NORDVIK

Ridderkleiva 52H

3 soverom | 146 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Ridderkleiva 52H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026







Nøkkelinformasjon

Vesentlig oppgradert enderekkehus med stor terrasse / hage | Meget barnevennlig | Garasje m/lader | Nærhet til Risenga

Prisantydning	**8 390 000,-**
Omkostninger	**210 840,-**
Totalpris	**8 600 840,-**
BRA-i	**146 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ridderkleiva 52H, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker!

Her får du et hyggelig enderekkehus over tre plan med en praktisk planløsning og fine uteområder i et etablert og populært boligområde på Nedre Bleiker. Boligen er vesentlig oppgradert de senere årene og byr på gode oppholdsrom og et trygt bomiljø som passer perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker å bo rolig, samtidig som du har nærhet til alt hverdagen trenger.

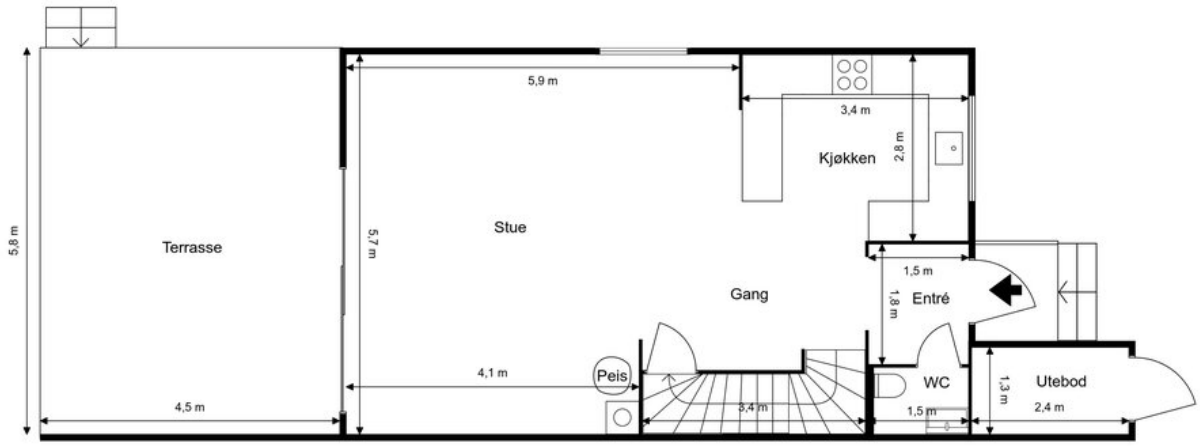
Høydepunkter:
Attraktiv og skjermet beliggenhet på feltet
Ny utebod, drenering, kjellervinduer og tak i 2024/25
3 sov på et plan, samt 2 stuer
2 bad renovert i 2019 og sep. toalett
Varmepumpe, peis og peisovn
Garasjeplass m. lader
Familievennlig og sosialt nabolag
Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og kollektivt

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 55 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Ridderkleiva 52H 1386 Asker
1. Etasje





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



















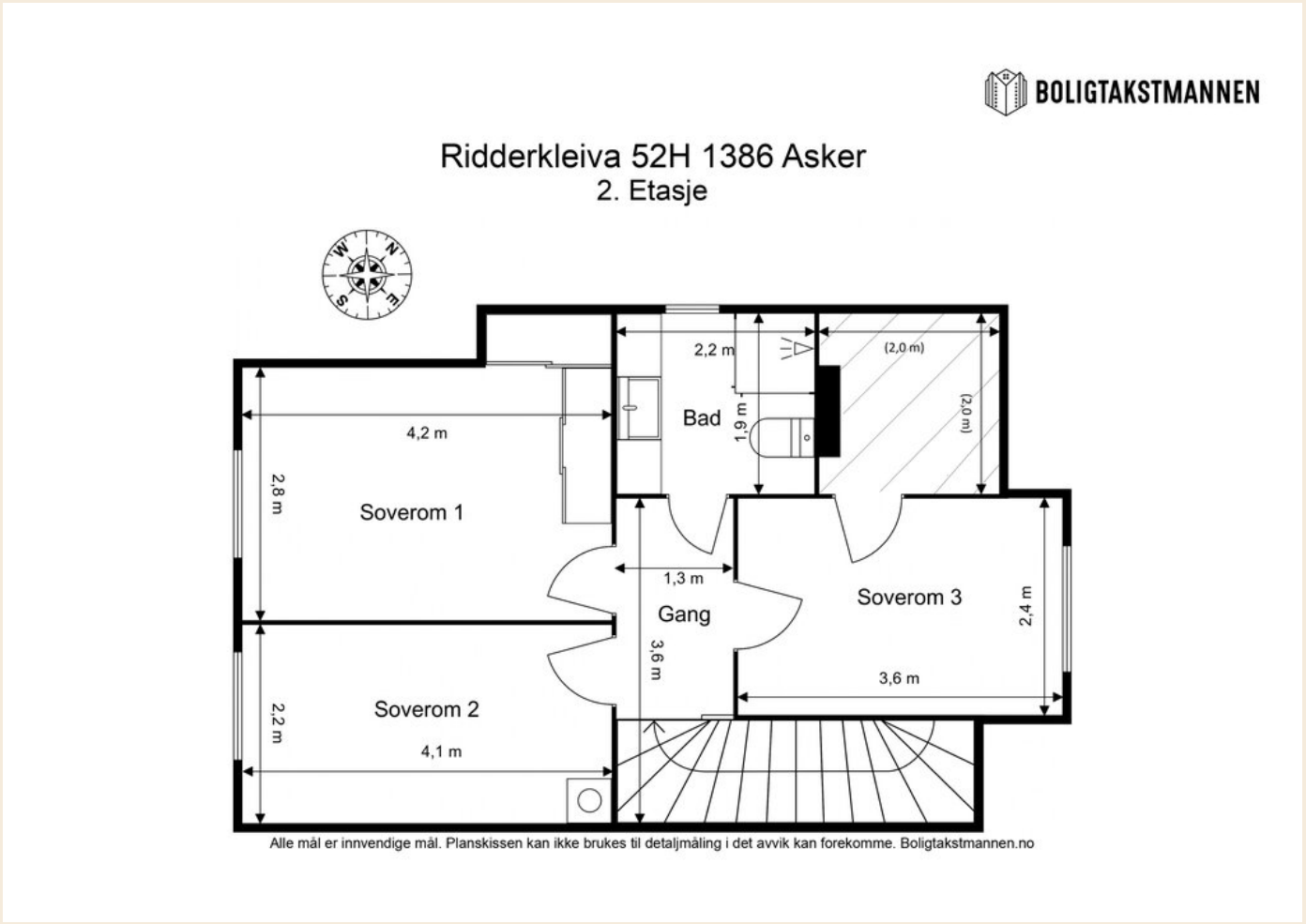






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm















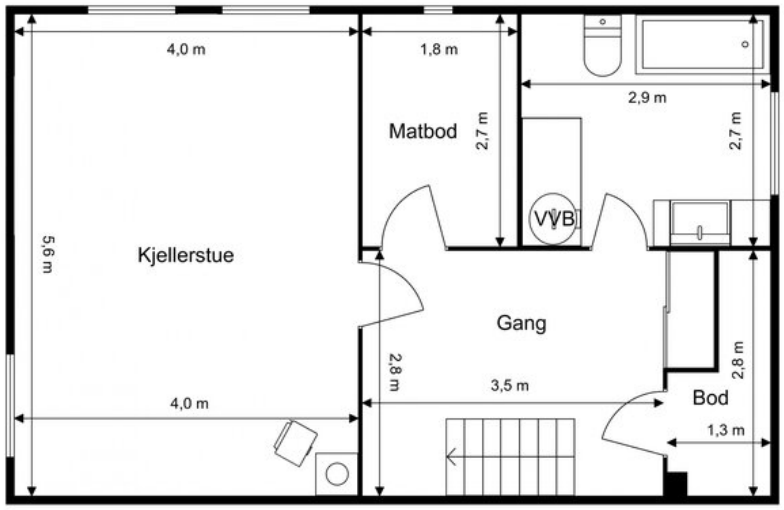

INCENSE RITUAL
MANDARIN
BLOSSOM

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Ridderkleiva 52H 1386 Asker
Kjeller



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













Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0230/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ridderkleiva 52H, 1386 ASKER
Gnr 55, bnr 593 (ideell andel 1/1) / Gnr 55, bnr 134 (ideell andel 1/32) / Gnr 55, bnr 646 (ideell andel 1/32) i Asker kommune

Selgere
Bente Alvær
Henrich Kristoffer Alvær

Kjøpesum og omkostninger
8 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
209 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
210 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
225 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 600 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 615 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bad/vaskerom, kjellerstue og 2 boder.
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre, WC-rom, gang, kjøkken og stue.
BRA-e: 3 kvm. Utebod.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 26 kvm. Syd-vestvendt terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, baderom og 3 soverom.
Total BRA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 09.10.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

I 2. etasje er det registrert et gulvareal (GUA) på 48 m², hvorav 44 m² er målbart bruksareal (BRA). I tillegg kommer 4 m² med areal under skråtak/lav himlingshøyde (ALH).

Solforhold
Selger opplyser at det er sol til ca. 19 på sommeren, morgensol foran huset.

Standard
Ditt nye hjem – Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Boligen har en hyggelig entré med flislagt gulv og varmekabler. Herfra er det adkomst til gang med parkettgulv og trappeforbindelse til boligens øvrige etasjer. Ved inngangspartiet er det en praktisk utebod på ca. 3,1 m², oppført i 2025.

Stue
Lys og hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Stuen har parkettgulv og en plassbygd peis fra 2015 som skaper en lun atmosfære. Varmepumpe fra 2016 bidrar til behagelig innetemperatur året rundt. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 26 m². Terrassen er delvis overbygd og har god plass til utemøbler og grill. Nye terrassebord ble lagt i 2024.

Kjøkken
Pent og moderne kjøkken som ble oppgradert i 2015. Innredningen har glatte høyglansfronter med god skap- og benkeplass, både over- og underskap samt belysning under overskapene. Kjøkkenet har laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri med dusjfunksjon. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, samt flislagt gulv med varmekabler. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopp.

Soverom
Boligen har tre soverom, alle beliggende i 2. etasje. Rommene har gode møbleringsmuligheter og kan tilpasses ulike behov. Hovedsoverommet har parkettgulv og plassbygde skyvedørsgarderober med god oppbevaringsplass. De to øvrige soverommene har malte tregulv, hvorav det ene har tilgang til en praktisk bod. Soverommene har gjennomgående malte overflater og gir gode muligheter for innredning som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Boligen har to bad, ett i 2. etasje og ett i underetasjen. Begge badene ble totalrenovert i 2019 av Oslo Bad og Renovering AS.

Badet i 2. etasje har en moderne innredning med benkeplate i Corian, nedfelt servant, servantskap og veggskap. Videre er badet utstyrt med speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulvet og downlights i himlingen.

Badet i underetasjen er kombinert med vaskerom og har innebygd badekar, benkeplate i laminat, høyskap med hvite fronter og veggskap med speildører. Her er det også vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Varmtvannsbereder, vannmåler, stoppekran og rørfordelerskap er plassert her.

Toalettrom
I 1. etasje finnes et separat toalettrom som ble oppgradert i 2015. Rommet har gulvmontert toalett, servantskap med nedfelt servant og veggskap. Flislagt gulv med varmekabler og downlights i himlingen.

Kjellerstue
Underetasjen byr på en ekstra stue som gir boligen en hyggelig og separat oppholdssone. Rommet egner seg godt som TV-stue, ungdomsstue eller lekerom. Kjellerstuen har tregulv og tapetserte og malte veggflater. Det ble montert nye vinduer i forbindelse med drenering og etterisolering av underetasjen i 2024. Kjellerstuen ble godkjent for varig opphold i 2025.

Boder og oppbevaring
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med to boder i underetasjen, hvorav den ene er innredet som matbod med hyller. I gangen i underetasjen er det skyvedørsgarderobe, og fra det ene soverommet i 2. etasje er det tilgang til ytterligere en bod. I tillegg finnes en utvendig bod ved inngangspartiet på ca. 3,1 m².

Parkering
Det medfølger bruksrett til én garasjeplass på ca. 13 m² i felles garasjerekke. Garasjeplassen er utstyrt med elbillader, og strømforbruk til lading faktureres separat fra sameiet etter egen måler. Det er også flere gjesteparkeringsplasser på området.

Modernisering og påkostninger
2015:
- Nye vinduer i 1. og 2. etg. (Enkelte vinduer ble byttet i 2026)
- Ny plassbygd peis i stue i 2015
- Nytt kjøkken med unntak av vasken, mikrobølgeovn og kjøleskap
- Nye gulv i 1. etg. og på hovedsoverom samt gang i 2. etg.
- Oppusset toalettrom i gang

2016:
- Varmepumpe ble installert i stuen, montert av selskapet Termoteknikk varmepumpe AS
- Oppgradering av sikringsskap, gjennomført av Holth Electro AS
- Ny terrasse skyvedør, Asker Håndverk AS

2019:
- Totalrenovering av baderom i kjelleren og i 2. etg.

Arbeidet ble utført av selskapet Oslo bad og renovering AS

2024:
- Drenering, etterisolering av kjeller og nye vinduer i kjellerstue. Arbeidet ble utført av selskapet Vethe Maskin AS
- Belegningsstein og asfaltert utvendig
- Fasadene ble overflatebehandlet

2025:
- Ny utebod ved inngangspartiet
- Ny taktekking, ny panel på utstikkere på kortsidene
- Nytt beslag rundt skorsteinen

2026:
- Ny utvendig trapp ved inngangspartiet

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juli 2015. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Oslo Bad og Renovering, renovering av bad og vaskerom. Utført September 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Oslo Bad og Renovering, renovering av bad og vaskerom. Utført September 2019.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Oslo Bad og Renovering, renovering av bad og vaskerom. Utført September 2019.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Faglært: Tak: Bytte av tak undertak og shingel, samt pipebeslag, takrenner. Tak Og Bygg Partner AS. Oktober 2025 Fasade: Ny kledning i takutstikk utfør i regi av takbytte. Tak Og Bygg Partner AS. Oktober 2025 Ildsted: Ny peis. Henriksen Peisforum(2015) Bod i tomtegrense mot nabo, gjennoppført i TEK17 standard etter drenering. Finstad & Jørgensen. Mars 2025 Egeninnsats: Beis av fasade 2025. Bod: Ny bod ved siden av huset 2025. Denne er ikke byggemeldt.
Terrasse: Gjenoppbygget etter drenering i 2024. Det er sannsynlig at den har blitt noe større etter gjenoppbygging, men vi har ikke mål på størrelse før drenering.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vethe Maskin. Drenering rundt hus, etterisolering med 10cm, Nye vinduer i kjellerstue og kjellerbad, opparbeiding av gårdsplass og asfaltering ved siden av huset. Januar 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Holth elektro, sikringskap, 2016 Ottem & Kristiansen Elektro, kurs til varmepumpe, 2022 Oberst Elektro, diverse arbeid 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Okt 2016.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Ottem & Kristiansen Elektro, November 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Relevant arbeid samtidig med baderomsrenovering.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Bruksendring av kjellerstue til rom for permanent opphold, "oppknekking" av tak ved terrasse. Søkt og godskjent av Asker kommune.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Kontinuerlig mål via Airthings i kjellerstue. Snitt siste 365 dager: 94Bq/m3.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Etter bytte til rentbrennende peis, så må skyvedør åpnes kort ved opptenning for å sikre god trekk.

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)
Nei. Drenering ble utført sammen med resten av rekkehus rekka. Det var i forkant ingen kjent fuktproblematikk i egen bolig.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Noen ganger lukt i toalettrom i 1.etasje.

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?
Ja. Det er til politisk behandling å endre fra Vettre til Bondi skolekrets (barneskole).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enderekkehus oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag og iflg. tidligere salgsrapport siporexdekke mellom kjeller og 1. etg. Vinduer og balkongdører er med 2-lag isolerglass.

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.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 28
TG-2: 4
TG-3: 0
TG-IU: 3

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Yttervegg og fasade: Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen.
- Innvendig trapp: Rekkverk med åpning på mer enn 10 cm.
- Toalettrom: Ventilasjon kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig).
- Varmtvannsbereder: Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Grunnmur og fundament: Grunnmur er innvendig utforet/kledd og er ikke synlig for kontroll.
- Skorstein over tak.
- Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling).

Til informasjon:
- Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV'er medfølger ikke, veggfester medfølger.
- Trådløs støvsuger

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Ved

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 810,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp: 5 271,40 kr
- Feiing: 355,00 kr
- Renovasjon: 5 144,00 kr
- Vann: 5 040,01 kr

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

Velavgift
Kr 16 000,- pr. år
Boligen er tilknyttet Sameiet Ridderkleiva 50–58. Alle nåværende og fremtidige eiere plikter å være medlem av sameiet.

Sameiets kontingent utgjør kr 8.000 per halvår, totalt kr 16.000 per år. Kontingenten dekker blant annet TV-/internettavtale (fiber) fra Telenor, måking og strøing av felles veier, samt generelt vedlikehold av fellesområdene. Sameiet har ingen gjeld, og det påløper ikke gebyr ved eierskifte.

Kontingenten har blitt noe justert opp de siste årene for å bygge opp en bedre buffer til uforutsette kostnader og eventuelle fremtidige oppgraderinger av fellesområdene. Det er per i dag ikke planlagt ytterligere økning utover ordinær prisjustering.

Det er heller ikke planlagt konkrete større utbedringer eller oppgraderinger, men styret arbeider løpende med vedlikeholdsplan for området. Det må påregnes deltakelse på 1–2 dugnader i året.

Det medfølger bruksrett til én garasjeplass i felles garasjerekke.

Hver enhet på feltet har en 1/32 andel i to realsameier som omfatter sameiets fellesområder.

Sameiet disponerer også en felles bod med gressklipper og annet hageutstyr til bruk for beboerne.

Eiendommen er videre tilknyttet Nedre Bleiker Vel, med en årlig kontingent på kr 200,-. Velforeningen bidrar blant annet til snøbrøyting i området.

Det foreligger vedtekter, som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 900,- pr. år.
- Alarm fra Homely kr 199,- pr. mnd.
- Elbil-lading faktureres fra sameiet (egen måler)

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 86444634

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 204 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en eiertomt på ca. 204 kvm, med pent opparbeidede uteområder og en sydvestvendt terrasse på ca. 26 kvm med adkomst fra stuen. Terrassen er delvis overbygd og har god plass til både spisegruppe og utemøbler. Videre er det et hageområde med plen og beplantning, som gir gode muligheter for lek og utendørs aktiviteter.

Ved inngangspartiet er det opparbeidet et pent uteområde med belegningsstein, samt en praktisk utebod. Som enderekkehus har boligen en attraktiv plassering i rekken, med grøntarealer rundt deler av eiendommen.

Eiendommen har i tillegg en ideell andel på 1/32 i to realsameier som omfatter blant annet felles grøntområder, lekeplass, garasjer og interne veier.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det ble utført radonmåling siste 365 dager i kjeller (kontinuerlig måling). Målingen viser at det er registrert 94 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ridderkleiva 52H ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Nedre Bleiker i Asker, med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Området er populært blant både barnefamilier og unge i etableringsfasen, med kort vei til skoler, barnehager, idrettstilbud og servicetilbud.

I nærområdet finner du flere barnehager og skoler med trygg skolevei og gode oppvekstsvilkår. Det er gangavstand til flere barnehager, samt kort vei til både barneskole, ungdomsskole og videregående skoler.

For den aktive byr området på et bredt utvalg av fritids- og aktivitetstilbud. Risenga idrettspark ligger i kort avstand og tilbyr blant annet svømmehall, ishall, tennisanlegg, kunstgressbaner og treningsfasiliteter. Langs fjorden finner du flotte turmuligheter via den populære kyststien, som strekker seg gjennom vakre naturområder med utsikt mot Oslofjorden.

Det er også kort vei til flere populære badeplasser som Hvalstrand bad og Holmen badeplass, med sandstrender, badebrygger og fine uteområder – perfekt på varme sommerdager. Leangbukta marina gir gode muligheter for båtliv og maritime aktiviteter.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med flere butikker i nærområdet, blant annet KIWI Bondi og Rema 1000 Morellveien. I området finnes også apotek, blomsterbutikk, Europris og øvrige servicetilbud. Asker sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetjenester. Holmensenteret er også lett tilgjengelig, med blant annet vinmonopol, bakeri, dagligvareforretninger og spesialbutikker.

Området har gode kollektivforbindelser med bussforbindelser mot Asker sentrum, Slemmestad og Oslo. Fra Asker stasjon går det hyppige togavganger mot Oslo, Drammen og øvrige deler av Østlandet.

Dette er et svært attraktivt område for deg som ønsker å bo i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og Asker sentrum.

SELGER FORTELLER
Det vi kommer til å savne mest, er det hyggelige og barnevennlige nabolaget med et godt samhold blant naboene. Her stiller man opp for hverandre, og både store og små trives svært godt.

Området har en fin beliggenhet med kort vei til Asker sentrum og et bredt utvalg av aktiviteter for hele familien. Samtidig er det nærhet til både sjøen og flotte turområder. Blant våre favorittsteder i nærområdet er Vardåsen og Hvalstrand.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Skoler og barnehager
Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år)
Velodromen idrettsbarnehage
Åby barnehage (1-5 år)

Vettre barneskole (1-7 kl.) (Fremtidig trolig endret til Bondi barneskole)
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)
Bleiker videregående skole
Asker videregående skole

Selger opplyser at området er foreslått overført til Bondi skolekrets. Forslaget er per i dag til politisk behandling, og det er foreløpig ikke fattet endelig vedtak.

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.
Barneskolekrets: Vettre
Ungdomsskolekrets: Risenga

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.12.1976.

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

Videre opplyser takstmann at det ble utstedt ferdigattest datert 27.03.2025 i forbindelse med søknad om blant annet bruksendring av kjellerstue til rom for varig opphold. Ifølge tilstandsrapporten omfattet søknaden også utebod og takutspring over terrassen.

Selger har etablert en mindre sykkel-/vedbod på gavlsiden av boligen, en mindre del av denne ligger ut på fellesarealet til sameiet. Kjøper overtar her ansvar og risiko for eventuelle krav rettet mot denne.

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Den private stikkveien går inn på fellesområdet til sameiet der hver enhet har 1/32 andel i realsameiet. Måking og strøing av felles veier er inkludert i kontingent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan «Omreg. Nedre Bleiker», vedtatt 03.07.1975. Regulert delareal utgjør ca. 205 m².

I kommuneplan for Asker 2023–2035 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Deler av eiendommen omfattes også av hensynssone for bevaring av naturmiljø, som utgjør ca. 171 m². Videre ligger eiendommen innenfor prioritert vekstområde og område for «Nullvekst nord», med bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Kommunens planopplysninger viser at det pågår arbeid med kommuneplanens arealdel 2027–2039, som har status som planforslag. Det er også igangsatt planlegging av kommunedelplan for sentrale Asker. Planene er ikke endelig vedtatt, og eventuelle konsekvenser for eiendommen må vurderes ut fra det videre planarbeidet.

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.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen servitutter tinglyst på eiendommen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 100,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 137 700,- 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 18. oktober 2026

Ansvarlig megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

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

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

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

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

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








VETERINÆR APOTEK FRISØR KAFE LEGE TANNLEGE
P

Kort vei til Frisk Askers lekestue - Varner Arena





Risenga svømmehall ligger i gangavstand fra boligen.

Asker sentrum ligger en kort kjøretur unna, og her finner du Trekanten Senter med et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud.



Ridderkleiva 52H

Nabolaget Kjøia - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	**14 min** 1.1 km
Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	**15 min** 1.4 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	**26 min** 2 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	**4 min** 0.4 km
Akademiet ungdomsskole Asker (... 74 elever, 5 klasser	**5 min** 0.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**9 min** 0.7 km
Asker videregående skole 486 elever	**16 min** 1.4 km

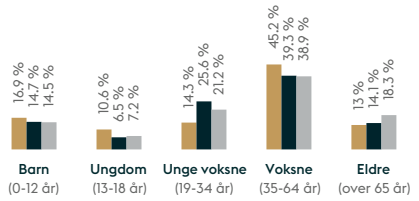
Offentlig transport

Ridderkleiva Linje 292	**3 min** 0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	**19 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**26 min** 24.5 km
Oslo Gardermoen	**56 min**

Barnehager

Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år... 76 barn	**5 min** 0.3 km
Velodromen idrettsbarnehage (1... 114 barn	**4 min** 0.4 km
Åby barnehage (1-5 år) 66 barn	**11 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjøia	546	218
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 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Ridderkleiva Ballbinge	3 min
Askerhallen idrettshall	6 min
Feel24 Asker Langenga	4 min
Actic Asker	18 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



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

Ridderkleiva 52 H
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1978
BRA:	149 m^2
BRA-i:	146 m^2
Rapportdato:	9.10.2026 (Gyldig til 9.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	28	4	0	3

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Yttervegg og fasade	manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)
Innvendig trapp	rekkverk med åpning på mer enn 10 cm. (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	grunnmur er innvendig utforet/kledd og er ikke synlig for kontroll (TG IU)
Skorstein over tak	
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2026

Rapportdato
9.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Bente Bysting Alvær** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Henrich Kristoffer Alvær** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ridderkleiva 52 H, 1386 Asker**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**55**	Bruksnr:	**593**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**	

Byggeår: **1978**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Enderekkehus oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag og iflg. tidligere salgsrapport siporexdekke mellom kjeller og 1. etg. Vinduer og balkongdører er med 2-lag isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2015	Nye vinduer i 1. og 2. etg. (Enkelte vinduer ble byttet i 2026). Ny plassbygd peis i stue i 2015. Nytt kjøkken med unntak av vasken, mikrobølge ovn og kjøleskap. Nye gulv i 1 etg og på hovedsoverom samt gang i 2. etg.	Ja
2016	Varmepumpe ble installert i stuen, montert av selskapet Termoteknikk varmepumpe AS. Oppgradering av sikringsskap, gjennomført av Holth Electro AS. Ny terrasse skyvedør, Asker Håndverk AS.	Ja
2019	Totalrenovering av baderom i kjelleren og i 2 etg. Arbeidet ble utført av selskapet Oslo bad og renovering AS.	Ja
2024	Drenering, etterisolering av kjeller og nye vinduer i kjellerstue. Arbeidet ble utført av selskapet Vethe Maskin AS. Fasadene ble overflatebehandlet.	Ja
2025	Ny utebod ved inngangspartiet. Ny taktekking, ny panel på utstikkere på kortsidene. Nytt beslag rundt skorsteinen.	Ja
2026	Ny utvendig trapp ved inngangspartiet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**50**	**50** Gang, bad/vaskerom, kjellerstue og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**55**	**52** Entre, WC-rom, gang, kjøkken og stue.	**3** Utebod.	**0**	**26**
2. etasje	**44**	**44** Gang, baderom og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**149**	**146**	**3**	**0**	**26**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	48	44	4
Totalt m²	**48**	**44**	**4**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på ca. 26 m2 med tilgang fra stuen og terreng. Utebod ved inngangspartiet på ca. 3,1 m2. Garasje i felles garasjeanlegg på ca. 13 m2. Flere gjesteparkeringsplasser ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Eiet tomt på ca. 204 m2.
Boden i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet i boden måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Kjellerstuen, utebod og takutspring på terrassen ble søkt om hos kommunen og ble godkjent.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Ferdigattest på søknad om bruksendring av bl.a. kjellerstue ble utstedt 27.03.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-IU

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Registrerte avvik	

- Grunnmur er innvendig utforet/kledd og er ikke synlig for kontroll

Oppsummering	TG-IU

Grunnmur er oppført i støpt betong med ringmur som fundament, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Grunnmuren er innvendig utforet/kledd og er dermed ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Tilstanden kan derfor ikke vurderes, og bygningsdelen er gitt tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Faglært.**

Beskrivelse

Kjelleren ble drenert og etterisolert.

Oppsummering	TG-1

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Kjelleren ble drenert og etterisolert i 2024, og arbeidet er iht. opplyst utført av faglært. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.

6.4 Rom under terreng — TG-1



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (matbod) viser fuktverdier under grenseverdier på fukt på 20%.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i matbod. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Kjellerstuen ble godkjent som rom til varig opphold i 2025. Drenering, etterisolering av kjeller i 2024.

Oppsummering	TG-1

Rommene under terreng er innredet. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i matbod, og ved måling av relativ fuktighet i hulrommet ble det registrert et fuktinnhold under faregrensen for utvikling av skader. Målingen gjelder kun for det stedet hvor hullet er tatt, og utforede vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon. Kjellerstuen ble godkjent som rom til varig opphold i 2025, og det er ifølge opplysningene utført drenering og etterisolering av kjeller i 2024 av fagfolk.

6.5 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Faglært.**

Oppsummering	TG-1

Terrenget rundt boligen er inspisert. Det er opplyst om endringer utført av faglært i 2024. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Pusset fasade**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats overflatebehandling.**

Beskrivelse

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen

Oppsummering	TG-2

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med stående panel, kombinert med pusset fasade. Kledningen ble overflatebehandlet ved egeninnsats i 2024. Ved befaringen ble det registrert manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen, som ved byggeår var vanlig å utføre ved lusing av panel. Redusert lufting bak kledningen gir dårligere uttørking av fukt, noe som over tid øker risikoen for fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å gjennomgå undersiden av kledningen rundt hele boligen nøye, og tette eventuelle åpninger med musesperre. Forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelse og eventuell utbedring.

6.7 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025 og 2016**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk og egeninnsats.**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Vinduene i kjellerstuen og på bad/vaskerom er med karmer i PVC. Malt inngangsdør med glassruter og kodelås. Innvendige dører er med malte dørblader. Et vindu i kjellerstuen og et i boden er fra byggeår (TG2).
Vinduene i 1. og 2. etg er byttet på egeninnsats, vinduene i kjeller er byttet av fagfolk og det samme gjelder skyvedør i stuen.

Oppsummering TG-1

Vinduer og balkongdør er i hovedsak skiftet til nyere utførelse med 2-lags isolerglass og rammer og karmer av tre, utført av fagfolk og på egeninnsats i 2016 og 2025. Vinduene i kjellerstuen og på bad/vaskerom er med karmer i PVC. Inngangsdøren er malt med glassruter og kodelås, og innvendige dører har malte dørblader. Et vindu i kjellerstuen og et vindu i boden er fra byggeår og vurderes med forhøyet tilstandsgrad på grunn av alder. Disse vinduene har begrenset gjenværende levetid, og utskifting må påregnes.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Nye terrassebord, egeninnsats.**

Beskrivelse

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse med tilgang fra stuen og terreng. Terrassen er på ca. 26 m2, er delvis overbygd og det er installert utelys og strøm. Terrassebord på gulv, rekkverk er i beiset treverk..

Oppsummering TG-1

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på ca. 26 m² med tilgang fra stuen. Terrassen er delvis overbygd og utstyrt med utelys og strøm. Gulvet har terrassebord og rekkverket er utført i beiset treverk. Nye terrassebord er lagt i 2024 ved egeninnsats. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering — TG-1

Taket er en skråtakskonstruksjon utført som lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft. Det er opplyst om endringer utført i 2025, og arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.10 Taktekking — TG-1

Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering — TG-1

Taket er tekket med pappshingel og ble ifølge opplysningene omtekket i 2025 av fagfolk. Taktekkingen er besiktiget fra bakken. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.11 Renner og nedløp — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering — TG-1

Renner og nedløp er skiftet ut i 2025 og arbeidet er iflg. opplysninger utført av fagfolk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.12 Skorstein over tak — TG-IU

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Skorsteinen ble bekledd med nytt beslag i 2025.

Oppsummering — **TG-IU**

Skorstein over tak er kun besiktiget fra bakkenivå, og det er derfor ikke mulig å gi en fullstendig vurdering av tilstanden. Det opplyses at skorsteinen ble bekledd med nytt beslag i 2025, utført av fagfolk. På grunn av begrenset tilgang er bygningsdelen gitt tilstandsgrad som ikke er undersøkt.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført feiing fra feievesenet, men ikke tilsyn de siste 5 årene.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Ny plassbygd peis i stue i 2015. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har elementpipe med tilhørende ildsted. Ved visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa ble det ikke registrert sprekker eller tegn til skader. Det foreligger dokumentasjon på gjennomført feiing, men ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Det er montert ny plassbygd peis i stuen i 2015, som ifølge opplysningene er utført av fagfolk. Ildstedet ble ikke funksjonstestet under befaringen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats og fagfolk.**

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredning med høyglans glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom, med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Kjøkken er skiftet vha egeninnsats. Eksisterende varmekabler ble beholdt (eieren byttet fliser over dem), rørarbeidet ble utført av fagfolk.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet ble oppgradert i 2015, dels ved egeninnsats og dels av fagfolk, der rørarbeidet ble utført av fagfolk. Gulvet er flislagt med varmekabler, mens vegger og himling har malte overflater. Innredningen består av over- og underskap med høyglans glatte fronter, belysning under overskap og fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri med dusj i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats.**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med kjøkkenvifte som blåser ut via yttervegg. Avtrekket ble etablert i 2015 ved egeninnsats. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand i forhold til alder.

6.15 Innvendig trapp

TG-2



Innvendig trapp er en lukket, malt tretrapp.



Kjellertrapp er en lukket trapp i furu.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Registrerte avvik

- rekkverk med åpning på mer enn 10 cm.

Oppsummering **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, uten registrerte endringer. Ved befaringen ble det registrert at rekkverket har åpninger på mer enn 10 cm, som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette kan utgjøre en klemfare, særlig for små barn. Utbedring av rekkverket anbefales for å redusere risikoen for fall og personskade.

6.16 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Beskrivelse

Nye fliser og nytt servantskap med vask ble montert i 2015. Det er etablert gulvmontert klosett og servantskap med nedfelt servant og veggskap. Flislagt gulv med gulvvarme, tapet og malte overflater vegger. Malt panel med downlights i himling.

Oppsummering toalettrom/innredning TG-1

Toalettrommet ble oppgradert i 2015 ved egeninnsats, med nye fliser og nytt servantskap med nedfelt servant. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, tapet og malte overflater på vegger samt malt panel med downlights i himling. Det er montert gulvmontert klosett og veggskap. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon TG-2

Toalettrommet ventileres ved naturlig ventilasjon med kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon, i tråd med byggeårets standard. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Naturlig ventilasjon gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og manglende fukt- og luktfjerning kan over tid medføre økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Annet**

Siporex som etasjeskille i 1. etg.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

1. etasje:
Stue – ca. 10 mm
Kjøkken - ca. 7 mm

Kjeller:
Gang - ca. 10 mm
Kjellerstue - ca. 9 mm

2. etasje:
Soverom 1 - ca. 11 mm
Soverom 2 - ca. 8 mm

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje består iflg. tidligere salgsrapport av siporexdekke, mens øvrige etasjeskiller er trebjelkelag. Gulv på grunn er utført som støpt gulv. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrerte høydeforskjeller mellom høyeste og laveste punkt på ca. 7–11 mm. Målte avvik ligger innenfor det som anses som normalt for boligens alder og byggemåte, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for ytterligere undersøkelser.

6.18 Avløpsrør TG-1



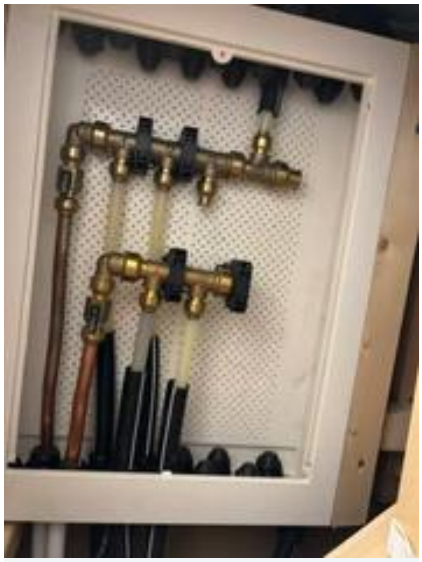
Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**

Oppsummering	TG-1

Avløpsrør er utført i plast. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.19 Vannledninger TG-1



Rørfordelerskap med stoppekran for baderom i 2 etg, plassert i bod i vegg mot baderom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering	TG-1

Vannledninger er utført med rør-i-rør-system i plast. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten merknader. Det er opplyst at anlegget ble endret i 2019, og at arbeidet er utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.



Vannmåler og hovedstoppekran lett tilgjengelige bak inspeksjonsluke, plassert i vegg på bad/vaskerom.



Kursoversikt vannfordeling.



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i vegg på bad/vaskerom.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.

Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer fra 2015.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget stammer i hovedsak fra byggeåret. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, men det er ikke dokumentert kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker for å verifisere tilstanden.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.21 Varmtvannsbereder

TG-2



Varmtvannsbereder plassert i eget skap på bad/vaskerom.

Volum (liter)	**287 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2000**
Hvem har utført arbeidet?	**Faglært.**

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen har et volum på 287 liter og ble installert i 2000 av faglært. Berederen har dermed nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes at berederen vil kunne måtte skiftes ut i løpet av kort tid, og ved lekkasje kan det oppstå vannskader dersom den ikke er plassert over sluk eller i egnet oppsamlingskar.

6.22 Varmesentral

TG-1



Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Varmepumpe montert i 1. etg.

Oppsummering TG-1

Boligen varmes opp av en varmepumpe installert i 2016. Arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Beskrivelse

Eieren opplyser at det ikke har vært tilfelle av skadedyr eller insekter i boligen.

Oppsummering TG-1

Eieren opplyser at det ikke har vært tilfelle av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.24 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på våtrommene, smartventilator fra Flexit i kjelleretue.

Oppsummering TG-1

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på yttervegger. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert under badekaret.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Baderommet ble totalrenovert i 2019.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater TG-1

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller vesentlige avvik på overflatene ved befaringen. Tilstanden vurderes som normal i forhold til byggets alder.

Fallforhold

Beskrivelse
Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold TG-1

Det ble ikke registrert avvik ved kontroll av fallforhold på våtrommet. Vann ledes mot sluk på befaringstidspunktet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse og sluk av plast. Det er ikke registrert avvik ved tettesjikt, membran eller sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Innbygd badekar**

Beskrivelse
Det er etablert benkeplate i laminat, høyskap med hvite glatte fronter. Vaskekum i stål med ett grepps blandingsbatteri og opplegg vaskemaskin og tørk. Veggskap med speildører. Innebygd badekar. Vannmåler, stoppekran, rørfordelerskap og varmtvannsbereder er plassert på rommet. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Våtrommet er utstyrt med innbygd badekar, benkeplate i laminat og høyskap med hvite, glatte fronter. Det er montert vaskekum i stål med ettgreps blandebatteri samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. På rommet er det plassert vannmåler, stoppekran, rørfordelerskap og varmtvannsbereder. Videre er det varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hulsagen, samtidig som våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

6.26 Våtrom: Baderom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Baderommet ble totalrenovert i 2019.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater	TG-1
Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller vesentlige avvik på overflatene ved befaringen. Tilstanden vurderes som normal i forhold til byggets alder.	

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold	TG-1

Det ble ikke registrert avvik ved kontroll av fallforhold på våtrommet. Vann ledes mot sluk på befaringstidspunktet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse, og det er benyttet slukrenne/linjesluk. Det er ikke registrert avvik ved membran, tettesjikt eller sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Det er etablert benkeplate i Corian med nedfelt servant, servantskap, veggskap, speil med integrert lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant i benkeplate av Corian, servantskap, veggskap og speil med integrert lys. Videre er det montert vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Rommet har varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Hulltaking er foretatt fra boden ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Rekkehus

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrich Kristoffer Alvær	9578-5999-4-946803	2026-10-11 11:21:22
Bente Bysting Alvær	9578-5998-4-992597	2026-10-11 10:50:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0230/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ridderkleiva 52H, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Bente Alvær, Henrich Kristoffer Alvær

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 86444634
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og Renovering, renovering av bad og vaskerom. Utført September 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og Renovering, renovering av bad og vaskerom. Utført September 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og Renovering, renovering av bad og vaskerom. Utført September 2019

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Tak: Bytte av tak undertak og shingel, samt pipebeslag, takrenner. Tak Og Bygg Partner AS. Oktober 2025 Fasade: Ny kledning i takutstikk utfør i regi av takbytte. Tak Og Bygg Partner AS. Oktober 2025 Ildsted: Ny peis. Henriksen Peisforum(2015) Bod i tomtegrense mot nabo, gjennoppført i TEK17 standard etter drenering. Finstad & Jørgensen. Mars 2025 Egeninnsats: Beis av fasade 2025. Bod: Ny bod ved siden av huset 2025. Denne er ikke byggemeldt. Terrasse: Gjenoppbygget etter drenering i 2024. Det er sannsynlig at den har blitt noe større etter gjenoppbygging, men vi har ikke mål på størrelse før drenering.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vethe Maskin. Drenering rundt hus, etterisolering med 10cm, Nye vinduer i kjellerstue og kjellerbad, opparbeiding av gårdsplass og asfaltering ved siden av huset. Januar 2024

---

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: Holth elektro, sikringskap, 2016 Ottem & Kristiansen Elektro, kurs til varmepumpe, 2022 Oberst Elektro, diverse arbeid 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Okt 2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ottem & Kristiansen Elektro, November 2021

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Relevant arbeid samtidig med baderomsrenovering.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksending av kjellerstue til rom for permanent opphold, "oppknekking" av tak ved terrasse. Søkt og godskjent av Asker kommune.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Kontinuerlig mål via Airthings i kjellerstue. Snitt siste 365 dager: 94Bq/m3.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Etter bytte til rentbrennende peis, så må skyvedør åpnes kort ved opptenning for å sikre god trekk.

---

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)

Nei

Eventuell kommentar: Drenering ble utført sammen med resten av rekkehus rekka. Det var i forkant ingen kjent fuktproblematikk i egen bolig.

---

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

Eventuell kommentar: Noen ganger lukt i toalettrom i 1.etasje

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er til politisk behandling å endre fra Vettre til Bondi skolekrets (barneskole).

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0230/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bente Bysting Alvær	**2026-10-11**	**Henrich Kristoffer Alvær**	**2026-10-11**

Identifikasjon

Bente Bysting Alvær

Identifikasjon

Henrich Kristoffer Alvær

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Ridderkleiva 52H, 1386 ASKER**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357438**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149962220**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **593**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **202,38**

Referat: Årsmøte, Sameiet Ridderkleiva 50-58

Dato/tid: 16. april 2026, kl.19.00
Sted: Nedre Bleiker Barnehus

Til stede: Bente Alvær, Andreas Vollheim, Tor Flugstad, Beate T. Dessingthon, Claes Lauritzen, Tine Aavik, Henrik Schrøder, Per Holm, Søren Carlsson, Terje Kristiansen, Martin Maurud, Camilla Skinnes, Christian Endsjø, Petter Bjørgen, Solveig Nyrud, Jan Erik Tennfjord, Lars Lima, Kristin Teigland, Ole Ekhaugen og Ola Bruenech.

NB! Det var noen flere til stede i møtet, men de gikk før sekretariatet rakk å notere, send gjerne mail til styret på ridderkleiva5058@gmail.com hvis du var der, men ikke er på listen.

1) **Godkjenning av styrets årsberetning for 2025 (vedlegg).**
    a) Årberetning godkjent uten merknad.

2) **Godkjenning av årsregnskapet for 2025 (vedlegg).**
    a) Sameiet har et overskudd og følgende ble diskutert
        i) Spørsmål om reduksjon av kontingent grunnet overskudd. Styret følger opp.
        ii) Forslag om å plassere egenkapital på høyrentekonto. Styret følger opp.
        iii) Behov for å bruke midler på planlagt og vedtatt vedlikehold. STyret følger opp.

Vedtatt: Regnskapet godkjennes.

3) **Valg av styre.**
    a) Styreleder Bente Alvær, og kasserer, Tor Flugstad, gikk ut av styret.
    b) Andreas Vollheim og Beate T. Dessingthon fortsetter.
    c) Christian Endsjø og Petter Bjørgen ble valgt ved akklamasjon.
    d) Styret konstituerer seg selv.

Vedtatt: Andreas Vollheim, Beate T. Dessingthon, Christian Endsjø og Petter Bjørgen er valgt til nytt styre i Sameiet Ridderkleiva 50-58.

4) **Rentokil.**
    a) Rentokil-avtalen er avsluttet. Rotteobservasjoner meldes til styret.

5) **Gjennomgang av vedlikeholdsplanen (vedlegg).**
    a) Oppdatere pris for sandspyling av kumlokk i vedlikeholdslisten.
    b) Vurdere flytting av redskapsbod for å få strømtilgang. Viktig å holde orden, gressklipper skal vippes bakover, ikke legges på siden. Tomme bensinkanner bør fylles.
    c) Rehabilitere området ved gangsti mot Skytterveien (parkering, sikkerhet for barn, estetikk).
    d) Gjennomføre montering av tømmerstokker rundt lekestativ/sandkasse på dugnad.
    e) Planlegge finansiering og rehabilitering av rør og asfalt (pristilbud pr. dags dato er på ca. 1,5 mill., inkluderer grunnarbeid og ny masse, ta stilling til rør samtidig som arbeid med ny asfalt. Ny asfalt i garasjeområdet ikke inkludert i tilbudet).
    f) Inkludere vedlikehold av avløpsrør i vedlikeholdsplanen. Styret følger opp.
    g) Vurdere tiltak for fart og gjennomkjøring (fartsdumper, skilt, bommer el.l.).
    h) Vedlikeholde gjerder skjer på dugnad.
    i) Oppmerking av parkeringsplasser utført; neste runde ca. 2028 eller ved behov.
    j) Lille sandkasse er rehabilitert.
    k) Sameiet bør gjennomføre planlagt vedlikehold og etablere 3-, 5- og 10-års vedlikeholdsplan (inkludert økonomisk plan).
    l) Øke vedlikeholdsposten i budsjettet for å kunne gjennomføre prosjekter.

6) **Garasjerenovering. Styret informerer om befaring gjort i 2025.**
    a) Befaring gjennomført, pristilbud på ca. kr. 300 000,-. For dyrt for kosmetisk oppgradering.
    b) Rimeligere tiltak: bytte råtne bord, skrape og male
    c) Alle beboere vasker, maler, vedlikeholder sin egen garasjeport

Vedtatt: Nytt styre innhenter nytt pristilbud og følger opp.

7) **Renovering av rampe ved lekestativet.**
    a) Tidligere vedtak om gjenoppbygging i plater ble ikke gjennomført. Styret innstiller på at rampen rehabiliteres med terrassebord.
    b) Årsmøtet ønsker å se saken i sammenheng med nytt klatrestativ.

Sak 11: Lekeplassgruppa foreslår at nytt klatrestativ løftes hit.

Bente innleder: Lekeplassgruppe med styreleder i spissen har vært Bente, Tine, Beate og René. Tenkt plassering ved buskene ved rød rekke. Det er tenkt klatrestativ uten sklie. Prisestimat: 225 000,- (inkluderer stativ, bordtennisbord mm.) + 116 000,- (montering). Sponsormidler søkt til Europirs, Kiwi, Vettre Vel, Nedre Bleiker Barnehus. Totalt kr. 50 000,- allerede innvilget. Sparebankstiftelsen kan søkes når resterende søknader er besvart.

Diskusjon:

a) Lekeapparater krever vedlikehold
b) Sjekkliste for lekeplass/lekeapparater er laget av styret.
c) Forslaget er et klatrestativ uten sklie; alternative modeller presentert.
d) Prisnivå: ca. 225 000 kr + 116 000 kr for montering; oppfattes som dyrt.
e) Vettre Vel har innvilget kr. 20 000,- og Kiwi har innvilget kr. 30 000,- så langt. Europris, Nedre Bleiker Barnehus er søkt.
f) Søknad til Sparebankstiftelsen om støtte på inntil 50 000 kr så snart alle har svart.
g) Diskusjon om behovet for nytt lekeapparat og plassering.
h) Frykter at sameiet blir en aktivitetspark.
i) Forslag om å fjerne sykkelbane for å gi plass til klatrestativ. Utfordringen blir da nærhet til trafo og ledninger i bakken.

Avstemming og vedtak:

1. Klatrestativ: nedstemt
2. Bevare rampe: nedstemt
3. Rive rampen: vedtatt

8) Innmeldt forslag: Lyktestolpe ved 52H.

a) Området er blitt mørkere etter utskifting av lyktestolper i Ridderkleiva.
b) Terje undersøker pris.
c) Årsmøtet ønsker lyktestolpe.

Vedtak: Styret får fullmakt til å velge løsning.

9) Innmeldt forslag: Trær til allé.

a) Ønske om å gjenopprette allé langs gjerdet ved svart husrekke.
b) Inntil 10 trær à kr. 3 000,- (kr. 30 000,- + eventuelt gravearbeider el.l.)

c) Må koordineres med naboer pga. røtter og gjerde.
d) Årsmøtet ønsker allé.

Vedtak: Styret får mandat til å jobbe videre.

10) Innmeldt forslag: Fartsdumper.

a) Forslag om PVC-humper ble diskutert:
b) Foreslått for å senke farten på sykler, biler og sparkesykler
c) Full bredde ved 50 og 52 (men ikke til hinder for gangstier på området
d) Innspill om at det er mye jobb å ta inn og ut fartshumper høst/vår
e) Ingen garanti for løsning, ikke alle opplever hastighet som et problem
f) Skilting og bommer er foretrukne løsninger

Vedtak: Forslaget om fartsdumper ble nedstemt.

11) Lekeplassgruppa foreslår nytt klatrestativ.

Saken behandlet som del av sak 7.

12) Nytt "Parkering forbudt" skilt foran garasjene.

Innmeldt forslag om nytt "Parkering forbudt"-skilt ved garasjene.

a) Behov for andre skilt:
    i) Fartsbegrensningsskilt/barn leker-skilt
    ii) Parkeringsskilt ved innkjøring
    iii) Skilt på garasjeveggene

Vedtak: Styret følger opp og kjøper inn skilt.

13) Etablere parkering forbudt-sone for elsparkesykler i sameiet.

Styret kan enkelt melde inn ønske på nett.

Vedtak: Godkjent. Styret følger opp.

14) Godkjenning av budsjett 2026

a) Diskusjon om reduksjon av kontingent.
b) Forslag om å beholde kontingent og bruke til gjennomføring av (fortsatt) nødvendige vedlikeholdsprosjekter.
c) Behov for buffer ved uforutsette hendelser.

d) Vurdere å plassere sameiets egenkapital på konto med høyere rente.
e) Uventede hendelser i sameiet krever midler på bok eller umiddelbar innskudd fra beboere når hendelse skjer.
f) Utbedring av avløp flyttes fra egen budsjettpost til heller å være del av vedlikeholdsposten.
g) Vedlikeholdspost økes fra kr. 50 000,- til kr. 160 000,- (slik at overskuddet for sameiet reduseres til kr. 4 000,-).

Vedtak: Budsjettet ble godkjent med de merknader som fremkom i møtet.

15) Eventuelt:

a) Holdninger til prosjektet på grusbanen?
   i) Sameiet v/ styreleder har allerede meldt skepsis grunnet støy, trafikk og parkering. Innspill om at det er vanskelig å si nei til gode initiativ i nærmiljøet. Blandede meninger i sameiet om saken. Alle oppfordres til å følge med (eksempelvis gjennom Nedre Bleiker Vel og nabovarsler).
b) Forslag om aktivitetsgrupper i sameiet (maling, snekring, sosialt m.m.).
   i) Nytt styre følger opp.
c) Ødelagte leker må ryddes fra sameiet. Det er et felles ansvar å holde orden.
d) P-plass må ikke hindre søppelbilen. Nytt styre følger opp.
e) Påminnelse om dugnad: 9.–10. mai (11. mai for de som ikke kan helgen).

HENRIK SCHRØDER
BEBOER

TINE AARIK
BEBOER

BENTE ALVÆR
STYRELEDER

Sameiet Ridderkleiva 50 - 58

Balanse		**31.12.2025**	**31.12.2024**
Opptjent, ikke	1	21 868,00	27 339,00
Fordring på Te	2	5 880,34	52 475,66
Kontantbeholdning		380 523,27	201 061,85
Sum eiendeler		**408 271,61**	**280 876,51**
Egenkapital		403 757,94	272 449,27
Kortsiktig gjeld		4 513,67	8 427,24
Sum egenkapital og gjeld		**408 271,61**	**280 876,51**

Note 1 - Utestående strøm

Utestående strøm - elbil - fakturert i 2026	21 868,00
Elbil vår 2025	33 018,00
Elbil høst 2025	21 868,00
Totalt strømforbruk elbil videreakturert den enkelte	54 886,00

Note 2 - For mye fakturert fra Telenor

Betalt for mye til Telenor for perioden 1.7.25 - 30.9.25	5 880,34

Regnskapet er revidert og funnet i orden.

Ridderkleiva, 01.03.2026
Solveig Nyrud
Valgt revisor

SAMEIET

RIDDERKLEIVA 50-58

2008

FORORD

Dette informasjonsskrivet ble første gang skrevet av en tidligere beboer - her gjengis forordet kan skrev den gang:

Tanken på å utarbeide et informasjonsskriv kom over meg etter at jeg som ny innflyttet ikke ble informert av selger om at det eksisterte et sameie, enn mindre hva sameiets oppgaver besto i eller andre praktiske forhold av betydning for meg som beboer i området. Etter 4 år i styret har innsynet i disse forhold blitt noe bedre og jeg har derfor funnet tiden inn for å nedtegne mine erfaringer til nytte for nye og eldre beboere.

Jeg nevnte i min ubetenksomhet ideen under årsmøtet i 1991 og den elskverdige referatskriver påla styret (meg?) å realisere ideen. Dette er derfor også en etterlevelse av et årsmøtevedtak.

Jeg tror og håper at skrivet kan være nyttige som en innføring for ny innflyttede hvilket var min opprinnelige intensjon. Under arbeidets gang har jeg imidlertid kommer over så vidt mye stoff som jet tror er lite kjent, slik at jeg håper at skrivet også vil være nyttig for de som har bodd her en stund.

Det er nok en del forhold som jeg ikke har tatt opp fordi de er oversett eller på grunn av manglende kunnskap. Innhentingen er derfor gjort slik at det skal være lett å skifte ut sider eller supplere med nye.

For å holde dette skrivet noenlunde à jour og for å gjøre det bedre, er jeg takknemlig hvis jeg kan bli korrigert eller supplert så snart som mulig.

1. BAKGRUNN FOR SAMEIET 5
2. FORMALIA 5
2.1 GENERELT 5
2.2 SAMEIEVEDTEKTER 6
2.3 REGULERINGSPLANEN 8
3. NEDRE BLEIKER VEL 9
4. FINANSIERING 9
5. OVERSIKT OVER SAMEIETS MEDLEMMER 10
6. SAMEIETS DRIFT 11
6.1 GARASJEANLEGGET 11
A. GENERELT 11
B. BRUK AV GARASJE 12
C. BRUK AV MOTORVARMERE 12
6.2 PARKERINGSPLASSEN 12
A. GENERELT 12
B. VEDLIKEHOLD 12
C. BILOPPSTILLING 13
D. INNKJØRING 13
E. LEK 13
6.3 GANGVEIER 13
A. GENERELT 13
B. VEDLIKEHOLD 13
C. PARKERING 14
6.4 FELLES GRØNT AREALER 14
A. GENERELT 14
B. RYDDING 14
C. PLEN OG BUSKER 14
C.1 KLIPPING 14
C.2 FORVALTNING AV GRØNTOMRÅDENE 14
D. LEKEAPPARATER 15
7. PRAKTISKE OPPLYSNINGER 15
7.1 AVFALLSHÅNDTERING 15
A. SØPPELTØMMING 15
B. PAPIR- /PLASTAVFALL 15
C. HAGEAVFALL 15
D. SØPPELFYLLING 16
7.2 HUSFARGE 16
7.3 STIGER 16
7.4 LEDNINGER 16
A. RØRLEDNINGER 16
B. STRØMLEDNINGER 16
C. TV-KABEL 16
D. TELEFONLEDNINGER 16
7.5 TEKNISKE SPESIFIKASJONER 17
8. SOSIALE TILTAK 17
8.1 17. MAI 17
8.2 SOMMERFEST 17

1. BAKGRUNN FOR SAMEIET

Sameiets boliger ble bygget i perioden 1976 - 1978 og innflytting fant sted i 1977 - 1978.

Eiendommene springer ut av gnr. 55, bnr. 134. Dette bruksnummer utgjør i dag det ene fellesarealet.

Ved utparselleringen ble hver bo enhet tildelt hvert sitt bruksnummer. Fellesarealene ble også definert med to separate bruksnummer. Hver selveier er derfor i tillegg til å være eier av egen grunn også eier av 1/32-del av disse to bruksnumre.

Fellesarealene inklusive garasjeanlegg og gangveier ligger derfor i sameie mellom hver grunneier. For å organisere dette sameiet på en rasjonell måte ble Sameiet Ridderkleiva 50-58 formelt konstituert den 2. april 1984.

2. FORMALIA

2.1 GENERELT

Eiendommene er underlagt de reguleringsbestemmelsene gitt i reguleringsplanene for området stadfestet 3.7 1975 jfr. **bilag 1.**

Alle sameiere er videre bundet av sameiets vedtekter.

I henhold til vedtektene er årsmøtet sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Beslutninger fattet på årsmøtet er bindende for samtlige sameiere frem til annen beslutning blir fattet.

Da en del husstander sannsynligvis ikke har komplett sett av tidligere protokoller fra årsmøtene vedlegges disse sammen med stiftelsesprotokollen jfr. **bilag 2.**

I tillegg til vedtektene og årsmøtene hviler det tinglyste heftelser på hver eiendom samt på gnr. 55, bnr. 134 som det er henvist til på hver enkelt grunnboksblad. Heftelsene på bnr. 134 er imidlertid ikke særlig interessante utover at det henvises til reguleringsplanen.

2.2 SAMEIEVEDTEKTER

1. FORMÅL- MEDLEMSKAP OG ANSVAR

§ 1 SAMEIETS VIRKEOMRÅDE

Sameiet Ridderkleiva 5058 er en sammenslutning av 32 huseieres rekkehus med tilhørende have og i sameiet 1/32 dels part av fellesarealene. I henhild til kjøpekontrakt § 6 består sameiet av 32 enheter og kan ikke oppløses.

§ 2 MEDLEMSKAP

Alle nåværende og senere huseiere plikter å være medlem av sameiet.

§ 3 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta felles eiendom og felles interesser i rekkehusområdet

§ 4 STEMMERETT

Hver husstand i sameiet har 1 stemme. Eiere kan delta på årsmøtet ved fullmektig fra sameiet eller leietaker i sameiet når denne fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse. Ingen kan som fullmektig avgi stemme for mer enn en huseier.

§ 5 STEMMERETT

Hver husstand har flikt til å felta med hver sin del av utgiftene som er nødvendige for å gjennomføre tiltak innenfor formålets ramme. Årsmøtet har anledning til - med simpelt flertall - å fastsette et nærmere bestemt årlig vederlag, som skal betaler av andelshaverne i denne forbindelse. Ved misligholdelse av den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser til sameiet - har det anledning til å inndrive kravet om nødvendig begjære tvangsauksjon etter lovens bestemmelser.

II ORGANISASJON

§ 8 ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. Det ordinære årsmøtet skal behandle.

1. Årsberetning og regnskap fra siste driftsår
2. Valg av styre
3. Valg av revisor
4. Veiledende budsjett for inneværende driftsår
5. Andres saker som er spesielt nevnt i innkallelsen

Innkalling til årsmøte skal som bilag ha:

Årsberetning, revidert regnskap.

§ 7 VEDTAK

Vanlige saker avgjøres med alminnelig stemmeflertall bland de representanter som er tilstede. Ved stemmelikhet er formannens dobbeltstemme avgjørende. For vedtekstendring kreves 2/3 flertall blant representerte eiere, dog minst halvparten av de 32 sameiere.

§ 8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Når styret beslutter det, eller det kreves skriftlig av minst 5 sameiere, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Slik innkallelse gis med minst 14 dagers varsel til sameierne. Bare saker som er nevnt i innkallelsen skal behandles på dette årsmøtet.

§ 9 STYRET

Sameiets styre består av formann, viseformann, sekretær og kasserer. Disse velges av årsmøtet for 2 år av gangen, slik at 2 er på valg hvert år. Styret konstituerer seg selv og fungerer som valgkomite. Styret er beslutningsdyktig bare når det er fulltallig. Sameiets forpliktende underskrift innehas av 2 styremedlemmer i fellesskap. Kasserer gis anvisningsrett for vanlige driftsutgifter.

§ 10 FORVALTNING

Styret har anledning til å pålegge medlemmene dugnad ved arbeidsoppgaver som skal løses i fellesskap. Slik arbeidsinnsats kan styret utligne i tilsvarende pengebeløp for medlemmer som ikke kan eller ønsker å delta i dugnad. Årsmøtet fastsettet en realistisk timepris for slik utligning av utgifter ved dugnader.

§ 11 UTLEIE

Ved eventuell utleie plikter sameier å gjøre eventuelle leietakere oppmerksom på gjeldende vedtekter.

§ 12 FORHOLDT MELLOM EIERE

Felles ledninger for elektrisitet, telefon og kabel-TV, innvendige kloakkledninger ned til stakekum, samt utvendig drenering er utover forsikring og egenandel sameiets ansvar. Det samme gjelder for felles hovedvannledninger inn til stoppekran og hovedkloakknettet ut fra stakekum. Sameiet ivaretar i fellesskap alt vedlikehold av fellesareal, veier og felles bygninger etter beslutning av styre og/eller årsmøtet. I tilfelle brann skal den enkelte eier være forpliktet til å restaurere eller gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Garasjeanlegg og eventuelt andre felles eiendeler skal til enhver tid være fullverdiforsikret mot brann og andre skader.

2.3 REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen følger vedlagt som **Bilag 1**.

Dersom det ønskes iverksatt tiltak som strider mot reguleringsbestemmelsene krever dette formell endring av reguleringsplanen eller særskilt tillatelse av bygningsrådet etter bestemmelsenes § 14.

Tiltak som er iverksatt i strid med reguleringsbestemmelsene kan påklages til kommunen.

Reguleringsplanen har regler om bebyggelsen, parkeringsarealer, veier mv. Særlig nevnes:

§ 7 Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8 Eventuell innhegning av tomten må skje ved hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke, unntatt mot offentlig vei. For vertikalt delt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

§ 9 Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens § § 29 og 31.

3. NEDRE BLEIKER VEL

Hele sameiets areal ligger innenfor området for Nedre Bleiker Vel. Medlemskap kan tegnes av både huseiere og leietakere og er frivillig.

Vellets formål er *"å ivareta de felles interesser som fremtrer innenfor Vellets område."*

Vellets arbeid finansieres hovedsaklig gjennom kontingenter fra medlemmene. Årskontingenten er pt kr 3000 pr. husstand.

Vellet mottar også noe økonomisk støtte fra Asker Kommune.

Det er mulig for sameiet å søke vellet om tildeling av midler.

Vellets mest synbare oppgaver omfatter:

- organisering av renhold av vellets område
- utplassering av containere
- utplassering av strøkasser
- besørge brøyting og strøing av vellets veier og gangveier
- kontakt med kommunen om trafikale forhold
- iverksettelse av mindre trafikale tiltak
- vedlikehold av vellets arealer inkl. lekeområder, idrettsbanen m.m.
- arrangere juletrefest i Nedre Bleiker Barnehus
- kontakt med TV-kabelselskapet

Nedre Bleiker Vel har bruksrett til den delen av sameiets fellesareal som grenser mot Skytterveien samt gangveien fra Ridderkleiva 52H til Skytterveien.

4. FINANSIERING

Sameiets utgifter utlignes på den enkelte husstand med en årlig medlemsavgift. Avgiften fastsettes hvert år av Årsmøtet ved godkjennelse av budsjett.

5. OVERSIKT OVER SAMEIETS MEDLEMMER

Bolig	Etternavn	Fornavn
50 A	Carlsson	Connie & Søren
50 B	Hjermann De la Haye	Mette Paul
50 C	Børseth	Lilliane & Sven
50 D	Finseth	Geir
50 E	Onstad	Marit & Hans Georg
50 F	Mohn	Therese
52 A	Forsberg	Catharina & Bengt
52 B	Waale	Turid & Stein
52 C	Holm	Turid & Per
52 D	Dalsøren	Birgitte
52 E	Ulsten	Tone & Trond
52 F	Hartnes	Eli & Trond
52 G	Bacher	Lise & Hans Petter
52 H	Andersson Spjuth	Ann-Charlotte Christopher
54 A	Kristensen	Viveca & Roar
54 B	Kristiansen	Hilde & Terje
54 C	Bratt Silset	Anne Christine Gjermund
54 D	Andreasson	Ellen
54 E	Westbye	Marianne & Øyvind
54 F	Mathiesen	Jeanett & Jarle
56 A	Egenes	Trine & Tom
56 B	Aschim Nøkleby	Marianne Tom
56 C	Borgersrud	Einar
56 D	Saltnes	Tale & Tor Erik
56 E	Nordholm	Bjørg & Tom
56 F	Løvald	Grethe & Olav Frode
58 A	Nyrud Tennfjord	Solveig Jan Erik
58 B	Jørgensen Kristiansen	Stine Stein
58 C	Teigland	Kristin
58 D	Thunes	Inger & Odd
58 E	Skugstad	Tony & Finn
58 F	Ulvestad	Elin & Gunnar

6. SAMEIETS DRIFT

Sameiets oppgaver er delvis definert gjennom vedtektenes §§ 1 og 12. Disse bestemmelser gir en svært vid definisjon av oppgavene. Årsmøtenes beslutninger danner derfor den praktiske rammen for hva som tillegger sameiet av gjøremål og ansvar.

En vesentlig del av de oppgaver som ligger til sameiet må baseres på dugnadsinnsats. Det vises her til vedtektenes § 10 hvor det heter:

"Styret har anledning til å pålegge medlemmene dugnad ved arbeidsoppgaver som skal løses i fellesskap. Slik arbeidsinnsats kan styret utligne i tilsvarende pengebeløp for medlemmer som ikke kan eller ønsker å delta i dugnad. Årsmøtet fastsetter en realistisk timepris for slik utligning av utgifter ved dugnader."

Ved årsmøtet i 1989 ble det vedtatt å innkreve kr 250,- ved uteblivelse fra dugnad, dersom styret ikke er gitt beskjed på forhånd om uteblivelsen.

Nedenfor blir det enkelte ansvarsområde gjennomgått. Herunder vil også bli behandlet, både sameiets ansvar og den enkeltes plikter.

6.1 GARASJEANLEGGET

A. GENERELT

Garasjeanlegget ligger til sameiet og forvaltes av dette.

Dette innebærer at sameiet har ansvaret for ytre vedlikehold.

Sameiet sørger for å holde anlegget forsikret. Det er imidlertid kun bygningsmassen som er forsikret som sådan. Den enkelts bil og løsøre som måtte befinne seg i garasjen er derimot ikke dekket av denne forsikringen.

Sameiet har også ansvaret for vedlikehold og belysning. Det er valgt en lysmester som har ansvaret for å vedlikeholde lampene og skifte pærer.

Strømmen for garasjeanlegget betales av sameiet.

Den enkelte må sørge for indre vedlikehold av sin egen garasjeplass samt reparere hva som måtte gå i stykker slik som garasjeport, lås, vegger eller annet.

De som eventuelt måtte ønske å bytte garasjeport til en leddport skal da velge Dombås leddport fra produsent Giax i gran med furu kryssfiner - denne kan bestilles hos Sem Bruk - **bilag 6.7**

I vinterhalvåret kan det samle seg mye vann i enkelte av garasjene. Et tips er her å borre noen dreneringshull i gulvet slik at vannet trekker ned i grunnen i stedet for å bidra til å holde bilen konstant utsatt for maksimal rustfare.

Dersom vinteren er snørik vil styret ta initiativ til måking av taket på dugnadsbasis.

B. BRUK AV GARASJE

Garasjene **skal** brukes til oppstilling av biler. De ytre parkerings arealene er så vidt begrenset at ingen kan unnlate å bruke sin garasje hva enten gjelder kortere eller lengre perioder.

Dette betyr at garasjene ikke skal brukes til oppbevaringsplass for annet enn biler.

Ved bruk må det også tas hensyn til de tilstøtende garasjeplassene. Dette innebærer at det ikke bør finne sted lakkeringsvirksomhet eller annet som kan skade andre biler eller være til sjenanse for andre.

Garasjene beises med Baron C base, Oljedekkbeis - HT098 OKO42 - RB006 SS092

C. BRUK AV MOTORVARMERE

Strømforbruket i garasjene kan bli meget høyt hvis ikke alle viser disiplin ved bruk av motorvarmere. Årsmøtet har derfor henstilt til samtlige å bruke tidsur.

6.2 PARKERINGSPLASSEN

A. GENERELT

Parkeringsplassen er også sameiets ansvarsområde. Det tilligger derfor sameiet å gi direktiver for bruken av denne.

B. VEDLIKEHOLD

Parkeringsplassen feies ved dugnad hver vår. Det er imidlertid intet i veien for personlig initiativ.

Ved behov vil oppmerking av parkeringsplassene bli malt i regi av sameiet.

Sameiet besørger måking. Strøing vil ved særlige tilfelle bli bestilt. Forøvrig er det opp til den enkelte huseier å forestå strøing. Singel finnes i flere kasser på feltet.

Gressrabatten mot Ridderkleiva og Skytterveien ryddes på vår dugnaden.

C. BILOPPSTILLING

Parkeringsplassen er sterkt belastet. Det er derfor meget nødvendig at garasjeplassene benyttes.

Årsmøtet i 1984 besluttet at det ikke er anledning til å oppstille uregistrerte biler på parkeringsplassen.

Biler skal kun parkeres på anviste parkeringsplasser.

Bilene må kjøres så godt ut mot Skytterveien som mulig av hensyn til adgang til de garasjene som har innkjørsel fra denne siden.

Parkering under skiltet med parkering forbudt kan medføre inntauing. Det er kun styret som har anledning til å rekvirere Viking.

Vær derfor snill å sjekk ut om besøkende har parkert på oppmerket plass.

D. INNKJØRING

Innkjøring til parkeringsplassen skal ikke skje over gressrabatten.

All ferdsel på gangveiene skal skje med meget lav fart. Plutselig kan det komme et lite barn på sykkel el. ut fra et av husene!!

E. LEK

Lek og sykling på parkeringsplassen må ikke forekomme. Foreldre må selv påse at dette overholdes.

6.3 GANGVEIER

A. GENERELT

Gangveiene ligger i sameiets indre område og er derfor en del av barnas lekeområde. Dette gjør det nødvendig at:

- Bilkjøring begrenses kun til nyttekjøring
- All kjøring må skje med **meget** sakte fart
- Bommen lukkes straks ved innkjøring

B. VEDLIKEHOLD

Gangveiene blir feiet i forbindelse med dugnaden hver vår.

Måking og strøing skjer som for parkeringsplassen.

Enkelt utbedring av asfalten skjer ved vår dugnaden. Omfattende utbedring må besluttes av årsmøtet.

C. PARKERING

Parkering på gangveiene eller utenfor det enkelte hus må ikke finne sted.

Det er heller ikke tillatt å parkere foran bommene.

6.4 FELLES GRØNT AREALER

A. GENERELT

Det er i alt 4 felles grønt arealer - det store i midten av sameiet - det store ut mot Skytterveien - et lite ut mot Ridderkleiva nord for 56 F og et lite ut mot Ridderkleiva nord for 52 H.

De huseiere som har hage som grenser ut mot vei og gangvei må selv sørge for området utenfor eget gjerde. ette gjelder særlig store hekker og utskudd som kan redusere trafikksikkerheten, eller som er til sjenanse for gående.

B. RYDDING

Rydding av felles grønt arealer skjer ved vår dugnaden. Utover dette er det nødvendig at områdene holdes i orden av den enkelte. Ansvaret tilligger den som har klippeansvaret for det enkelte område.

C. PLEN OG BUSKER

C.1 KLIPPING

Klipping av plenene er av årsmøtet besluttet fordelt på den enkelte sameier etter en nærmere inndeling av plenene. Hvilket område den enkelte huseier har for klipping følger av **bilag 3.**

Når naboer ikke kan klippe eller er bortreist er det nødvendig at andre klipper utover sin egen teig.

Det store fellesarealet mot Skytterveien er vanskelig å holde i hevd. Årsmøtet har derfor gitt Styret fullmakt til å leie inn hjelp til dette arbeidet. I den utstrekning det er interesse for det vil skoleungdom bli tilbudt jobben.

C.2 FORVALTNING AV GRØNTOMRÅDENE

Kalking og gjødsling skjer på vår dugnaden eller i tilknytning til denne. Det samme gjelder vedlikehold av busker og trær.

Etter pålegg fra årsmøtet vil det også år om annet bli foretatt såing og utbedring av plenen med sand og/eller jord.

D. LEKEAPPARATER

Lekeapparatene er innkjøpt av sameiet ved egenfinansiering og bidrag fra Vellet og fra kommunen.

Beising og ettersyn av lekeapparatene skjer ved vår dugnaden. Det er imidlertid viktig at foreldrene selv holder et oppsyn med apparatene og iverksetter nødvendige reparasjoner dersom dette er nødvendig. Dersom det er nødvendig med kostnads krevende tiltak må slike varsles styre før iverksettelse.

7. PRAKTISKE OPPLYSNINGER

7.1 AVFALLSHÅNDTERING

A. SØPPELTØMMING

Søppeltømming skjer i regi av Asker kommune hver mandag morgen. Det er anledning til å kjøpe ekstra blå søppelsekker på servicetorget i kommunen, bensinstasjoner eller på Yggeset for **kr 25,-**. For at søppelbilen skal ta disse med må de settes ved siden av søppelkassen.

B. PAPIR- /PLASTAVFALL

Papir-/plastavfall samles inn spesielt i tildelte sekker. Papir i oransje sekker, og plast i gjennomsiktige plastsekker. Avfallet hentes hver tredje torsdag. Posene settes ved søppelkassen.

C. HAGEAVFALL

Sameiet leier en container til hageavfall som settes på fellesarealet utenfor 50A. Containeren settes ut i mai og tas inn i oktober, og tømmes ved behov.

Containeren skal kun benyttes til hageavfall.

I tillegg setter Vellet ut containere vår og høst for hageavfall.

D. SØPPELFYLLING

Det finnes flere avfallsplasser i omegn. Den nærmeste - Yggeset - ligger på veien mellom Heggedal og Vollen.

7.2 HUSFARGE

Endring av husfarge krever godkjenning av bygningsrådet i Asker kommune og skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere.

Ved endring av husfarge skal samtlige enheter i rekken ha samme farge.

7.3 STIGER

På den ene garasjens ende vegg henger en stige som tilhører sameiet og kan benyttes av den enkelte sameier.

7.4 LEDNINGER

A. RØRLEDNINGER

Hvor rørledninger ligger nedgravd fremgår av **bilag 4.**

B. STRØMLEDNINGER

Hvor strømledninger ligger nedgravd fremgår av **bilag 5**

C. TV-KABEL

Hvor TV-kablene ligger nedgravd fremgår av **bilag 6.**

D. TELEFONLEDNINGER

Hvor telefonledningene ligger nedgravd må innhentes fra kommunen ved behov.

7.5 TEKNISKE SPESIFIKASJONER

Av tekniske innretninger finnes:

- Varmekabel fra kum hos 54b til grøft motsatt side for å ta unna drensvann.
- Det finnes en fotocelle på hver garasjerekke som styrer lyset på den respektive rekke. Garasjen på innsiden av fotocellen har en bryter - denne må alltid stå på for at lyset skal slå inn.
- Fotocelle for lys på gangveiene er montert på ende veggen på garasjen ved bommen.
- Sikringsskapet for garasjene finnes på enden av garasjerekken som ligger mot rød rekke enden mot Skytterveien, nøkkel skal til enhver tid finnes hos formann eller kasserer.
- Pumpe kum for kloakk finnes under terrasse på forsiden av 52A

8. SOSIALE TILTAK

8.1 17. MAI

Hver 17. mai arrangeres leker for barna med familiesamling med kaffe og kaker på sameiets fellesareal.

8.2 SOMMERFEST

Siste lørdag før St. Hans eller 1. lørdag etter skolestart arrangeres fest for sameiet med langbord og grilling ut i de sene nattetimer.

BILAG 1.

STADFESTET DEN 3. juli 1975

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt

Arne Miljeteig-Olsen

ASKER
REGULERINGSVESEN
01734 - 4.8.75

Reguleringsbestemmelser for del av nedre Rleikor, gnr. 55, bnr. 134.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være maks. 1 og 2 etasjer som påført planen og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter.

§ 3.

Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering bestemmer anderledes.

§ 4.

Garasjene og parkeringsplassene for bebyggelsen må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen minimum 2,0 plasser pr. familieleilighet og 1,0 plass pr. småleiligheter, herav min. halvparten i garasjer/carporter.
Henstettelse/parkering av kjøretøyer, herunder campingvogner, er ikke tillatt innen reguleringsområdet forøvrig

§ 5.

Tracéer for atkomstveier er fastlagt i reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

Kjøreatkomst til parkeringsplassen skal skje direkte fra Ridderkleiva, ikke fra områdets interne veinett som forutsetter kun nyttet som gangsti og for nødvendig biltransport til boligene.

§ 6.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Eventuell innhegning av tomten må skje ved hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke, unntatt mot offentlig vei. For vertikaldelt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

§ 9.

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31.

§ 11.

I fellesområdet kan plasseres lekeinnretninger m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført mindre bygg som har naturlig tilknytning til fellesområdet, f.eks. parktantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 12.

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse.
I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer,

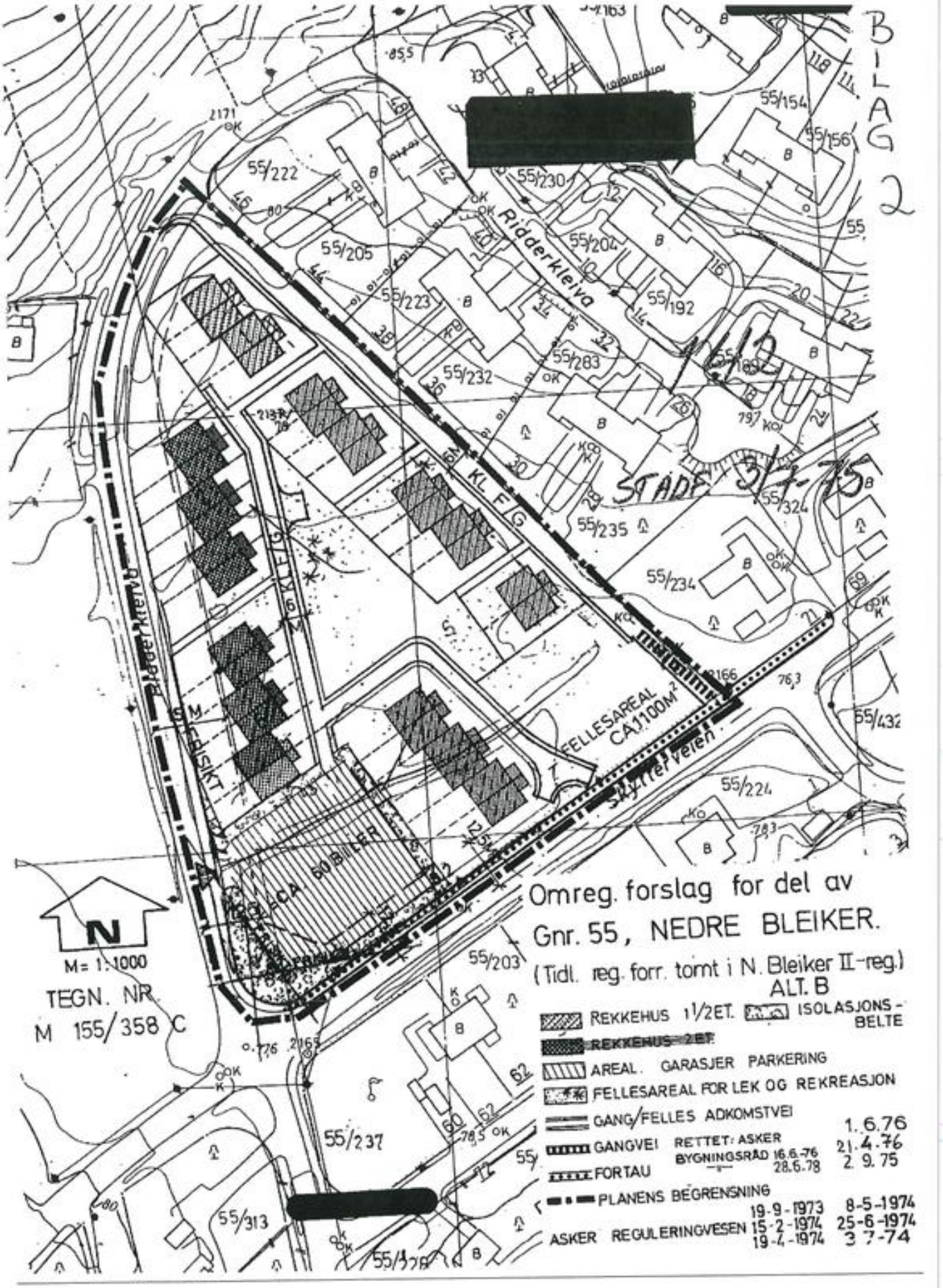
jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 - videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesområdene - jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.

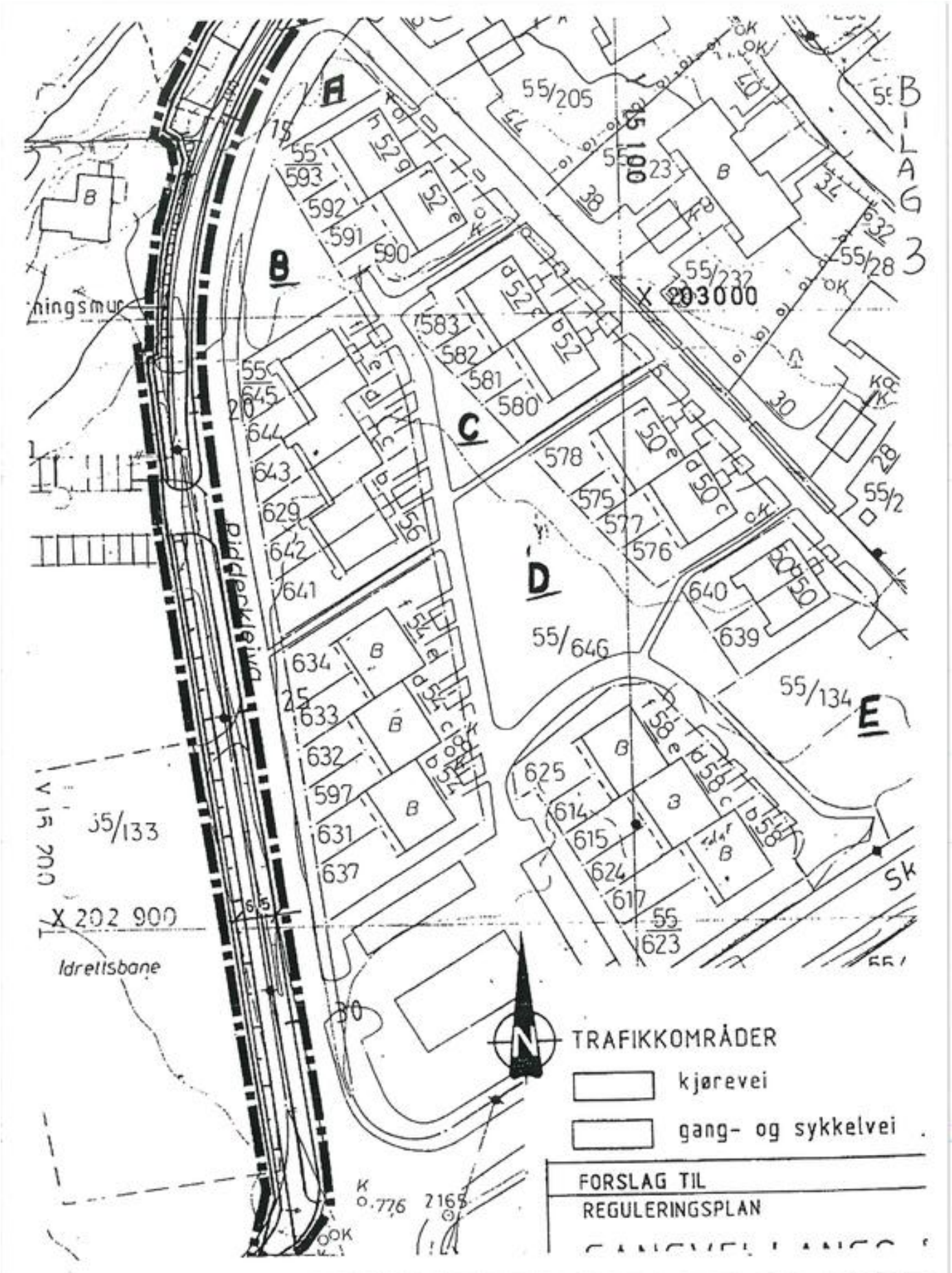
§ 13.

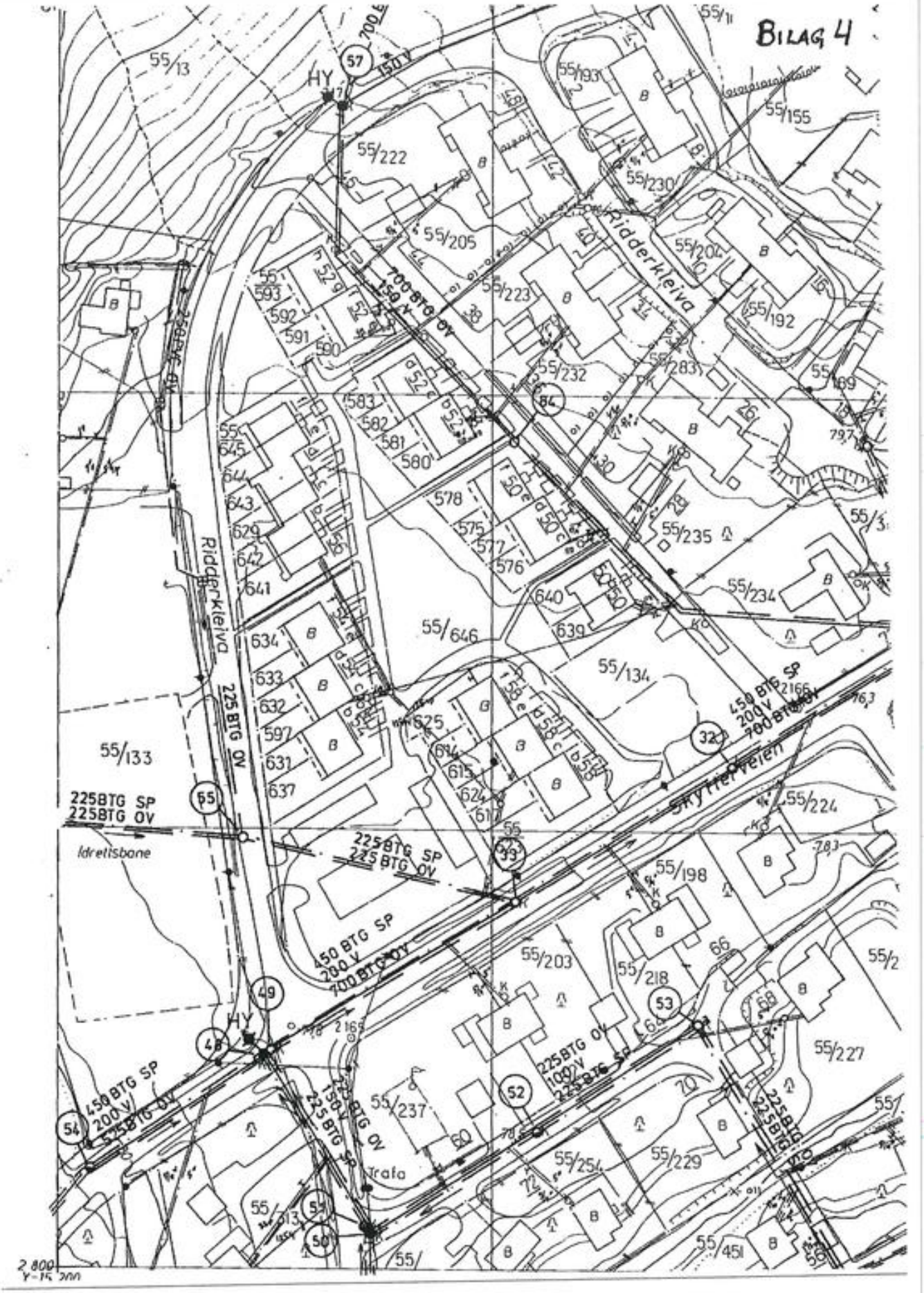
Parcelleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

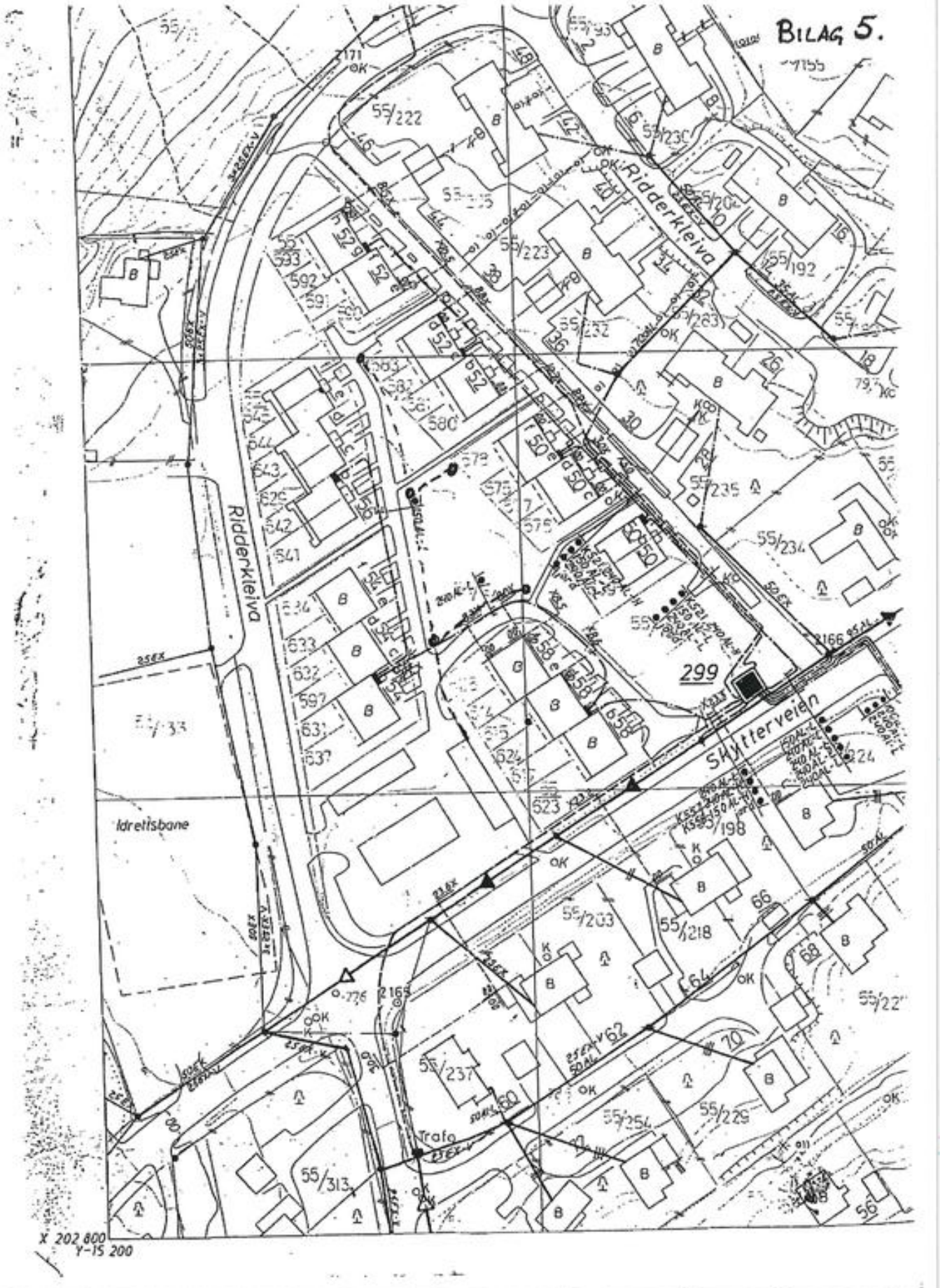
§ 14.

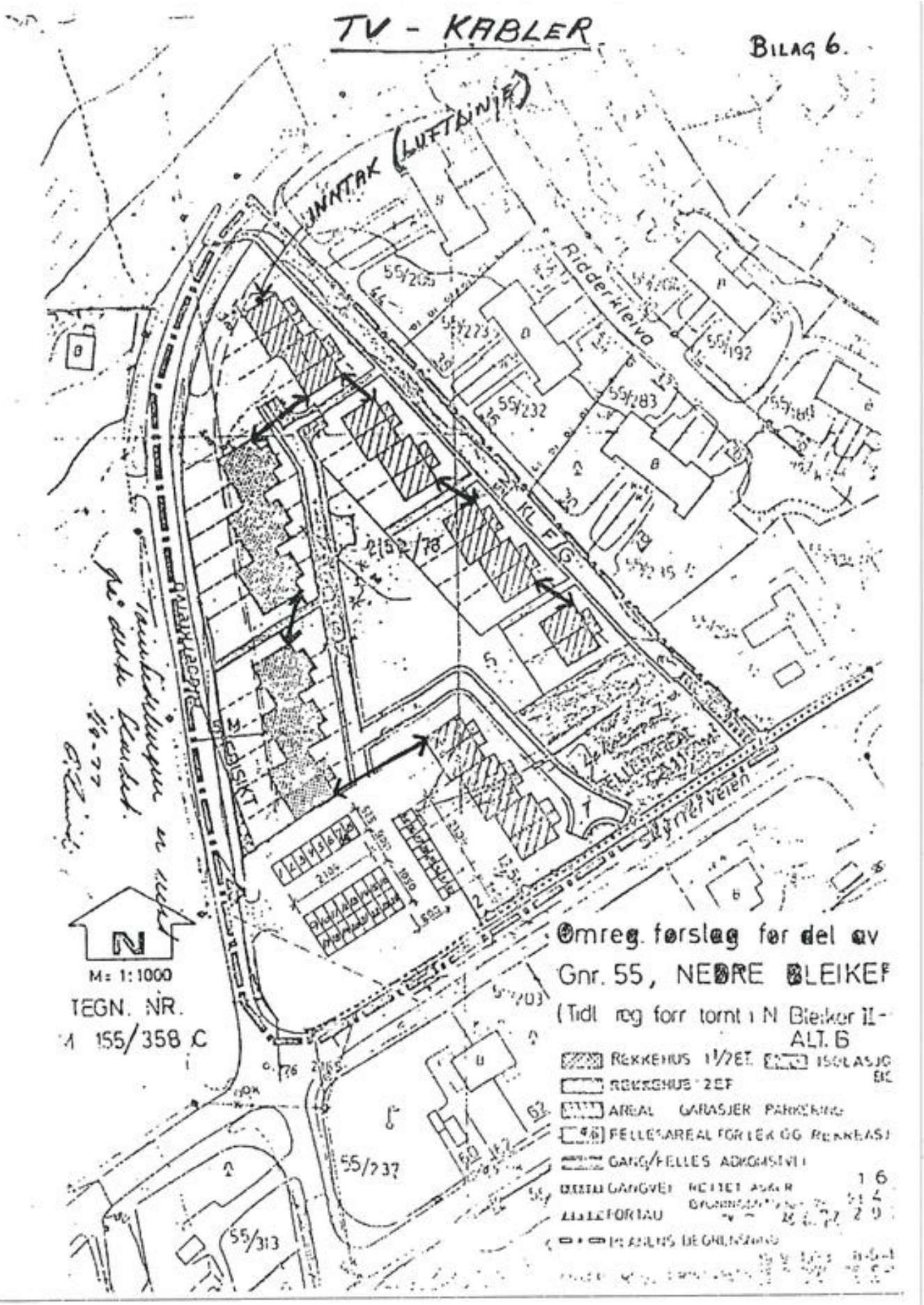
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.


BILAG 2
Ridderkleiva
KL FIG
STADF 3/4-75
FELLESAREAL CA 1100M²
Skytterveien
M. SIKT
CA 60 BILER
N
M = 1:1000
TEGN. NR.
M 155/358 C
Omreg. forslag for del av
Gnr. 55, NEDRE BLEIKER.
(Tidl. reg. forr. tomt i N. Bleiker II-reg.)
ALT. B
REKKEHUS 1 1/2ET.
ISOLASJONS-BELTE
REKKEHUS 2ET.
AREAL. GARASJER PARKERING
FELLESAREAL FOR LEK OG REKREASJON
GANG/FELLES ADKOMSTVEI
GANGVEI
FORTAU
PLANENS BEGRENSNING
RETTET: ASKER BYGNINGSRÅD 16.6.76 28.6.78
1.6.76
21.4.76
2.9.75
ASKER REGULERINGVESEN 19-9-1973 15-2-1974 19-4-1974
8-5-1974
25-6-1974
3-7-74


BILAG 3
A
B
C
D
E
55/205
55/100
55/232
55/128
55/646
55/134
55/133
X 203000
X 202 900
Idrettsbane
Biddeckleiva
TRAFIKKOMRÅDER
kjørevei
gang- og sykkelvei
FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN


BILAG 4
Ridderkleiva
Ridderkleiva
Skyttervegen
Idrettsbane
225BTG SP
225BTG OV
225 BTG OV
225 BTG SP
450 BTG SP
200 V
700 BTG OV
700 BTG SP
150 V
Trafo
HY
55/13
55/222
55/205
55/223
55/232
55/235
55/234
55/646
55/134
55/133
55/224
55/198
55/203
55/218
55/227
55/237
55/229
55/254
55/451
55/155
55/193
55/230
55/204
55/192
55/283
55/169
55/11


BILAG 5.
Ridderkleiva
Ridderkleiva
Skytterveien
Idrettsbane
Trafo
299
X 202 800
Y-15 200

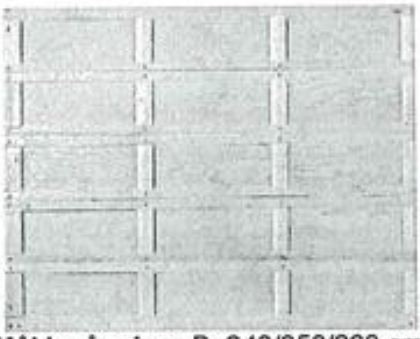

TV - KABLER
BILAG 6.
INNTAK (LUFTLINJE)
Ridderkleiva
KL FIG
SIKT
Sagmestervegen
Omreg. forslag for del av
Gnr. 55, NEDRE BLEIKER
(Tidl reg forr tomt i N Bleiker II -
ALT. 6
REKKEHUS 1½ ET.
REKKEHUS 2 ET.
AREAL GARASJER PARKERING
FELLESAREAL FOR TEK OG REKKEHUS
GANG/FELLES ADKOMSTVEI
M= 1:1000
TEGN. NR.
1 155/358 C
55/237
55/313

BILAG 7

GARASJEPORTER

Det er flere som har hatt ønske om å bytte eksisterende garasjeport til en leddport med automatisk portåpner.

Styret har nå innhentet flere tilbud, og etter en vurdering har vi besluttet at de som evt. er interessert i å bytte port må bytte til: Dombås leddport fra produsent Giax i gran med furu kryssfiner.



Mål lysåpning: B: 240/250/260 cm.
H: 200/210/240/250 cm.

Porten kan bestilles hos Sem Bruk, henvendelse Petter Iversen, tlf 951 98 150 eller tilbudsnr. 609018. Styret ønsker at det bestilles ubehandlet eller grunnet port alt.1 eller alt. 2 - porten bør beises her så vi får samme farge på alle portene våre. Kopi av tilbudet kan sees på baksiden.

Før evt. bestilling er det veldig viktig at lysåpningen på porten måles, Petter Iversen kan evt. kontaktes, han har sagt seg villig til å komme og måle for oss. Før han utarbeidet tilbudet var han her på befaring, og så da at ikke alle porter har samme størrelse.

Ved skifte til leddport vil vi faktisk få "større" åpning, skinnene som drar porten opp blir stående lenger inn enn dagens løsning. Porten vil også gå rettere innover.

Ved skifte av port skal den anbefalte port fra styret velges.

Det vil kanskje faktisk være en motivasjonsfaktor for enkelte - det vil jo være lettere å parkere bilen i garasjen - hvor den jo etter våre bestemmelser skal stå.

Mvh,
Styret

Asker 12. april 2008

Sem Bruk AS
Semsveien 155

1384 ASKER

Foretak: NO 974930578 MVA
Tlf/fax: 66 76 10 50 / 66 76 10 69

T I L B U D

Kunde: 10002 - 1

SAMEIET RIDDERKLEIVA 50-58
V/ HILDE KRISTIANSEN
RIDDERKLEIVA 54B
1384 ASKER

Mob: 90160344

Lev.måte:
LEVERT FRA SEM

Vår ref : SI
Petter Iversen

KONTANT

Side.....: 0001
Tilbudnr.: 609018/00
Dato.....: 7.03.08
Kl.....: 10:58:40
Gyldig til 6.05.08

Varenr.	Varetekst	Antall	Enh	LT	Mva %	Pris	Rab.	Sum beløp
	Tilbud-nr: 609018/00 Dato: 7.03.08							
	TILBUD PÅ LEDDPORT B-231HM-195 GRAM M/ MDF FYLLINGER							
	ALTERNATIV 1 UBEHANDLET							
09930150	PORT UBEHANDLET B-231H-231	1,00	STK		25,00	3687,50		3687,50
	ALTERNATIV 2 FERDIG GRUNNET							
09930150	LEDDPORT 231X195 FERDIG GRUNNET	1,00	STK		25,00	4875,00		4875,00
	ALTERNATIV 3 FERDIG BEHANDLET HVIT							
09930150	LEDDPORT FERDIG MALT HVIT 231X195	1,00	STK		25,00	5125,00		5125,00
09930150	LIFTMOTOR LM 60 M/2 STK SENDERE TREKKRAFT 60 KG PORTHØYDE INNTIL 230CM	1,00	STK		25,00	1533,33		1533,33
	LEVERINGSTID FRA BESTILLING ER 3-4 UKER							
	MÅLER TILBUDET ER ETTER DERES ØNSKE OG SER FRAM TIL OG HØRE FRA DEM							
	MVH PETTER IVERSEN TLF 95198150							
	Netto sum eks. mva.							15220,83
	+ mva.							3805,21
	Brutto sum inkl. mva.							19026,04

Asker 12. april 2008

Sameiet Ridderkleiva 50 – 58 07.04.2026

Styrets årsberetning for 2025

Styret har siden årsmøtet i 2025 bestått av:

- Bente Alvær (leder), trekker seg
- Tor Flugstad, kasserer, på valg
- Andreas Vollheim
- Beate Dessingthon

Styrets virksomhetsområde er å ivareta sameiernes felles interesser.

Årsresultat for sameiet viser et regnskapsmessig overskudd på kr 131 309 mot budsjettert overskudd på kr 12 500. Sameiets samlede bankbeholdning var per 31. desember 2025 kr 380 523.

Styrets arbeid har for 2025 for det første bestått av standardoppgaver som arrangement av vårdugnad, følge opp snømåking og feiing av veier og parkeringsplass, betaling av regninger og fakturering av årskontingent og strøm til el-billading, samt følge opp andre henvendelser. Vi har i år behandlet også andre saker på vegne av beboerne, som følger under.

- Opplysninger til meglere ifm. boligsalg. Hele samfunnet profesjonaliseres, noe vi også merker i detaljeringsgrad og omfang av opplysninger megler ber om i forbindelse med salg.
- Sameiets økonomi. Sameiet har en sunn økonomi.
- Ny avtale om TV/internett med Telenor.
- Befaring og tilbud knyttet til vedlikehold av garasjer.
- Petter Bjørgen (50C) har innhentet pris for asfaltering i sameiet (1 500 000 kr)
- Det er utarbeidet en sjekkliste for vedlikehold av lekeapparater. Leketårnet har fått ny trapp.
- Inngått ny serviceavtale for pumpekum med Driftco AS. Grunnlaget for dette var at opprinnelig leverandør sa opp avtalen da de la ned den delen av sitt forretningsområde. Prisen er omtrent den samme og ny leverandør ble anbefalt av tidligere leverandør.

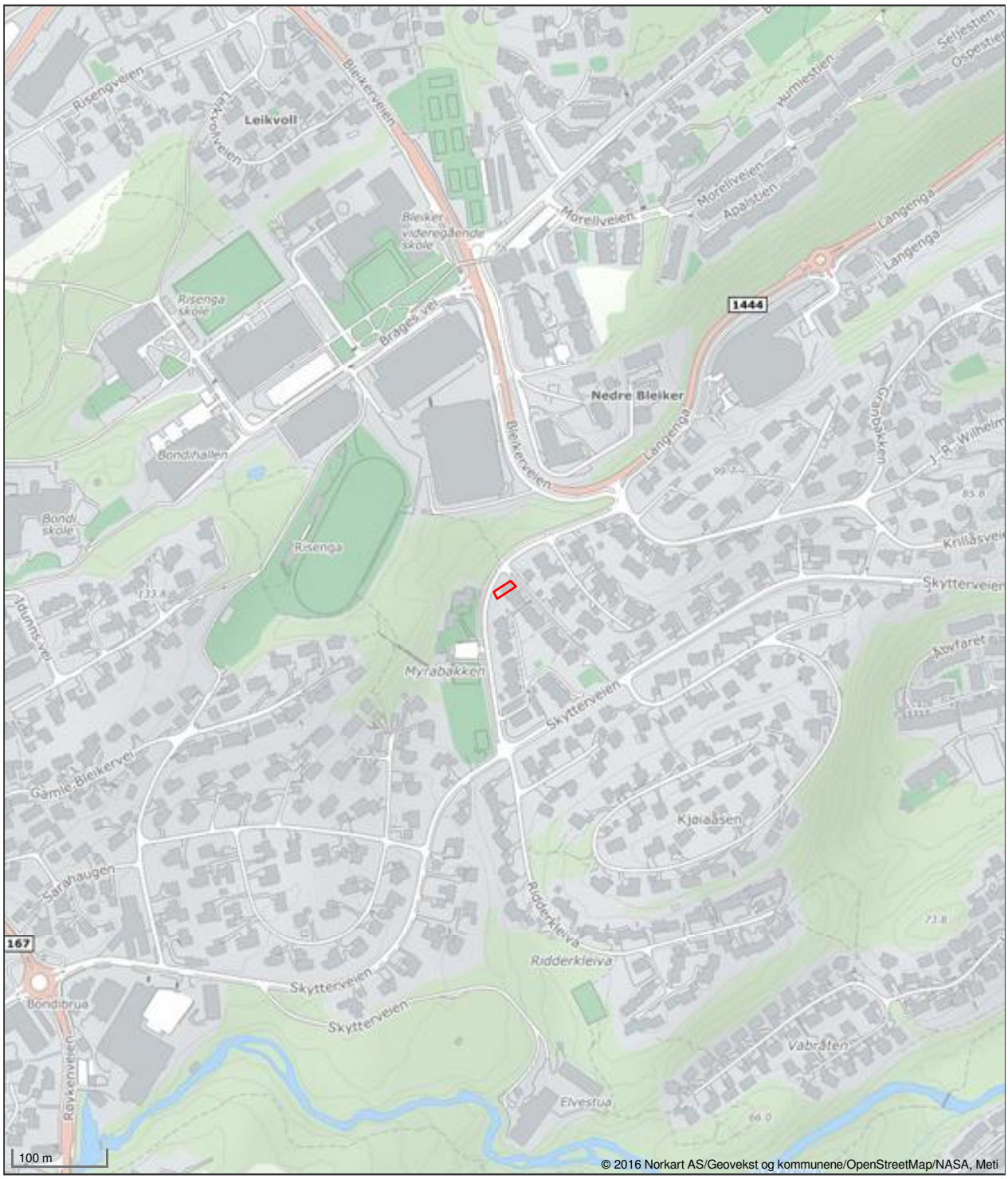
Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styrets medlemmer.

Asker, 07.4.26

_____	_____
Bente Alvær Leder	Tor Flugstad Kasserer
_____	_____
Andreas Vollheim Medlem	Beate Dessingthon Medlem

Utskriftsdato: 30.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/593//



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: 55/593
Adresse: Ridderkleiva 52H
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 30.09.2026

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.**	55	**Bruksnr.**	593	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ridderkleiva 52H, 1386 ASKER								

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	5 271,40 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 144,00 kr
Vann	5 040,01 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.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Riddekleiva 52, E-F-G-H		55	135	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Firemannsbolig	2/12-76	dato 15/12-76 sak 585-76-B

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/S Batir	Klingenberggt. 7, Oslo 1	413193

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Batir	Klingenberggt. 7, Oslo 1	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tømrerm. Reidar Kristiansen	Tormodsvei 3 B Oslo 11	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker den 11. oktober 1978

Jan Erik Istad
bygningssjefen

Harald Aas.
Harald Aas

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Eneret: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Utskriftsdato: 30.09.2026

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.**	55	**Bruksnr.**	593	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ridderkleiva 52H, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 171 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 205 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 205 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	205 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220142
Navn	Omreg. Nedre Bleiker
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/345/142_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 205 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

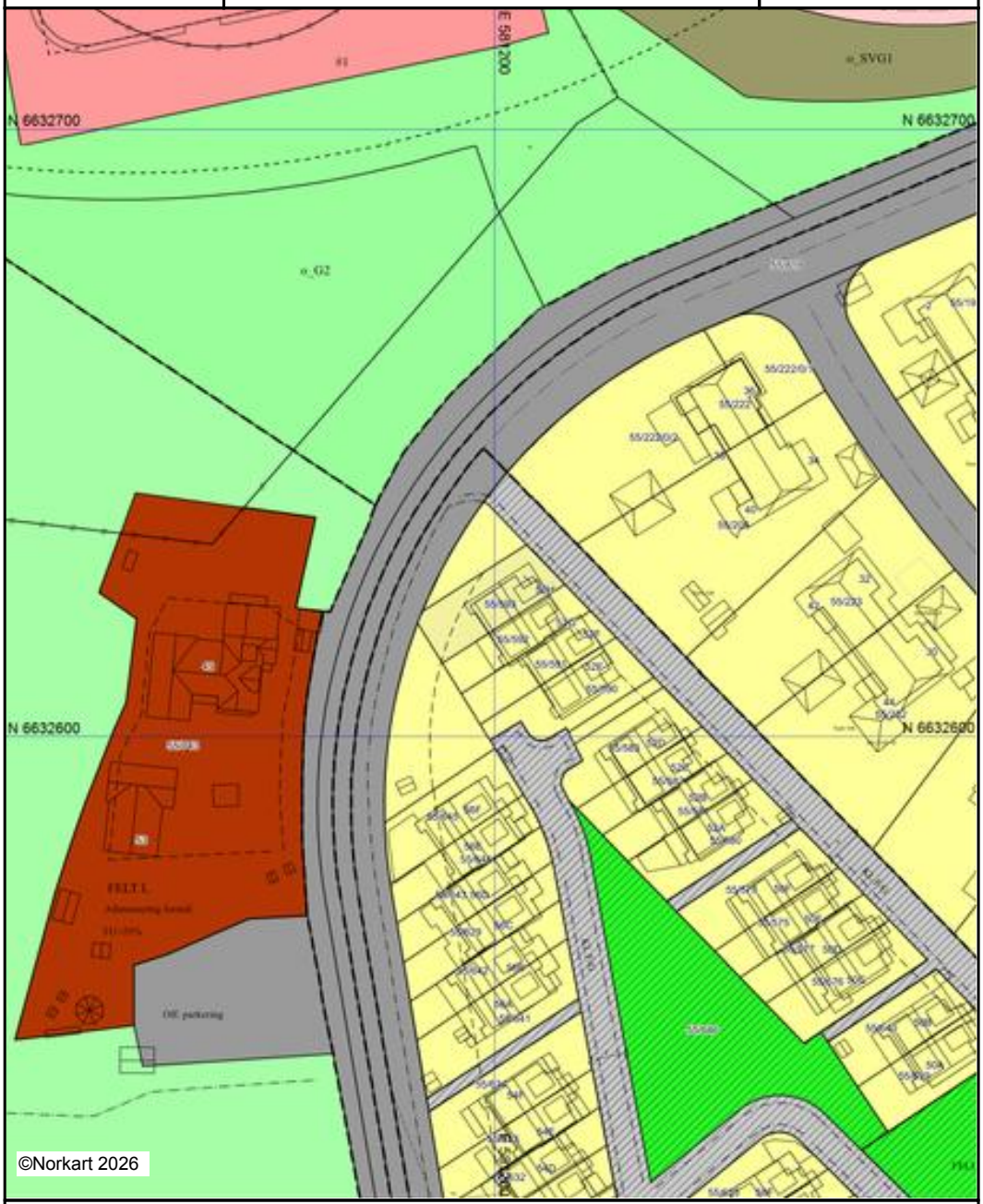
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/593
Adresse: Ridderkleiva 52H
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Park
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Tjenesteyting
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

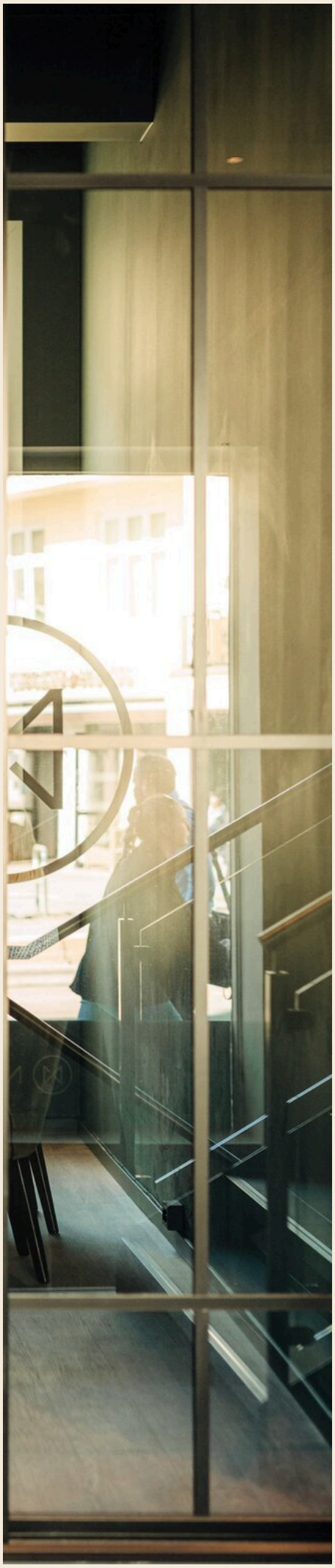
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

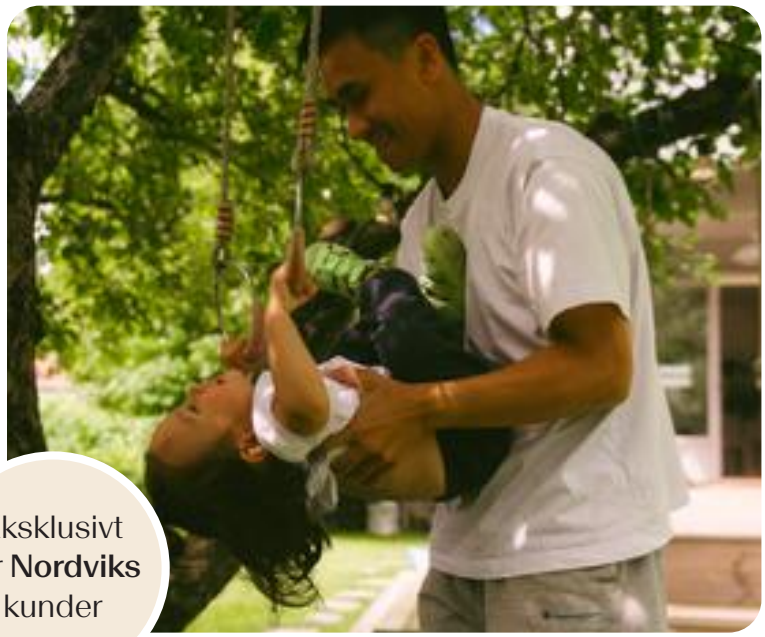


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 33-0230/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ridderkleiva 52H 1386 ASKER
Matrikkel: Gnr 55, bnr 593 (ideell andel 1/1) / Gnr 55, bnr 134 (ideell andel 1/32) / Gnr 55, bnr 646 (ideell andel 1/32) i Asker kommun

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:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420