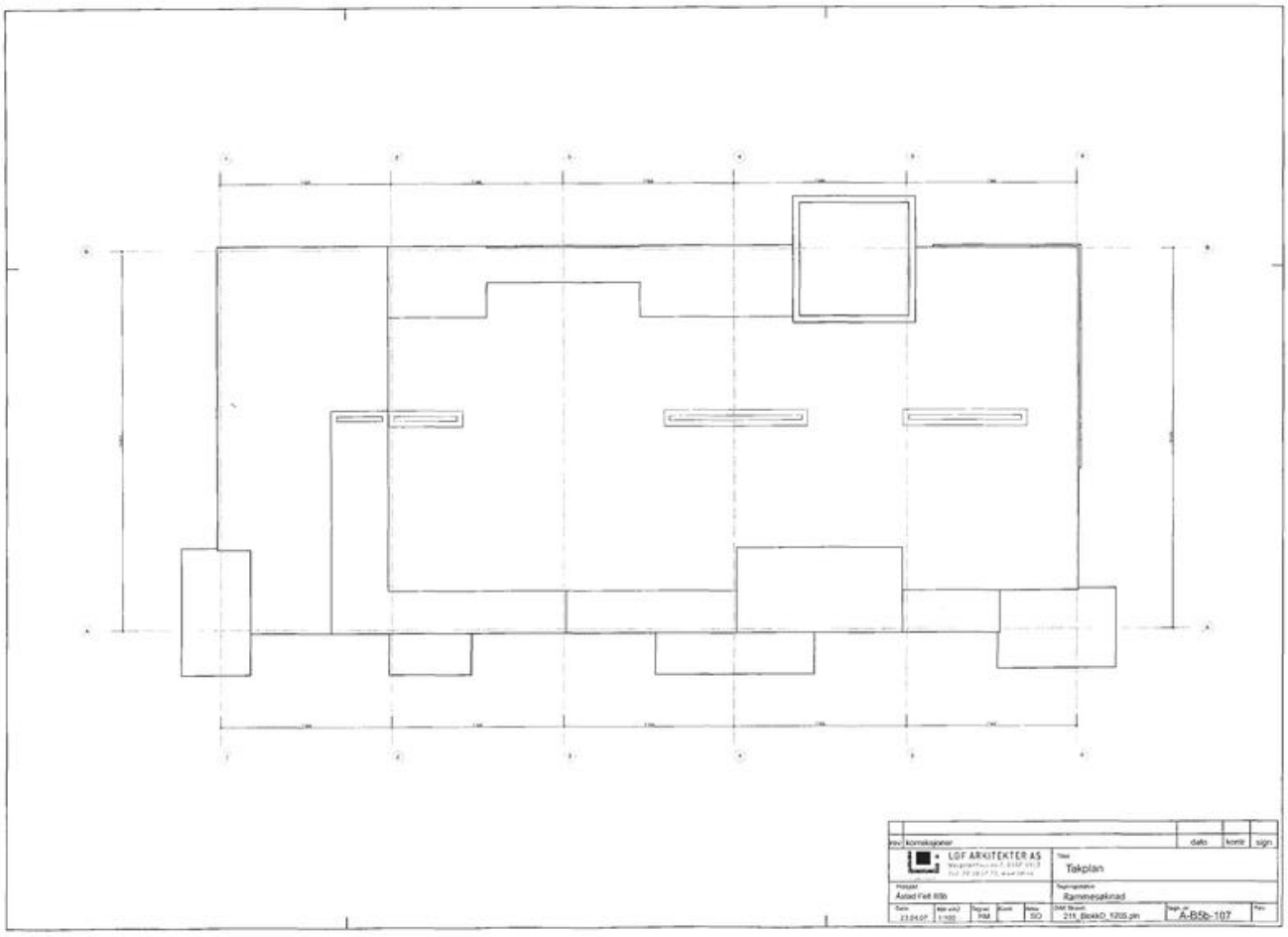

30 APR. 2007
LOF ARKITEKTER AS
2.et.
Rammesøknad
A-85b-102

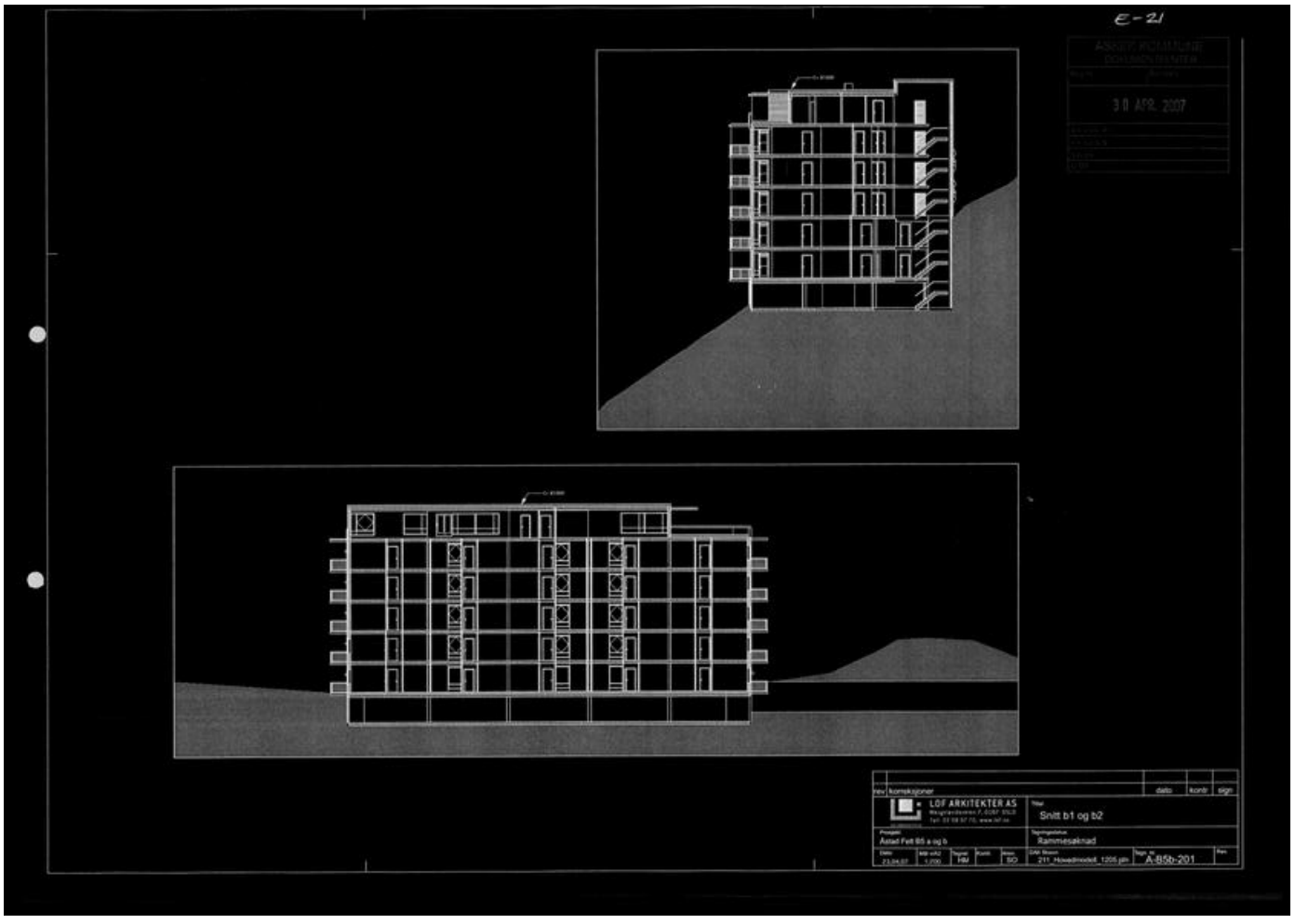

E-16
LOF ARKITEKTER AS
3.et.
Asted Felt B5b
Rammesøknad
A-B5b-103


E-17
LOF ARKITEKTER AS
4.et.
Asted Felt B5b
Rammesøknad
A-B5b-104

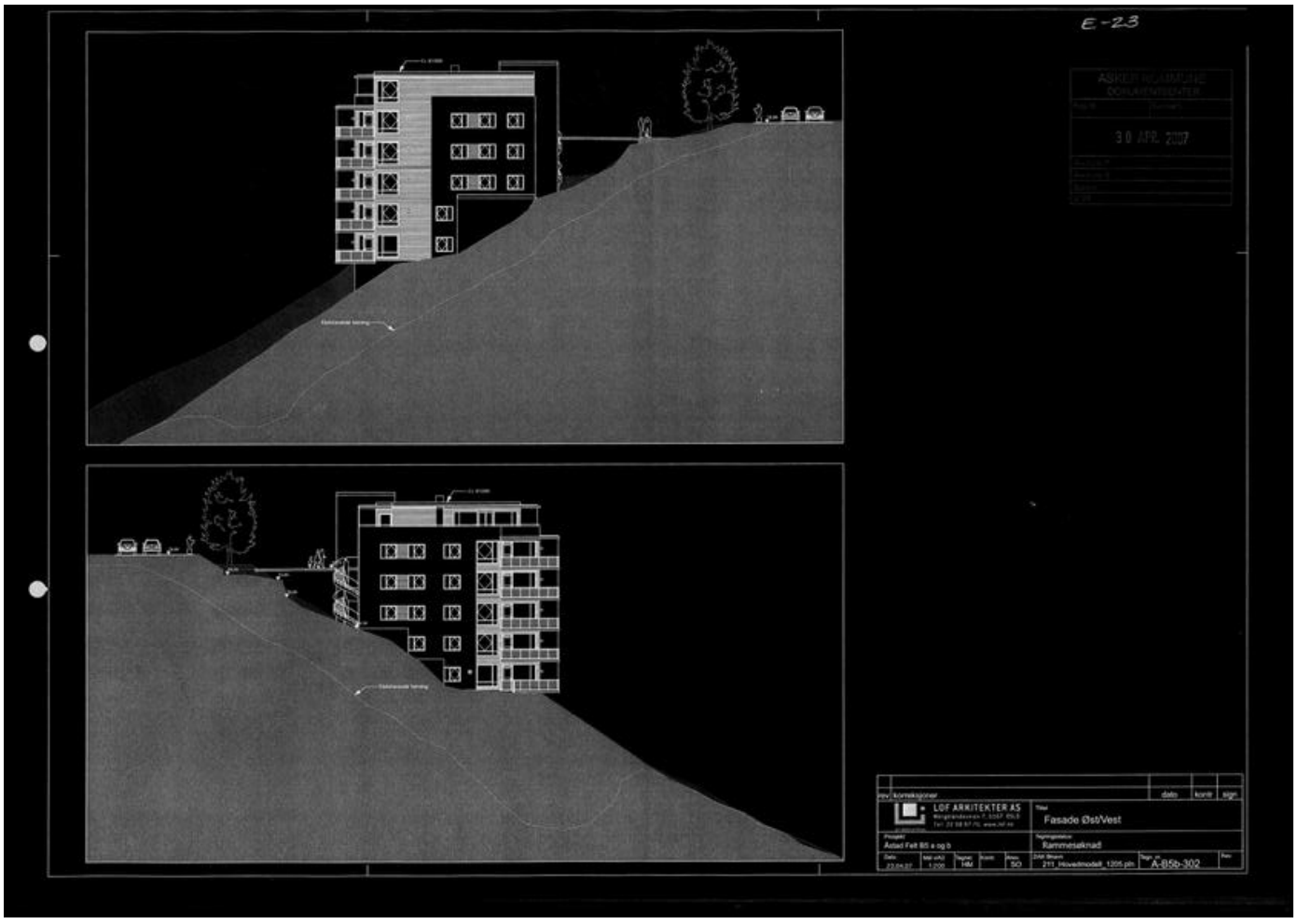

E-18
30 APR. 2007
LOF ARKITEKTER AS
5.et.
Asiad Felt B5b
Rammesøknad
A-B5b-105

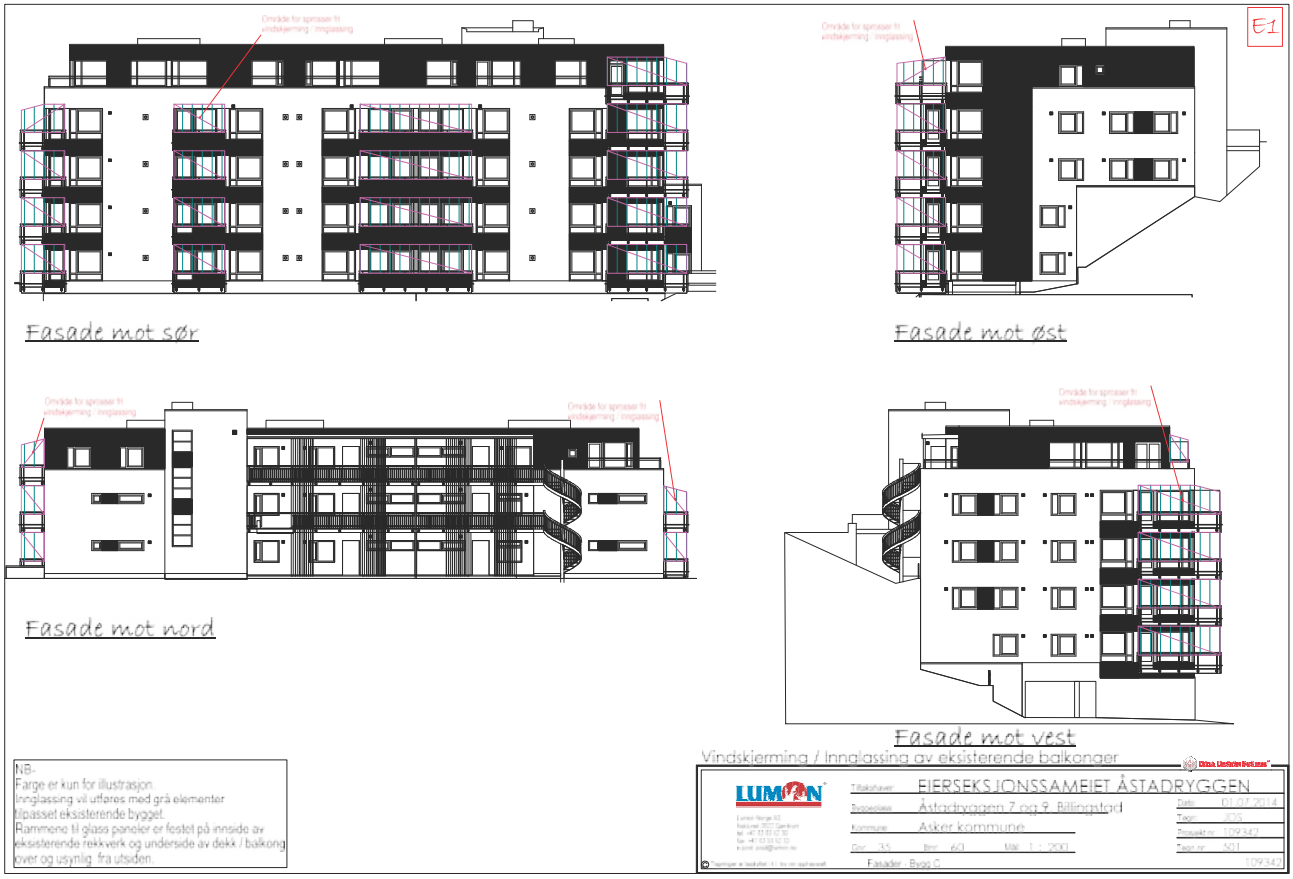

E-19
30 APR. 2007
LOF ARKITEKTER AS
6.et.
Asiad Felt B5b
Rammesøknad
A-B5b-106


LOF ARKITEKTER AS
Takplan
Rammesøknad
A-B5b-107


E-2/
30 APR. 2007
LOF ARKITEKTER AS
Snitt b1 og b2
Rammesøknad
A-B5b-201


E-22
30 APR. 2007
LOF ARKITEKTER AS
Fasade Nord/Ser
Rammesøknad
A-B5b-301


E-23
30 APR. 2007
LOF ARKITEKTER AS
Fasade Øst/Vest
Rammesøknad
A-B5b-302


E1
Fasade mot sør
Fasade mot øst
Fasade mot nord
Fasade mot vest
NB:
Farge er kun for illustrasjon
Innglassing vil utføres med grå elementer
Tilpasset eksisterende bygget.
Rammene til glass paneler er festet på innside av
eksisterende rekkverk og underside av dekk / balkong
over og usynlig fra utsiden.
Vindskjerming / Innglassing av eksisterende balkonger
LUMON
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN
Åstadryggen 7 og 9, Billingstad
Asker kommune
Fasader - Bygg C

4.2 Bebyggelsen skal oppføres som vist på plankartet.
I område B5a er tillatt gesims/ topp høyde maks.+ kote 79.
I område B5b er tillatt gesims/ topp høyde maks. + kote 81.
Mindre oppbygg for heishus kan tillates over angitt maks kotehøyde.

4.3 Bebyggelsen må utformes slik at gjeldende grenseverdier for støy fra jernbanen - 35 dBA (slow) for strukturstøy og 0,4-1,0 mm/s for vibrasjoner, 55 dBA ekv. for utendørs oppholdsarealer og 30 dBA ekv. innendørs samt maks. støynivå 45 dBA - ikke overskrides.
Nødvendige støy- og vibrasjonsdempende tiltak fastsettes ved byggemelding.

§ 5 Felles adkomst

5.1 De på planen viste felles adkomster, skal være felles for de deler av eksisterende eiendommer gnr/bnr 35/1 og 35/24 som inngår i det enkelte felt, og fremtidige parseller av disse.

5.2 Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
Adkomstene skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 6 Parkering
Planområdet skal ha følgende parkeringsdekning:
2,2 plasser pr. boenhet for 4 og 5-roms leiligheter.
1,5 plasser pr. boenhet for 3-roms leiligheter.
1,2 plasser pr. boenhet for 1 og 2-romsleiligheter.

§ 7 Felles leke -/ oppholdsområde

7.1 Område FL1 skal nyttes til felles kvartalslekeplass for område B1-B6.
Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.

7.2 Område FL6, FL7, FL8 og FL 9 skal nyttes til felles lekeplass / uteopphold for område B4/B5. Område FL 10 skal nyttes til felles lekeplass / uteopphold for område B1. Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell / bolig gis hjemmel til området, før deling finner sted.

7.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

7.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som felles leke-/ oppholdsområde.

§ 8 Vegetasjon, landskap
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, slik at områdets grønne landskapsprofil og skråninger blir opprettholdt.

64p-1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR ÅSTAD B5a OG B5b
VIST PÅ PLANKART FOR ÅSTAD SKOGTERRASSE
ASKER KOMMUNE
DATERT 03.11.09, REV. 11.01.2010

§ 1. Planens formål
Det er reguleringsplanens formål:
- å utnytte en sentral tomteressurs til boligbebyggelse i overensstemmelse med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging og
- å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon.

§ 2. Planens omfang
Reguleringsbestemmelsene gjelder for område B5a og B5b.

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Lekearealene innenfor området på plankartet skal tilsammen utgjøre minst 25 m2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.

3.2 Før igangsettingtillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak av eksisterende terreng og vegetasjon. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

3.3 Før igangsettingtillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på forutsatt masse-håndtering, godkjent av bygningsrådet. Dokumentasjonen skal redegjøre for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområdet.

3.4 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

3.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

3.6 Frisiktsoner i henhold til kommunens veinormaler skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4 Område for boligformål, blokkbebyggelse

4.1 Område B5a og B5b kan bebygges med blokkbebyggelse.
Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet
I område B5a er maks. tillatt % BRA uten vegger, garasje og kjellerboder = 95 %.
I område B5b er maks. tillatt % BRA uten vegger, garasje og kjellerboder = 114 %.

§ 9 Rekkefølge

Utbygging utover det antall boliger som er anvist i kommunens boligbyggeprogram, kan ikke finne sted før tilfredsstillende skolekapasitet er sikret.

Elisabeth Kynbråten
Plan- og bygningssjef

Per Christian Hauge
Fagkoordinator

Delareal	2 321 m^2
KPHensynsonenavn	H190_2 jernbane
KPSikring	Andre sikringssoner

Delareal	96 m^2
Arealbruk	Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022064P
Navn	Åstad II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/269/64P_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 365 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B5a, B5b
	Delareal 688 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** KL.FA

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022064P1
Navn	Beb.plan Åstad II, felt B1, B4 og B5
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3025/64P1_bestemmelser.PDF

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.**	35	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD								

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
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 6 958 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 054 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 671 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2

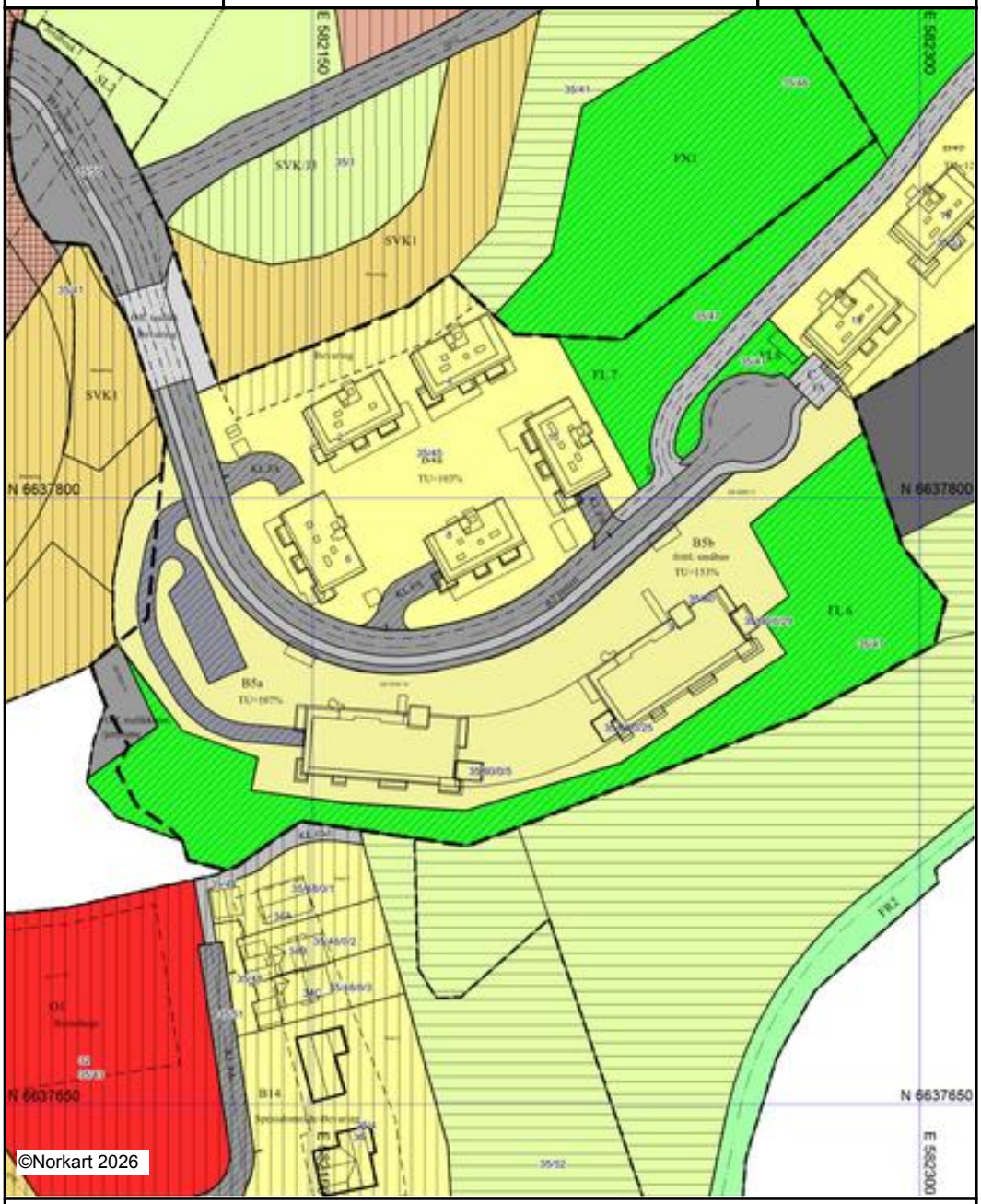
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/60/0/41
Adresse: Åstadryggen 9
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



64p
Vedtatt av Asker kommunestyre 26.04.2000.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ÅSTAD II
ASKER KOMMUNE

PLAN DATERT 17.7.1996, REVIDERT 20.10.1998, SIST REVIDERT 12.01.2000

§ 1. Planens formål

Det er reguleringsplanens formål:

å utnytte en sentral tomteressurs til boligbebyggelse i overensstemmelse med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å bevare kulturlandskap og verneverdige kulturminner i form av gamle veifar, husmannsplass samt gårdstun med tilhørende parkanlegg og allebeplantning.

§ 2. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boligformål, frittliggende boliger
	-	boligformål, konsentrert småhusbebyggelse
	-	boligformål, terrasserte blokker
Landbruksområder	-	jordbruk
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gangvei, gang-/sykkelvei
	-	jernbane
Friområder	-	turvei
Fareområder	-	høyspentanlegg
Spesialområder	-	natur
	-	bevaring - bygningsmiljø
	-	bevaring - kulturminne Skustadgata
	-	bevaring - kulturminne oldtidsvei
	-	bevaring – jordbruk
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles leke-/ oppholdsområde
	-	felles naturområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Område for boligformål, frittliggende boliger

3.1 Område B2-B3 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/ generasjonsbolig på maks. 80 m2 bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

3.2 På tomter over 1500 m2 kan frittliggende sidebygning tillates oppført med et areal på inntil 80 m2 BYA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Bygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.4 Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft pr. takflate kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

3.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

§ 4. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse

4.1 Område B1 kan bebygges med boliger i konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 50 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

97

§ 5. Område for boligformål, terrasserte blokker

5.1 Område B4-B5 kan bebygges med terrasserte blokker.
Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet.
I område B4 er maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 90 %.
I område B5 er maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 70 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter samt bruksareal under terreng, med unntak for garasje, regnes i sin helhet med i tillatt tomteutnyttelse.

5.2 I område B4 skal gesimshøyden ikke overstige kote 95,0.
I område B5 skal gesimshøyden ikke overstige kote 82,0.

5.3 Bebyggelsen må utformes slik at gjeldende grenseverdier for støy fra jernbanen - 35 dBA (slow) for strukturstøy og 0,4-1,0 mm/s for vibrasjoner, 55 dBA ekv. for utendørs oppholdsarealer og 30 dBA ekv. innendørs samt maks. støynivå 45 dBA - ikke overskrides.
Nødvendige støy- og vibrasjonsdempende tiltak fastsettes ved byggemelding.

§ 6. Landbruksområde

6.1 Området skal nyttes til jordbruk, som særskilt angitt på plankartet.

§ 7. Friområde

7.1 Området skal nyttes til turvei, som særskilt angitt på plankartet.

7.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

7.3 Ved skjøtsel skal silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon særskilt søkes bevart.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg

8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

§ 9. Spesialområde for natur

9.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

9.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand.
Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§ 10. Spesialområde bevaring

10.1 Alle planer som berører bevaringsområdene skal oversendes fylkeskultursjefen til uttalelse før bygningsrådet behandler saken.

Bevaringsverdig bygningsmiljø:

10.2 Område SV1 skal nyttes til boligformål/ jordbrukstilknyttet virksomhet.
Område SV2 skal nyttes til boligformål.
Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers eller bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

10.3 Reguleringen til spesialområde opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

10.4 De bevaringsverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet.

10.5 Bevaringsverdige bygninger kan tillates om- eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende.
Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge samt tilpasses detaljer i vindu- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype mm.

10.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

10.7 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, herunder opparbeidet hageanlegg og alle beplantninger, skal søkes bevart.

Bevaring – kulturminne Skustadgata:

10.8 Skustadgata med randsoner er regulert som spesialområde bevaring og forutsettes opprettholdt med dagens profil.
Separat gang-/sykkelvei anlegges innenfor området, øst for Skustadgata og i høyde med sideterrenget. Arealet på begge sider, inntil og langs gang-/sykkelveien skal tilbakeføres og beplantes med stedegen vegetasjon. Gang-/sykkelveien skal ferdigstilles samtidig med det øvrige veianlegget innenfor planområdet.

10.9 Ved detaljplanleggingen av gang-/sykkelveien skal det utarbeides en løsning som medfører minst mulig ødeleggelse på trerekkene i alleen opp til Åstad gård.

Planene for ny adkomst fra Skustadgata inklusiv broen over oldtidsveien skal forelegges kulturminnemyndighetene til godkjenning før saken behandles i bygningsrådet. Opparbeiding av veianlegget kan ikke begynne før planene er godkjent av bygningsrådet.

Bevaring – kulturminne oldtidsvei:

10.10 Innen området skal oldtidsvei med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt.
Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

10.11 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

Bevaring – jordbruk:

10.12 Området skal nyttes til jordbruk, som særskilt anvist på plankartet. Innen område SVK3/ J og i nær tilknytning til område SVK/ J3 ligger deler av oldtidsveien, som er fredet i medhold av lov om kulturminner. Ved endring av driftsform eller avvirking av tømmer innenfor området skal kulturminnemyndigheten varsles og gis anledning til å uttale seg før slike tiltak igangsettes. Nyplanting er ikke tillatt i veifaret eller i veifarets sikringssone på 5 meter fra synlig ytterkant.

§ 11. Felles adkomst

11.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

11.2 Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

11.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 12. Felles leke-/ oppholdsområde

12.1 Område FL1 skal nyttes til felles kvartalslekeplass for område B1-B6.
Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.

12.2 Område FL2- FL4 skal nyttes til felles lekeplass for område B2 og B6.
Område FL5 skal nyttes til felles lekeplass for område B3.
Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før deling finner sted.

12.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

12.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som felles leke-/ oppholdsområde.

§ 13. Felles naturområde

13.1 Område FN1 skal nyttes til felles naturområde for område B1-B6.
Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.

13.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

13.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

13.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand

§ 14. Fellesbestemmelser

14.1 Før område B4-B5 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. Bebyggelsesplanene skal baseres på hovedprinsippene i det utarbeidete illustrasjonsplanmaterialet.
Innenfor område B4 skal vegetasjonsbeltet langs grensen mot bevaringsområdet SVK1 bevares. Før bebyggelsesplanen for område B4 forelegges bygningsrådet, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

14.2 Lekearealene innenfor området skal tilsammen utgjøre minst 25 m2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.

14.3 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

14.4 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på forutsatt masse-håndtering, godkjent av bygningsrådet. Dokumentasjonen skal redegjøre for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområdet.

14.5 Krysset Skustadgata / Billingstadveien skal opparbeides i henhold til regulert standard, før brukstillatelse gis. Det skal foreligge byggeplan, godkjent av Statens vegvesen, før krysset opparbeides.

14.6 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet i forbindelse med behandling av byggemelding, med unntak for frittliggende boliger hvor sokkelhøyden bestemmes ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

14.7 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

14.8 Innenfor feltutbyggingsområdene B4,B5 og B1 skal antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal baseres på prinsippene i det utarbeidete illustrasjonsplanmaterialet, dvs. min.2 p.plasser pr.boenhet innenfor områdene B4, B1 og min.1,5 plasser pr. boenhet innenfor område B5.
For områder med åpen boligbebyggelse skal antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

14.9 Spesielt angitte bevaringsverdige trær kan ikke fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.

14.10 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

14.11 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Forretninger:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 60, Seksjonsnr 41	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Åstadryggen 9, gatenr 1600	**Grunnkrets:**	303	Åstad
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.09.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	96/5 027
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 960,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
58613	Veganlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	23.08.2012		
Oppdatert:	24.04.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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.

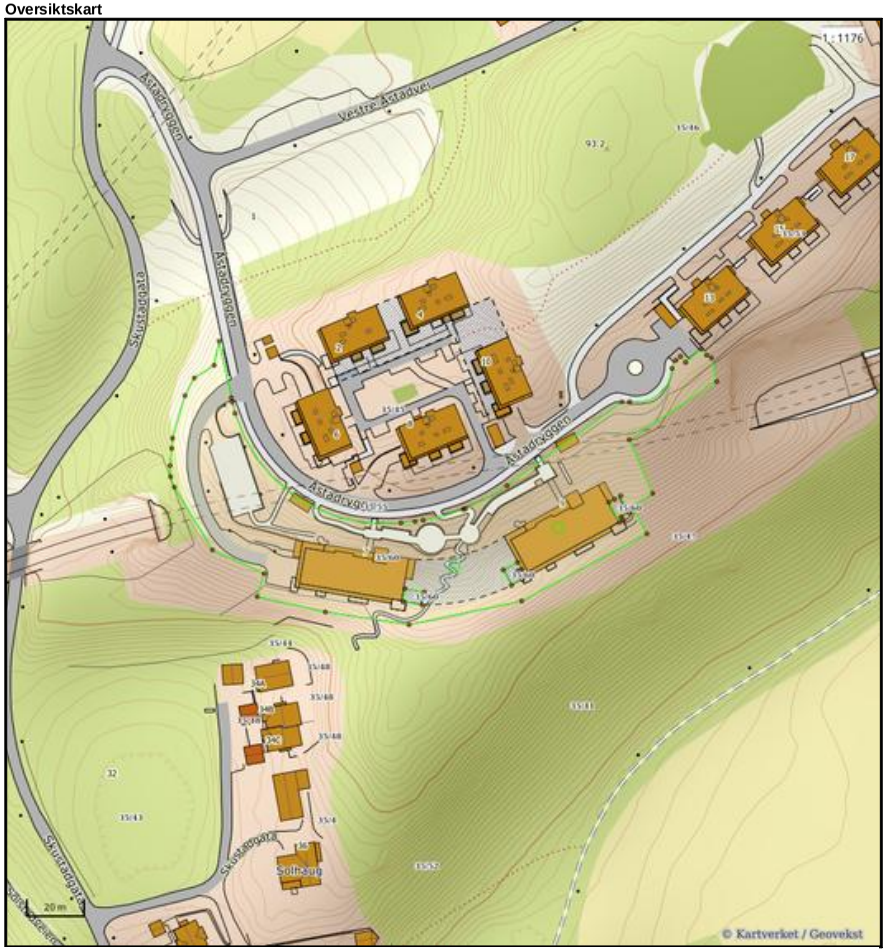
Seksjonering	Forretning:	30.11.2010	Avgiver	3203/35/60	-93,0
	Matrikkelført:	30.08.2011	Etablert/Endret	3203/35/60/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/35/60/0/53	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/5	31,1
			Mottaker	3203/35/60/0/25	29,2
			Mottaker	3203/35/60/0/29	32,7

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 60, Seksjonsnummer 41 i 3203 ASKER kommune

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/35/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/35/60/0/1	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/2	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/3	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/4	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/5	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/6	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/7	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/8	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/9	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/10	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/11	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/12	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/13	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/14	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/15	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/16	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/17	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/18	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/19	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/20	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/21	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/22	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/23	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/24	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/25	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/26	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/27	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/28	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/29	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/30	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/31	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/32	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/33	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/34	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/35	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/36	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/37	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/38	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/39	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/40	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/41	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/42	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/43	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/44	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/45	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/46	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/47	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/48	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/49	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/50	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/51	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/52	0,0
			Mottaker	3203/35/60/0/53	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.04.2026 17:08 – Sist oppdatert 27.04.2026 17:08
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

sr.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åstadryggen 9	H0204	Bolig	96,5	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	631,0	Rammetillatelse:	24.09.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 500,1	Igangset.till.:	06.10.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	17.12.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	3 500,1	Midl. brukstil.:	28.09.2011
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	29
Bygningsnr:	300212534			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	5		603,1		603,1				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 6 960,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 790,31	582 121,25	74,74m	Terrengmålt	10	-53,63	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 757,65	582 181,85	4,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 758,64	582 186,69	2,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 759,28	582 189,47	14,41m	Terrengmålt	10	-66,63	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 764,26	582 202,96	0,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 764,58	582 203,60	16,55m	Terrengmålt	10	-66,63	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 773,87	582 217,25	49,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 806,37	582 254,21	2,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 806,61	582 256,93	21,25m	Terrengmålt	10	-12,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 819,53	582 270,43	3,09m	Terrengmålt	10	3,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 822,35	582 271,47	2,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 823,91	582 272,97	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 821,98	582 274,93	7,22m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 827,18	582 279,94	2,88m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 825,15	582 281,98	1,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 824,42	582 283,71	8,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 816,45	582 286,34	36,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 637 793,53	582 258,02	20,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 637 775,75	582 267,74	8,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 637 770,59	582 261,02	10,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 637 761,59	582 266,97	49,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 637 734,46	582 225,92	39,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 637 722,75	582 187,81	29,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 637 724,59	582 158,61	24,14m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 637 727,68	582 134,67	8,37m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 735,89	582 136,32	19,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 637 742,41	582 117,77	25,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 637 762,86	582 102,62	3,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 637 766,34	582 101,01	3,91m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 770,21	582 100,48	6,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 637 776,21	582 100,50	3,52m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 779,73	582 100,51	15,45m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 637 794,91	582 103,39	6,85m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 801,20	582 106,11	8,23m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 806,30	582 112,57	8,46m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 637 814,72	582 113,44	20,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 637 795,51	582 119,45	1,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 637 794,12	582 119,89	4,05m	Terrengmålt	10	-53,68	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

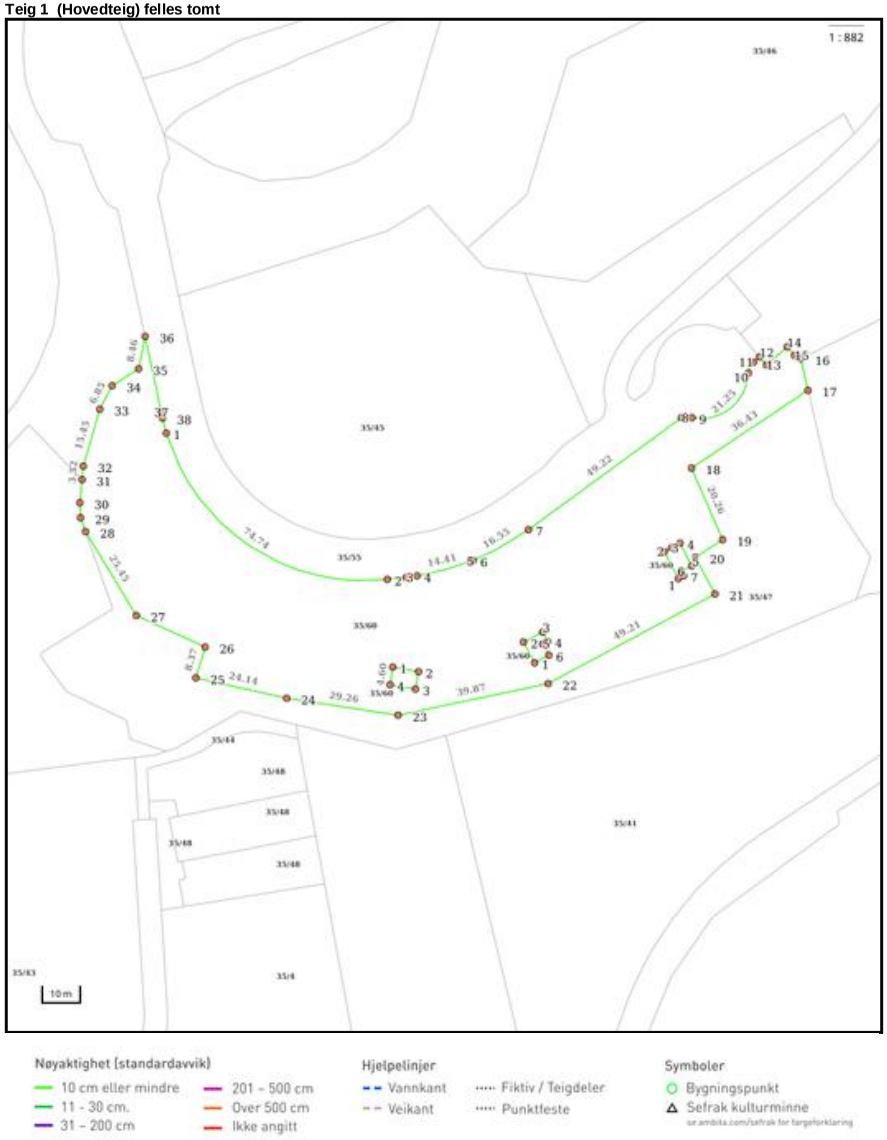
Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 764,71	582 257,23	7,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 771,30	582 252,87	2,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 772,51	582 254,70	2,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 773,86	582 256,75	6,65m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 768,31	582 260,41	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 766,55	582 257,74	1,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 765,51	582 258,43	1,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



1	6 637 735,06	582 185,35	6,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 734,54	582 192,08	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 729,95	582 191,75	6,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 730,47	582 185,02	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 739,53	582 221,91	6,05m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 744,61	582 218,62	5,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 747,69	582 223,29	2,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 745,44	582 224,78	1,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 744,64	582 223,57	3,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 741,84	582 225,42	4,20m	Beregnet	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.

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
985770573
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

Veidekke Bolig AS (org.nr. 994 529 676) skal ha bruksrett til 12 parkeringsplasser i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 35, bnr 60, i Asker kommune.

Bruksretten tinglyses på eiendommen gnr. 35, bnr. 60 i Asker kommune, og kan kun slettes etter samtykke fra Veidekke Bolig AS.

For bruksretten gjelder følgende rådighetsbegrensning:
Bruksrett kan kun overdras til hjemmelshavere til eventuelle fremtidige opprettede eierseksjoner i eiendommen gnr. 35 bnr. 60 i Asker kommune.

Oslo, 7/9 2011

For Veidekke Eiendom AS (org.nr. 936 946 348)

Arne Giske

Vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Ove Ågedal

Adresse:

Ove Ågedal
Ankerbakken 6
3070 SANDE

1. vitneunderskrift

Adresse:

Lars Erik Huseth
Lp Wettresvei 48 B
1392 VETTRE

Doknr: 715908 Tinglyst: 08.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Marius A. Rød
Advokat

Attestert kopi av dok.nr. 2011/7403547200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02

Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 60112677 9
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
936946348	Veidekke Eiendom AS		Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	35	60

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	35	60	0	1	107 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	2	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	3	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	4	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	5	91 / 5027	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	35	60	0	6	107 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	7	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	8	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	9	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	10	91 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	11	110 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	12	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	13	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	14	84 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	15	113 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	16	110 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	17	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	18	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	19	84 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei

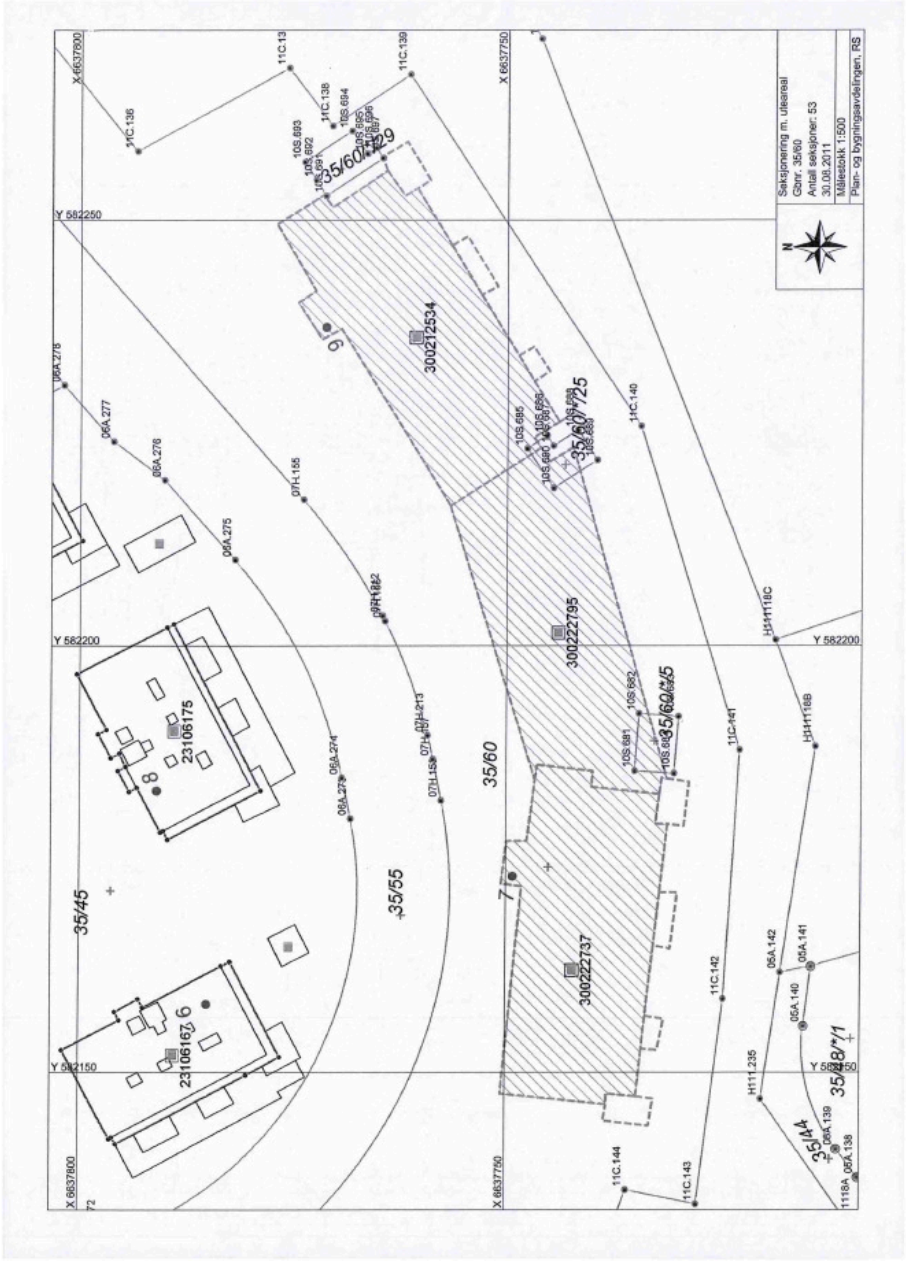
Dokn: 743354 Tinglyst: 15.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attestert kopi av dok.nr. 2011/7403547200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02

Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	35	60	0	20	113 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	21	136 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	22	104 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	23	72 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	24	107 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	25	86 / 5027	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	35	60	0	26	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	27	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	28	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	29	91 / 5027	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	35	60	0	30	94 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	31	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	32	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	33	78 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	34	91 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	35	110 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	36	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	37	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	38	84 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	39	113 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	40	110 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	41	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	42	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	43	84 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	44	113 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	45	110 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	46	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	47	96 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	48	84 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	49	113 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	50	136 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	51	104 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	35	60	0	52	72 / 5027	Boligseksjon	Ja	Nei



DOKUMENTASJON PÅ OPPMÅLINGSFORRETNING

Kommune	Asker			
Eiendom	Gnr.	35	Bnr.	60
Journalnummer	S.jnr. 27/10			

I henhold til matrikkelloven av 17.juni 2005 er det holdt følgende oppmålingsforretning

Dato for forretningen	16.08.2011
Rekvirent	Veidekke Eiendom AS
Landmåler	Pål Skogedal
Forretning	Oppmålingsforretning for uteareal til eierseksjoner.

Underskrift

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Asker	29.08.2011	Pål Skogedal Pål Skogedal

Vedlegg: Utskrift av matrikkelkart.

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 sameiebraken reduseres)
Oslo, 30.11.2020	FOR VEIDEKKE BOLIG AS ROAR FOSS BJØRN LIND i henhold til fullmakt fra Veidekke Eiendom AS	

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: Advokatfirmaet Hodneland & Co DA
Adresse: Postboks 775 Sentrum
Postnr.: 0106 Poststed: Oslo
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 985,770,573 Ref. nr.:

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	Asker	35	60		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
936 946 348	VEIDEKKE EIENDOM AS	

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	107	B	13	B	96	B	25	B	86	BC	37	B	96	B	49	B	113	B
2	B	78	B	14	B	84	B	26	B	78	B	38	B	84	B	50	B	136	B
3	B	78	B	15	B	113	B	27	B	78	B	39	B	113	B	51	B	104	B
4	B	78	B	16	B	110	B	28	B	78	B	40	B	110	B	52	B	72	B
5	B	91	BC	17	B	96	B	29	B	91	BC	41	B	96	B	53	B	107	B
6	B	107	B	18	B	96	B	30	B	94	B	42	B	96	B	54			
7	B	78	B	19	B	84	B	31	B	78	B	43	B	84	B	55			
8	B	78	B	20	B	113	B	32	B	78	B	44	B	113	B	56			
9	B	78	B	21	B	136	B	33	B	78	B	45	B	110	B	57			
10	B	91	B	22	B	104	B	34	B	91	B	46	B	96	B	58			
11	B	110	B	23	B	72	B	35	B	110	B	47	B	96	B	59			
12	B	96	B	24	B	107	B	36	B	96	B	48	B	84	B	60			

Sum tellere: 5027 = nevner: 5027

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.

Dato	Utstederens underskrift
30.11.2020	FOR VEIDEKKE BOLIG AS BJØRN LIND ROAR FOSS

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
219	Asker	35	60		

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 0 = nevner:

Dato | Utstederens underskrift

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

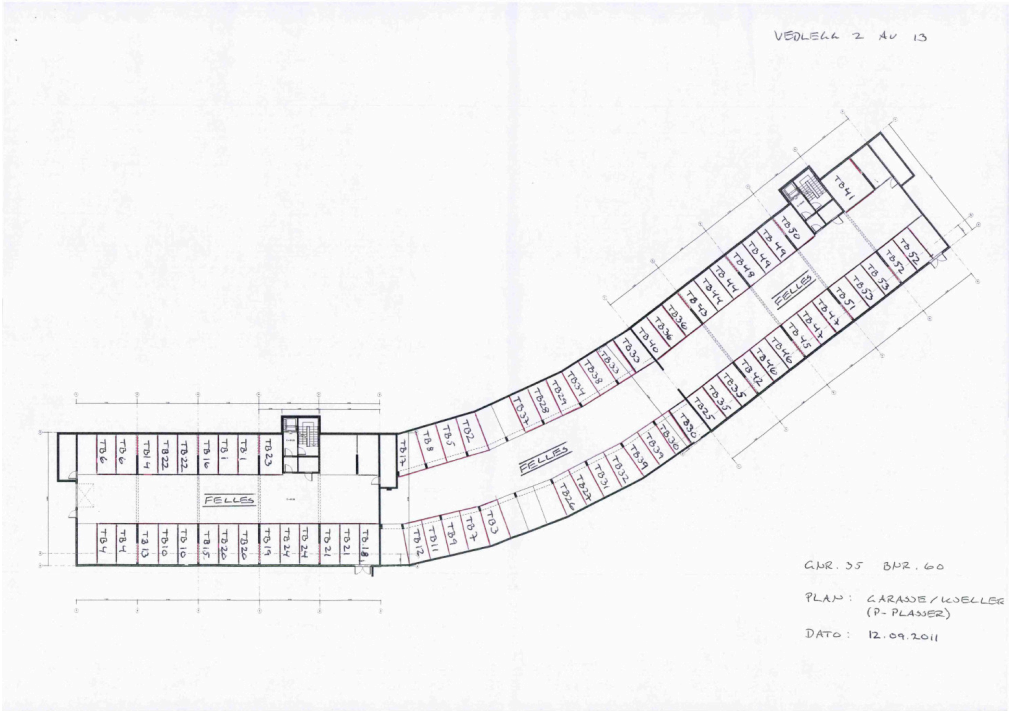
Dato | Stempel og underskrift

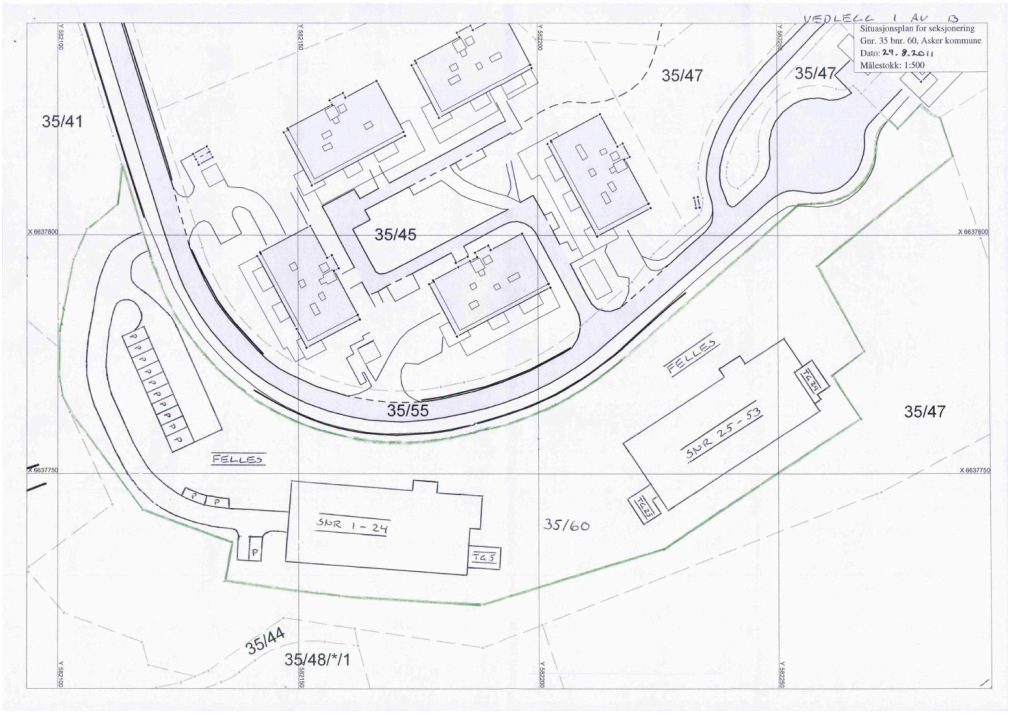
Noter:

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.

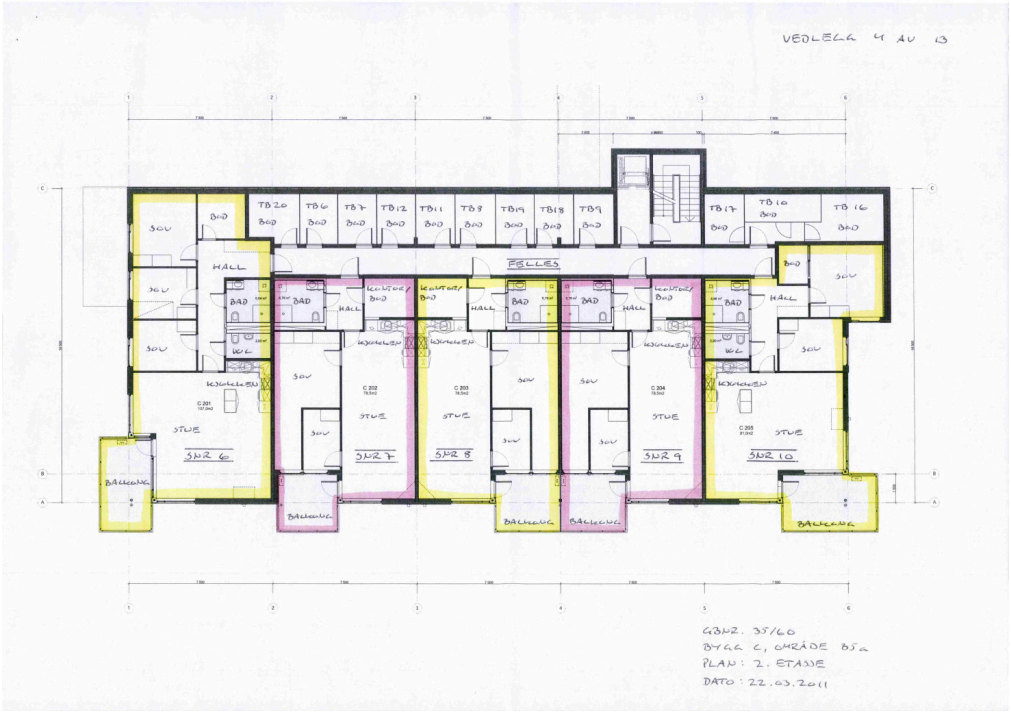
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift
30.4.2010 FOR VEDLEGG TIL 60/35 AS

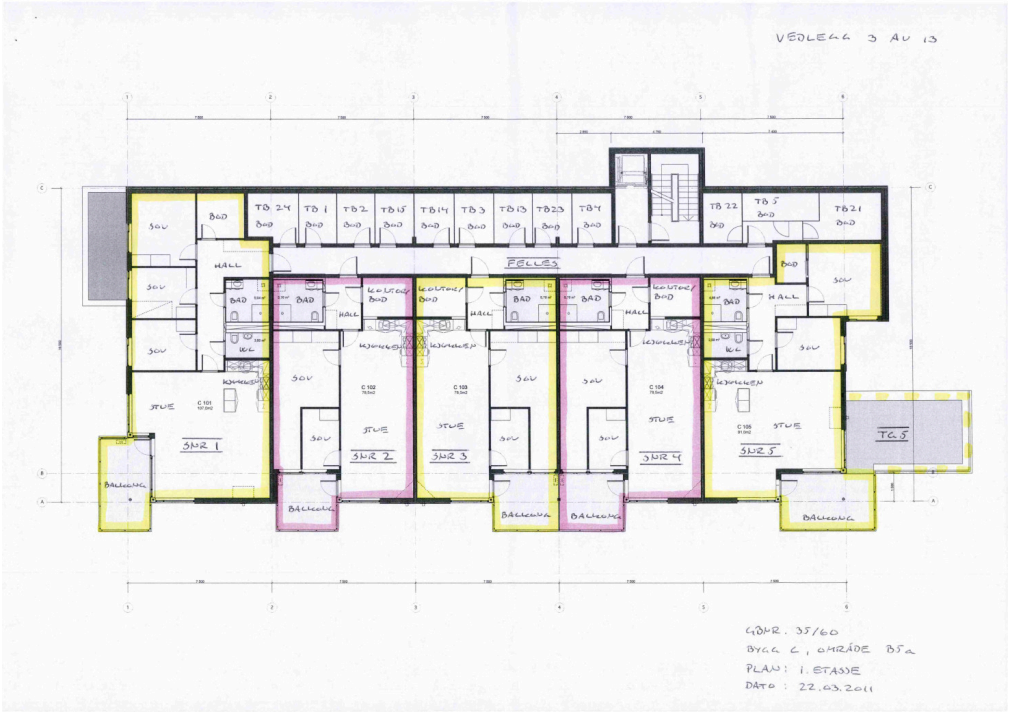

VEDLEGG 2 AV 13
FELLES
GNR. 35 BNR. 60
PLAN: GARASJE / KJELLER (P-PLASSER)
DATO: 12.09.2011

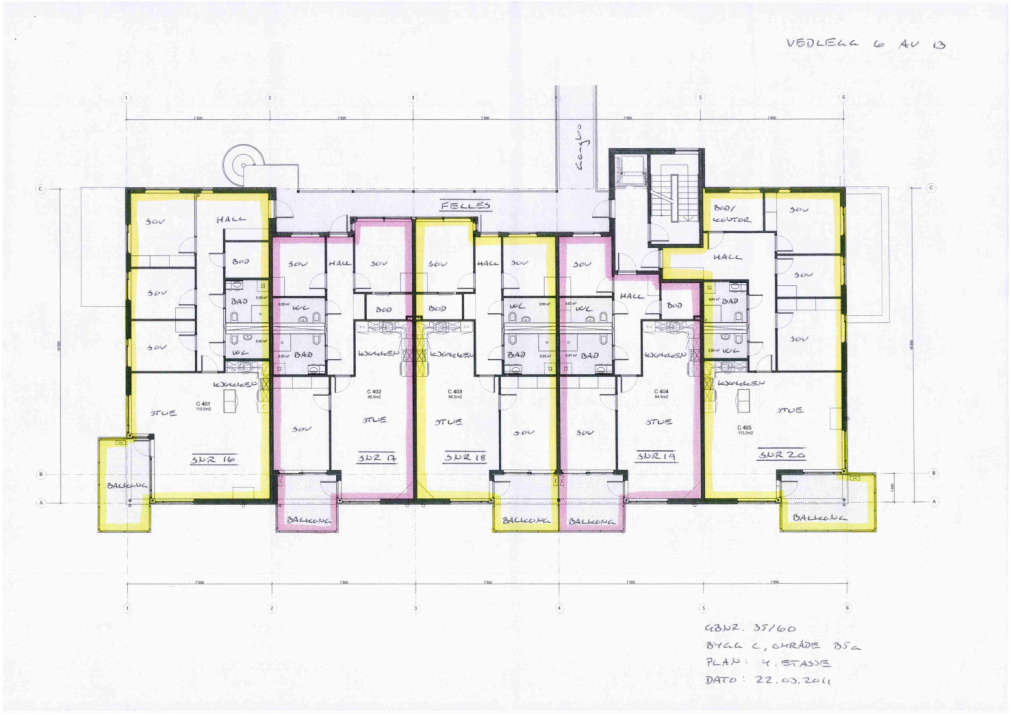

VEDLEGG 1 AV 13
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 35 bnr. 60, Asker kommune
Dato: 29. 8.2011
Målestokk: 1:500
35/41
35/47
35/47
35/45
35/55
35/47
35/60
35/44
35/48/*/1
FELLES
SNR 1 - 24
SNR 25 - 53

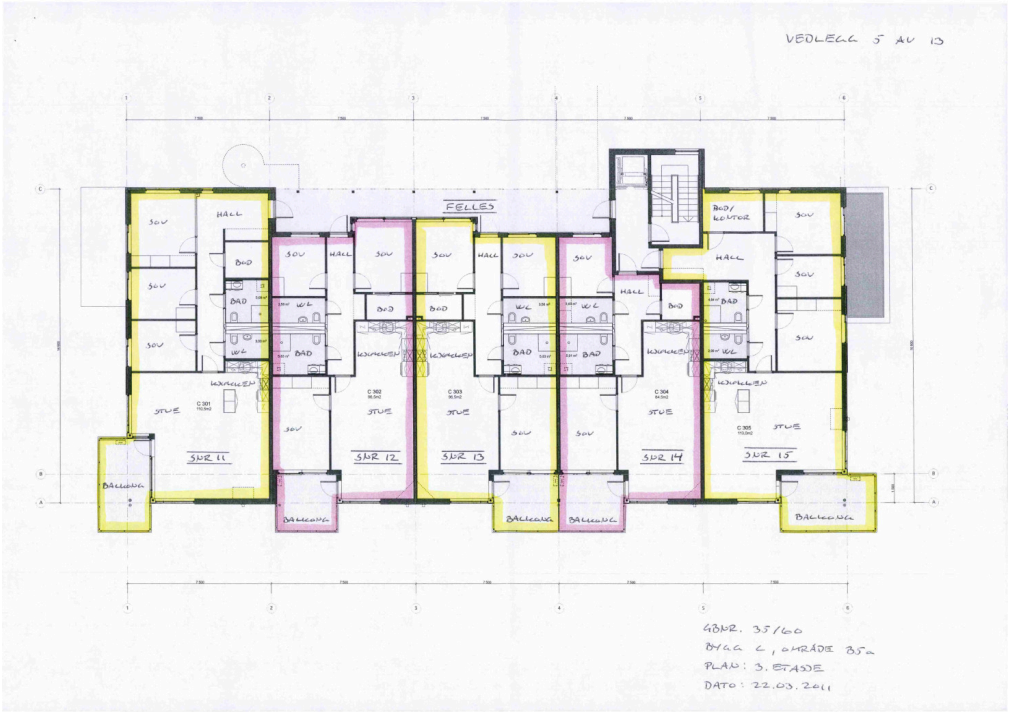
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02



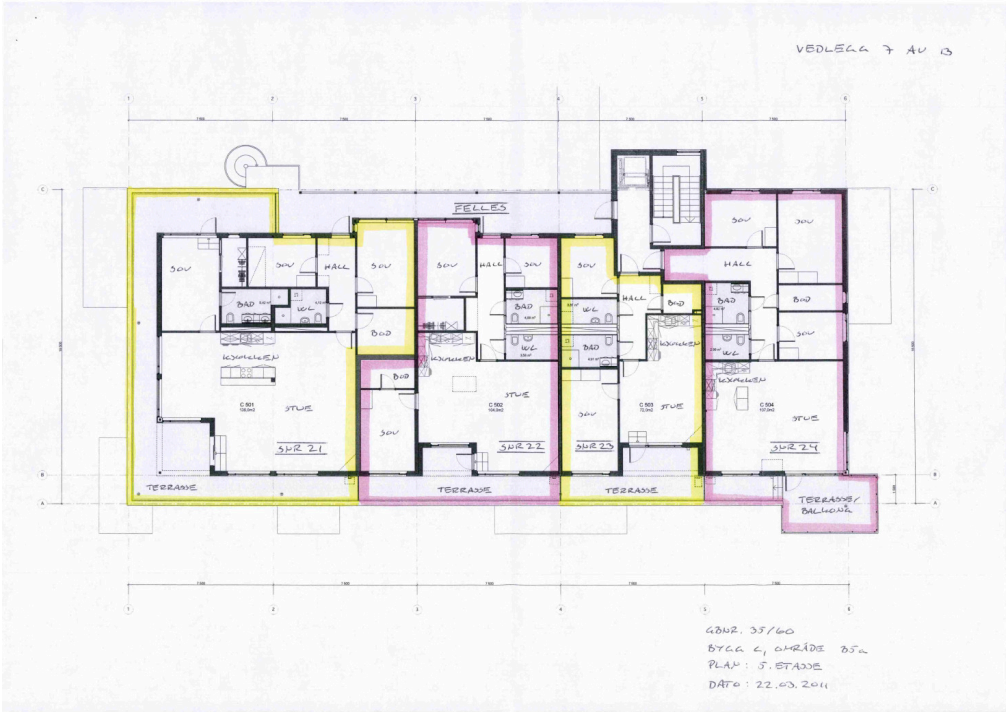
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02



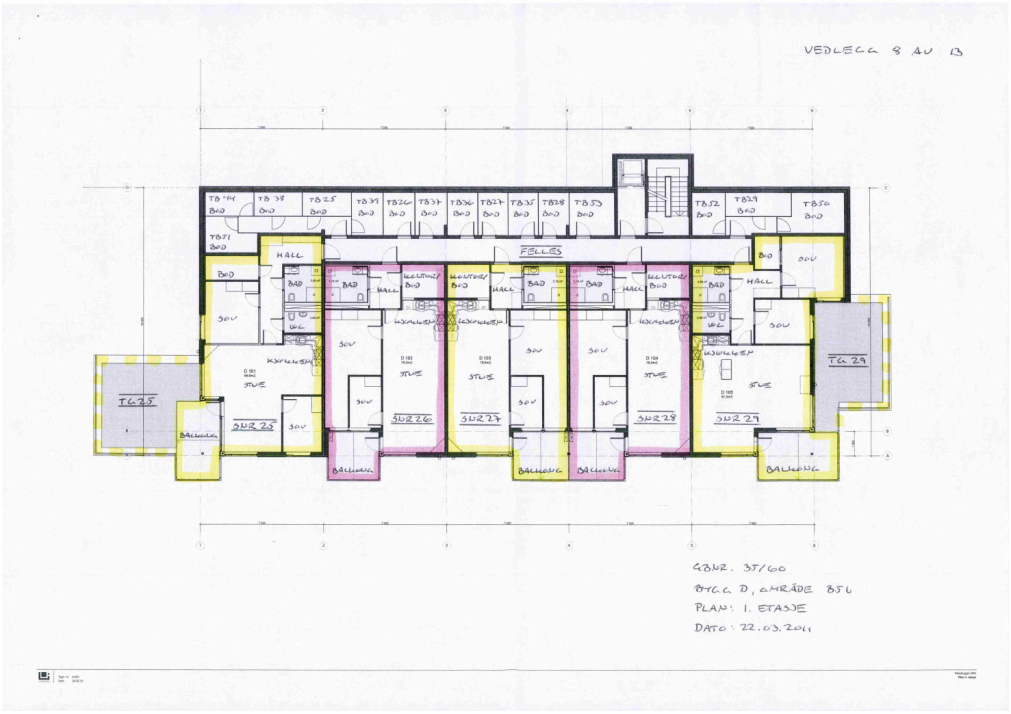

VEDLEGG 6 AV 13
FELLES
SOV
HALL
BAD
WC
STUE
BALKONG
GBNR. 35/60
BYGG C, OMRÅDE B5a
PLAN: 4. ETASJE
DATO: 22.03.2011


VEDLEGG 5 AV 13
FELLES
SOV
HALL
BAD
WC
STUE
BALKONG
GBNR. 35/60
BYGG C, OMRÅDE B5a
PLAN: 3. ETASJE
DATO: 22.03.2011

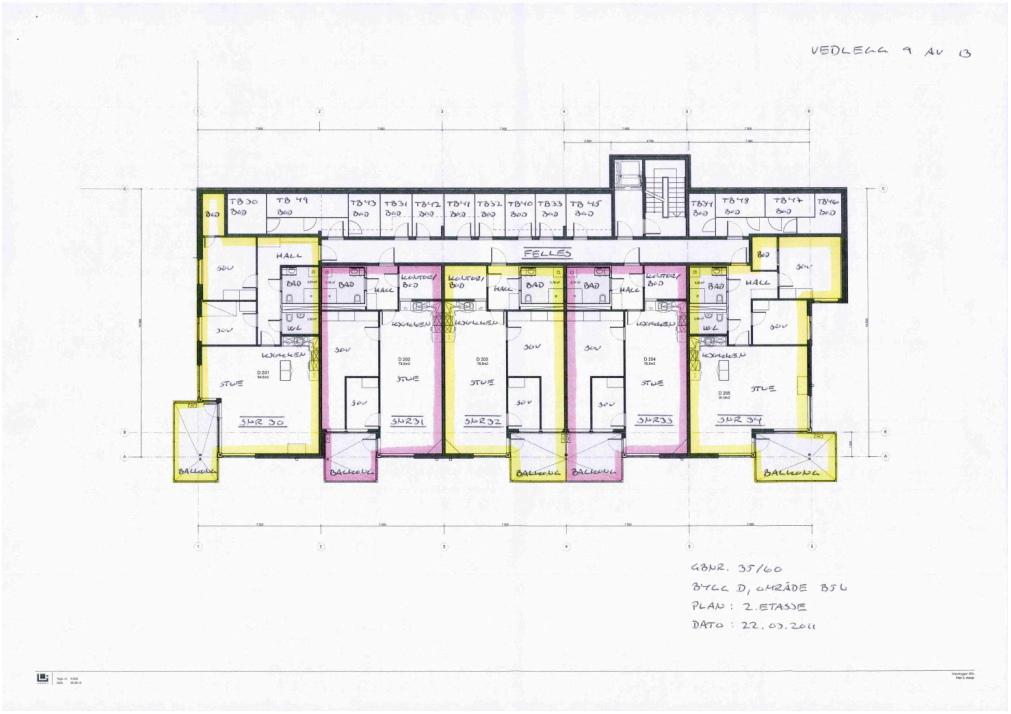
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02



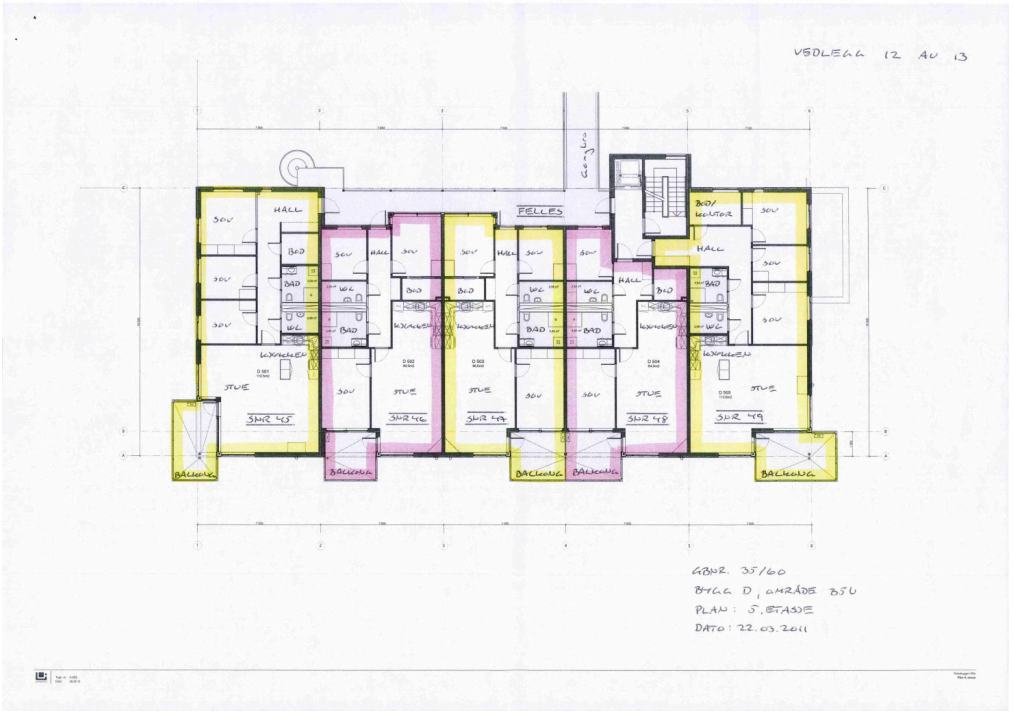
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02



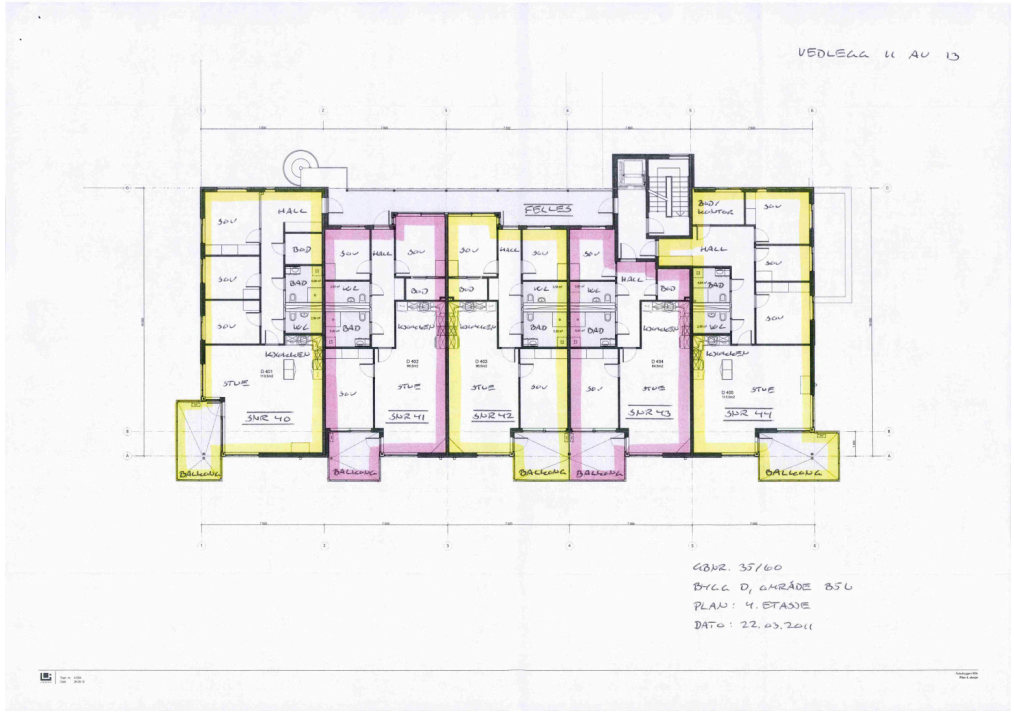

VEDLEGG 10 AV 13
FELLES
GBNR. 35/60
BYGG D, OMRÅDE 35 G
PLAN: 3. ETASJE
DATO: 22.03.2011

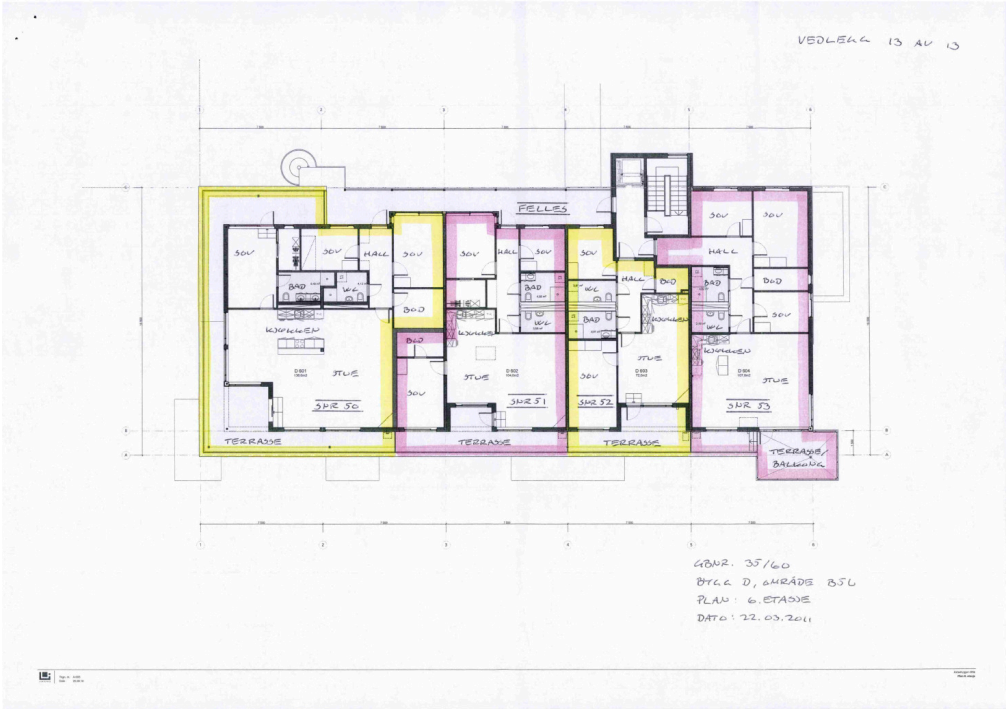

VEDLEGG 9 AV 13
FELLES
GBNR. 35/60
BYGG D, OMRÅDE 35 G
PLAN: 2. ETASJE
DATO: 22.03.2011

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02




VEDLEGG 13 AV 13
FELLES
SOV
HALL
BAD
WC
BOD
KJØKKEN
STUE
SNR 50
SNR 51
SNR 52
SNR 53
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE/
BALKONG
GBNR. 35/60
BYGG D, OMRÅDE B3U
PLAN: 6. ETASJE
DATO: 22.03.2011

Doknr: 526183 Tinglyst: 05.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett lagt
Asker Kommune 0220
974637764

...læring om atkomstrett

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 35 bnr. 60 gir følgende eiendommer atkomstrett til samme eiendom:

gnr. 35 bnr. 45
gnr. 35 bnr. 53

Bruksretten omfatter bruk til atkomst til gnr. 35 bnr. 47, vist på kartutsnitt nedenfor i målestokk 1:1500.

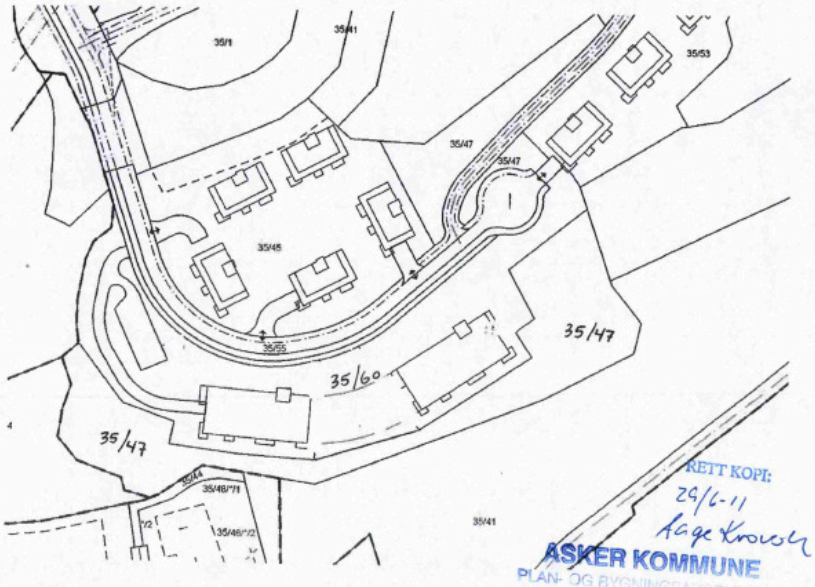
Denne erklæring tinglyses på gnr. 35 bnr. 60

Denne tinglysning kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke.

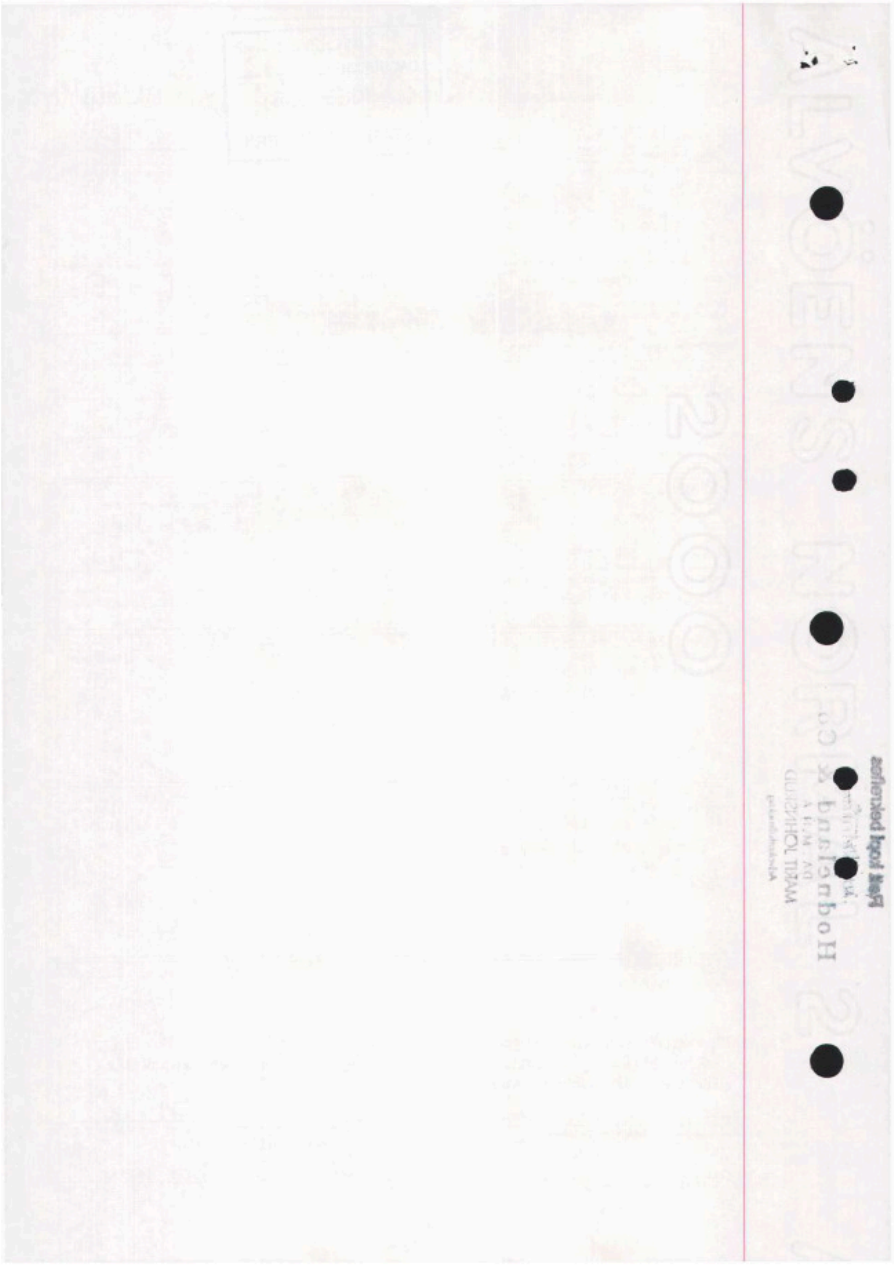
FOR VEIDEKKE BOLIG AS IHT. FULLMAKT

BJØRN LIND ROAR FOSS dato 23/6-11

Veidekke Eiendom AS org.nr. 936 946 348
Hjemmelshaver gnr. 35 bnr.....



RETT KOPI:
29/6-11
Aage Krovel
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN



Returneres til

TINGLYST
DAGBOKNR. 433843
13. SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0220	Asker	35	41			100%

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 21 000 000,00

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
230706 [redacted]	Reidar von Koss' testamentsfullbyrderbo v/advokat Erik Hirsch	100%

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
936946348	Veidekke Eiendom AS	☒ Ja ☐ Nei	100%
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 433843 Tinglyst: 13.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Eiendommen gnr. 35, bnr. 41 gir gnr. 35, bnr. 36 felles bruksrett til arealene merket FL1 (fellesområde lek) og FN1 (fellesområde natur) i vedlagte kart. Denne heftelsen kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

Dato	Utstederens underskrift
10.7.06	Reidar von Koss' testamentsfullbyrderbo ERIK HIRSCH

Ekte kopi bekreftes
Hodneland & Co
DA. M.N.A.
MARIT JOHNSRUD
Advokatfullmektig

SignForm 03/2004

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
10.7.06	Oslo

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Erik Hirsch

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Alex Borch | Alex Borch
Adresse: Okselhovedv. 53, 1365 Blommenholm

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Berit Rye | BERIT RYE
Adresse: Bjørnetorget 2c, 2014 Blystadlia

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Utstederens underskrift: Reidar von Koss' testamentsfullbyrderbo
ERIK HIRSCH

Rett kopi bekreftes
ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
DA. M.N.A.
MARIT JOHNSRUD
Advokatfullmektig

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

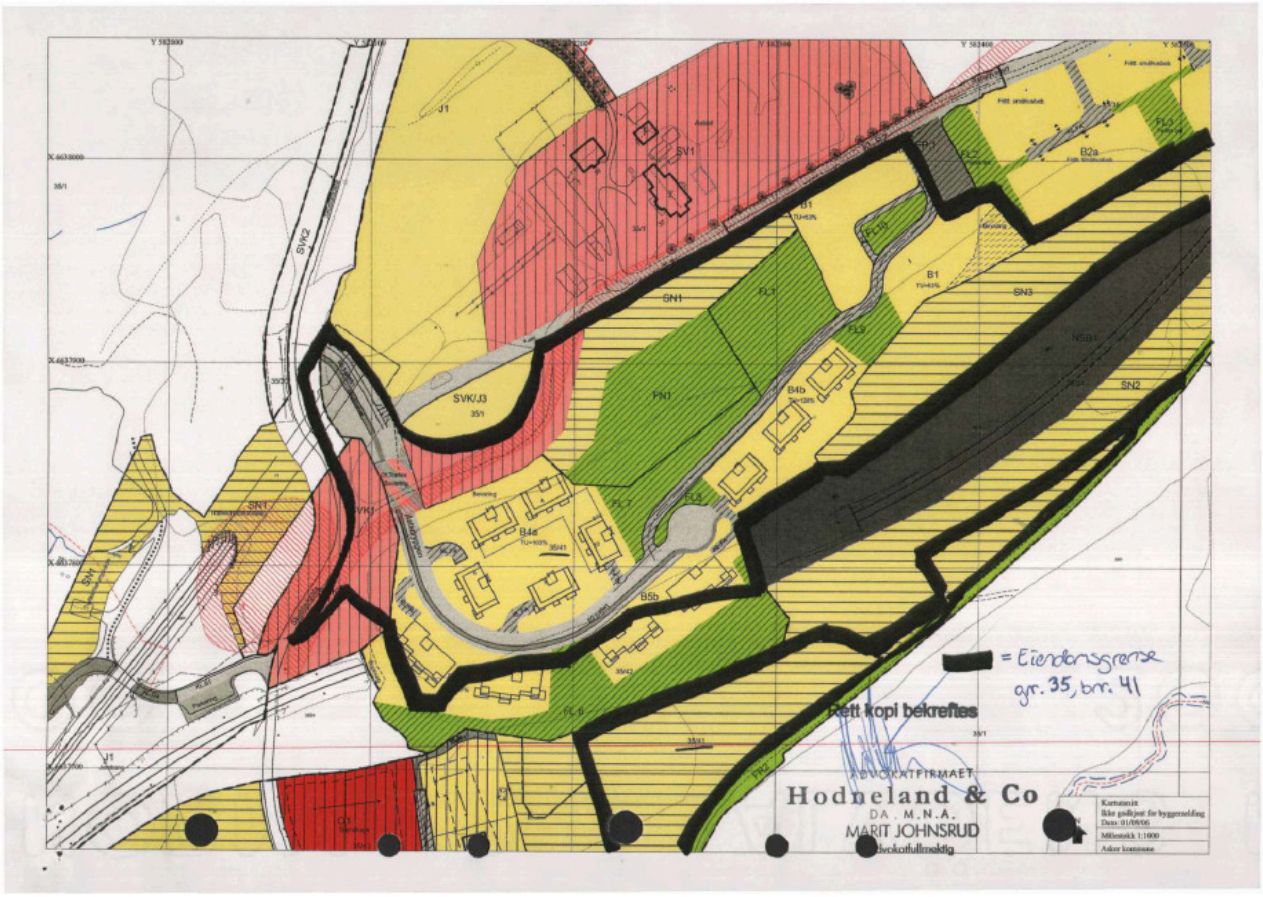
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig meg tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
10.7.06	Reidar von Koss' testamentsfullbyrderbo ERIK HIRSCH

Rett kopi bekreftes
Hodneland & Co
DA. M.N.A.
MARIT JOHNSRUD
Advokatfullmektig

SF0214 Elektronisk utgave — Skjøte — Side 3 av 3

Side 7 av 8
Attestert kopi av dok.nr. 2006/433843/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02
Kartverket

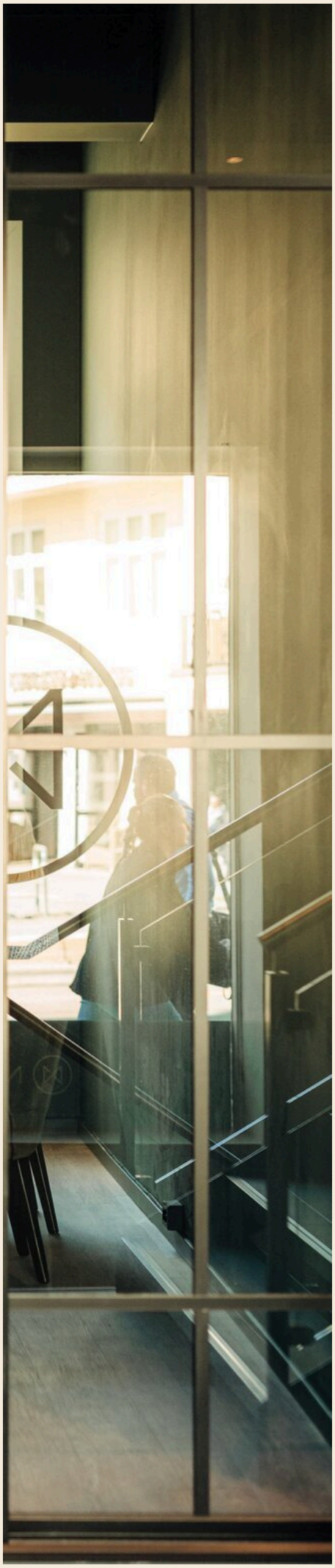


Side 8 av 8
Attestert kopi av dok.nr. 2006/433843/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 17:02
Kartverket

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åstadryggen 9 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 35, bnr 60, snr 41 / Gnr 35, bnr 46 (ideell andel 192/65351) / Gnr 35, bnr 47 (ideell andel 48/5027) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har 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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Camilla Bjerke Olsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
928 89 462