

Åstadryggen 7



Velkommen til

Åstadryggen 7



Salgsoppgaven produsert 26. oktober 2023

Billingstad

Lys og velholdt 3-roms i bygg fra 2011 med stor balkong - God standard - 2 bad - Gasspeis - Heis - Garasjeplass m/lader

Prisantydning	5 790 000,-
Omkostninger	146 100,-
Totalpris	5 936 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 221,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Megler	Ingvild Skaranger
Telefon	906 55 040
E-post	i.skaranger@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Åstadryggen 7!

En lys, gjennomgående og flott 3-roms med en meget skjermet og rolig beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2011 og stor sydvendt balkong med flott utsikt. Gjennomgående og lys planløsning med romslige rom, åpen stue/kjøkken løsning, to gode soverom, innvendig bod og to flotte bad. Det medfølger også en garasjeplass med elbil-lader i felles anlegg med direkte heisadkomst. Her bor du godt til i landlige og rolige omgivelser, med kort vei til butikker, turområder og off.kom.

Kort fortalt:

- Innflytningsklar standard
- Høyt, usjenert og fritt beliggende med fantastisk utsikt!
- Herlig sydvendt balkong på 9 kvm
- Hyggelig gasspeis i stuen
- A konto varmtvann og gass er inkl.
- Veldrevet sameie
- Kort vei til Sandvika

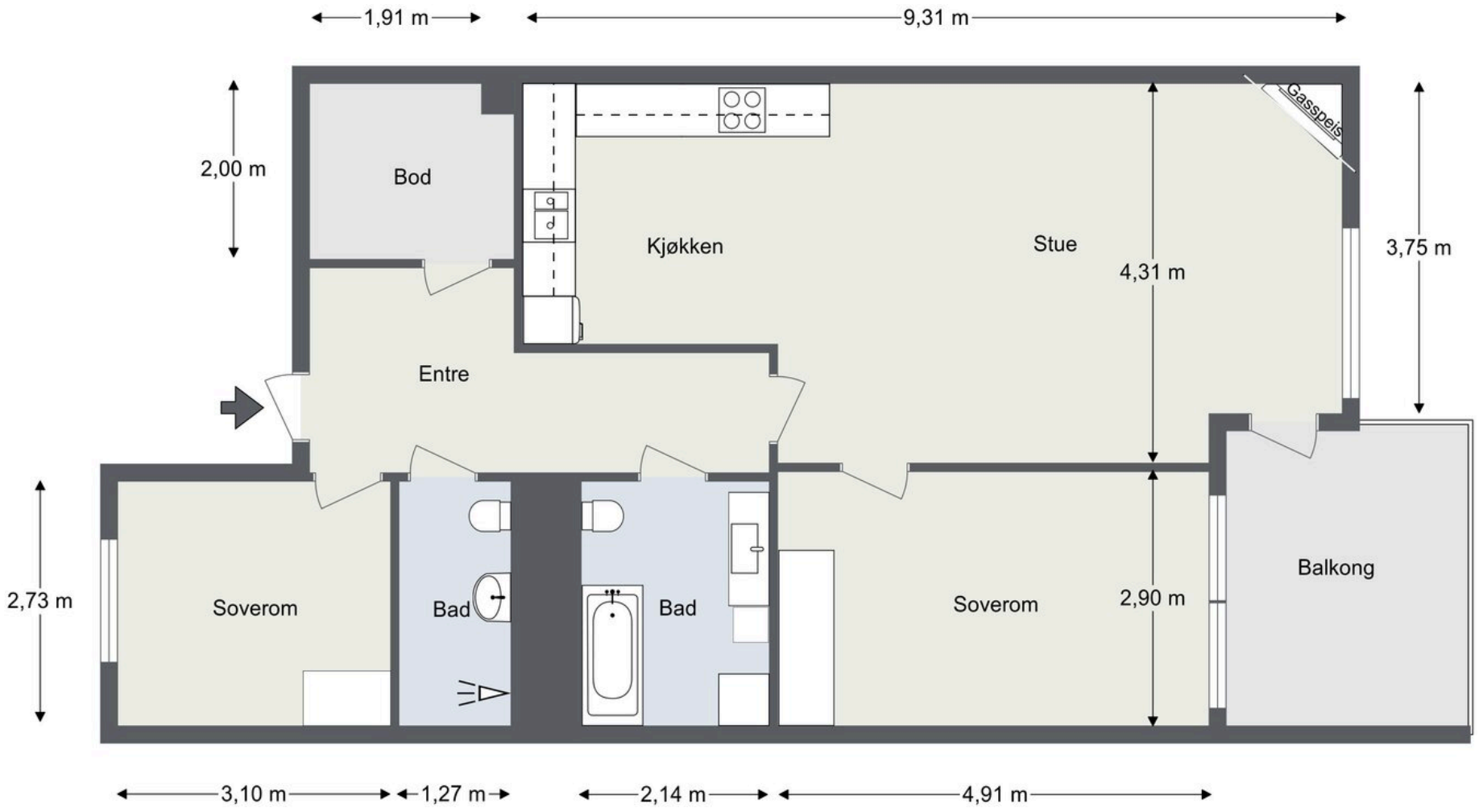
Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom og innvendig bod
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjeller
Total BRA: 5 kvm.



Takstmannens planskisse








































SONY


75

Åstadryggen 7

Nabolaget Billingstad - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 13 elever, 4 klasser	7 min 3.2 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 438 elever, 22 klasser	9 min 3.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 25 klasser	9 min 4.3 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 3.1 km
Holmen videregående skole 76 elever	7 min 3.3 km

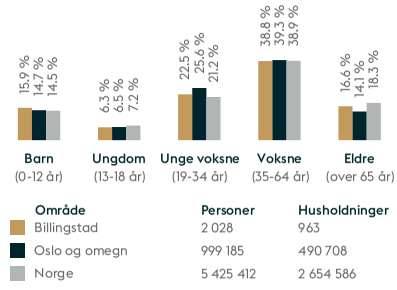
Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Staver Linje 240, 240N, 245	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	24 min 20 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Billingstad barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min 0.9 km
Billingstad (1-5 år) 78 barn	17 min 1.3 km
Hvalstad barnehage (1-5 år) 75 barn	20 min 1.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Billingstadbanen	12 min
Staversletta balløkke	17 min
SATS Billingstad	6 min
Nr1 Fitness Nesbru	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Torshov og Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Informasjon

Åstadryggen 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0284/23

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35, bnr 60, snr 19 / Gnr 35, bnr 46 (ideell andel 168/65351) / Gnr 35, bnr 47 (ideell andel 42/5027) i Asker kommune

Selger
Sonia Loinsworth

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
144 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 936 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 948 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom og innvendig bod
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,3 m2.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, innvendig bod, to bad og to soverom.

Det disponeres en kjellerbod på 5,3 m^2. Medfølger garasjeplass med el-bil-lader.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré | Enkel heisadkomst
Leiligheten har enkel adkomst med heis rett ned til medfølgende garasjeplass med el-bil lader. Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har god plass for oppheng av jakker og oppstilling av sko. I tilknytning av entréen ligger det praktisk innvendig bod som godt med oppbevaringsplass.

Stue | Sosialt oppholdsrom
Lys og delikat stue med god plass til sofagruppe, tv-møbler og spisebord. Stuen har en klassisk planløsning som gjør det enkel å innrede etter eget ønske. De store vindusflatene slipper godt inn med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Det er god plass til å invitere venner og familie på en hyggelig middag rundt spisebordet. I hjørnet er det plassert en flott gasspeis som gir godt med ekstra varme på kalde vinterdager. Stuen har lysmalte vegger og flotte gulv.

Fra stuen er det utgang til herlig balkong på 9 kvm. Balkongen vender ut mot naturskjønne omgivelser og byr på flott utsikt. Det er god plass til sittegrupper, grill og beplantning.

Kjøkken | Praktisk kjøkkeninnredning
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spisestue. Pent og tidløst kjøkken med hvite glatte fronter og benkeplate av laminat. Fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap.

Bad 1 | Flislagt bad med badekar
Romslig flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i taket. Det er lyse, tidløse fliser på vegger og gulv. Baderomsinnredningen badekar og servant i skapseksjon med rikelig oppbevaringsplass. Videre er det veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2 | Baderom med regnfallsdusj
Flislagt baderom med lyse fliser på vegger og behagelige varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusjnisje med regnfallsdusj og skyvedør i glass, samt veggmontert toalett.

Soverom | To store soverom
Det er to gode soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er romslig med god plass

til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap. Det er godt med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.
Det andre soverommet er også av god størrelse. Soverommet passer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. Det er plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Overflater:
- Gulv: Parkett i alle rom, fliser.
- Vegger: Malte flater i alle rom, fliser.
- Tak: Malte flater i alle rom.

Parkering

Egen garasjeplass med El-lader følger boligen.
Sameiet har 11 merkede gjesteparkeringsplasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært fasadearbeid for et par år siden. Styret håndterer alle slike ting, og bruker profesjonelle håndverkere.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Gasspeisen var nylig sotet ned etter fem års bruk. Reparatøren var her for et par uker siden og reparerte den. Nå brenner den helt rent igjen. Styret besørger kontroll av alle gasspeisene en gang i året, og leser av vann i leiligheten en gang i året.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Det er noen bittesmå hull i høyre side av rullegardinen på soverom nr. 2. Synlig når gardinen trekkes ned.

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. Arealoppmålingen kom med kjøpet av leiligheten, som var ny i 2006.

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. Det er et usedvanlig stille og fredelig område. Man hører kun toget og fuglekvitter, og blir vant til toget etterhvert.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Grunn og fundamenter, generelt: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger: Bærende konstruksjoner i betong. Fasade med panel og pussystemer.

Takkonstruksjon: Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis: Det er heis i blokken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv:
Bunnprofil for dusjvegger er høyere enn dørterskel. Sluket er plassert inne i dusjhjørnet. Badet utenfor dusjhjørnet har derfor i praksis ikke sluk, og evt. lekkasjevann i denne delen av badet vil kunne renne ut av rommet. Noe bom under gulvflis i dusjen, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
Tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Hvis man fjerner bunnprofilen eller lager spalte under vil hele badet ha sluk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ naboleilighet og sjakt mellom badene.

Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ naboleilighet og sjakt mellom badene.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via elektrisitet og gasspeis.

Informasjon om strømforbruk

A-konto gass og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 221,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: A-konto gass, a-konto varmtvann, tv/internett, parkering, vaktmester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggningsforsikring, forretningsførsler, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 1.3.25 utgjør kr. 4.221,- pr md.

Månedlige kostnader:
A konto gass: 150,-
Parkering/garasje: 100,-
Felleskostnader: 3.214,-
A konto varmtvann: 298,-
Fellesanlegg tv/nett: 459,-

Styret opplyser i e-post pr. 02.01.2025 at en fasade ble fikset i 2024. I 2025 er det snakk om å ta en ny vegg. Dette vil mest sannsynligvis bli finansiert ved at det tas delvis av sameiets egenkapital og delvis via innbetaling fra sameiere. Dette vil uansett være et mindre beløp pr eier (under kr 10.000).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller

andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 290 219,- pr. 2021
Sekundærbolig: Kr 4 644 789,- pr. 2021
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet får levert internett og tv fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Åstadryggen, orgnr. 997558294

Om sameiet

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

Sameiet byttet forretningsfører fra OAE til OBOS 01.07.24.

Styret opplyser i e-post pr. 02.01.2024 at en fasade ble fikset i 2024. I 2025 er det snakk om å ta en ny vegg. Dette vil mest sannsynligvis bli finansiert ved at det tas delvis av sameiets egenkapital og delvis via innbetaling fra sameiere. Dette vil uansett være et mindre beløp pr eier (under kr 10.000).

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

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 483 852,-.

Styreleder opplyser i mail til megler den 24.10.23:
- Det er ikke spesielle problemer mht skadedyr. Sameiet har en avtale med et firma som legger ut gift utendørs for sikkerhets skyld.
- Dette året hadde vi en større jobb med å skifte ut panel på baksiden av bygget. Erstattet med et materiale som ikke krever vedlikehold. Dette ble løst med en engangsinnbetaling fra sameiere. Beløpet lå på så vidt jeg husker på mellom 14'-23' avhengig av størrelse på leilighet. Det er ikke planlagt noen slik oppgradering neste år, men om noen år kan det være aktuelt å oppgradere en annen fasade.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån pr. 19.12.2024.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert for leilighet pr. 19.12.24.

Fellesformue
Kr 14 605,- pr. 31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et overskudd på kr. 483 852,-.
Budsjettet for 2024 viser et overskudd på kr. 48 536,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- På terrasser og balkonger er det kun tillatt bruk av gassgrill.

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

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

Sameiets forsikring
Storebrand ASA
Polisenr. 5887698

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 960 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Se http://www.nrpa.no for info.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger høyt og luftig med gode solforhold og flott utsikt.

Åstadryggen er et relativt nyetablert boligområde i meget naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til blant annet Vestmarka hvor det er flotte turmuligheter sommer som vinter. I tillegg er det oppkjørte skiløyper på jordene rundt Åstad gård i umiddelbar nærhet.

Området er tilbaketrukket og skjermet, meget barnevennlig med trygg gangvei til både barnehager og skoler i alle trinn. Her er det lek- og idrettsplasser. Billingstad togstasjon ligger ca. 5 minutter biltur unna.

Under 10 minutter med bil til Asker sentrum og ca. 15-20 minutter til Oslo. Få minutters kjøretur til Sandvika sentrum med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud samt kino, kulturhus og spisesteder. Sjøen er en kort sykkeltur unna med fine offentlige strender og flere båtmarinaer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og felles avkjørsel i henhold til eldre reguleringsplan - Åstad II, vedtatt 26.04.2023. I henhold til kommuneplan vedtatt 13.06.2023 er område avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:
Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Området omfattes av følgende relaterte planer:
Navn: Beb.plan Åstad II, felt B1, B4 og B5
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.02.2004

Ta kontakt med megler eller kommunen for evt. ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3025/35/60/19:
13.09.2006 - Dokumentnr: 433843 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:36
Gjelder fellesområde lek og natur.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2011 - Dokumentnr: 526183 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:45 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:45 Snr:51 TIL
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:53 Snr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2011 - Dokumentnr: 715908 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Nordr Bolig AS
Org.nr: 994 529 676
Overført fra: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2011 - Dokumentnr: 740354 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/5027

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,70% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 24. mars 2025

Megler

Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler
Tlf. 90655040

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

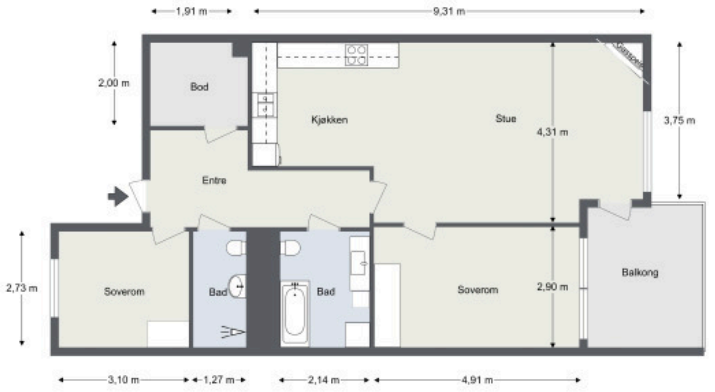
Vedlegg

Åstadryggen 7

Tilstandsrapport

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
ASKER kommune
gnr. 35, bnr. 60, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 16.12.2024 Rapportdato: 16.12.2024 Oppdragsnr.: 18476-23278 Referansenummer: EM3014

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS Vår ref: Ingvild Skaranger

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 19 i sameiet.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. 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 evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

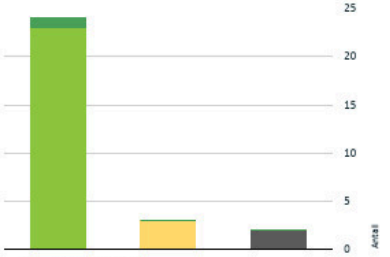
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

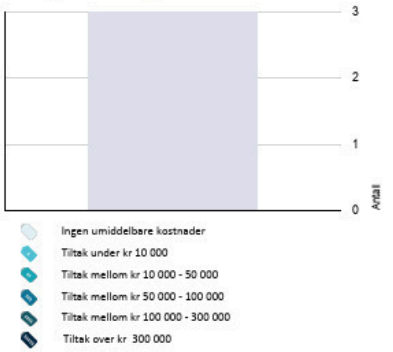
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter 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 avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...)

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Bærende konstruksjoner i betong.
Fasade med panel og pussystemer.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2011. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør.
Normal funksjon på døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 9 m2.

Sluket på balkongen ligger under skilleveggen. Det er viktig at dette holdes rent slik at vann ikke blir liggende på balkongdekket.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 10mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis på stue. Koblingspunkt til gass på balkongen.
Service hvert år organiseres av sameiet.

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på døren.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på begge soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og gasspeis.

Tilstandsrapport

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår. Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på bad, det antas et Tek. forskrift 1997- 2010.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.
Ferdigattest datert 17.12.2012.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktspk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Prefabrikkert ytelse TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rustfritt sluk i gulv, dette er fra byggeår.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert wc, badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på bad, det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ naboleilighet og sjakt mellom badene.

4 ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad fra byggeår. Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på bad, det antas et Tek. forskrift 1997- 2010.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

4 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Prefabrikkert ytelse TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bunnprofil for dusjvegger er høyere enn dørterskel. Sluket er plassert inne i dusjhjørnet. Badet utenfor dusjhjørnet har derfor i praksis ikke sluk, og evt. lekkasjevann i denne delen av badet vil kunne renne ut av rommet. Noe bom under gulvflis i dusjen, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Hvis man fjerner bunnprofilen eller lager spalte under vil hele badet ha sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rustfritt sluk i gulv, dette er fra byggeår.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.



4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert wc, dusjplass med vegger og servant med ettgreps blandebatteri.

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på bad, det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

4 ETASJE > BAD 2

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ naboleilighet og sjakt mellom badene.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, Villøvent vifte over integrert koketopp/ovn, kum med ettgreps blandebatteri, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon med Villøvent vifte. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.
Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.

Kjøkken:
Skjulte vannrør med flexrør til blandebatteri.

Bad:
Skjulte vannrør på bad med flexrør til blandebatteri.

Hovedstoppekran i sjakt mellom badene, disse fungerte ved testing.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Noe synlige rør i sjakt mellom badene.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luker i ytterveggen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Krøvet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 18476-23278 Befaringsdato: 16.12.2024 Side: 14 av 22

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Brannslange i underskap på kjøkken.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4 Etasje	85			85	9
Kjeller		5		5	
SUM	**85**	**5**			**9**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, Bod, Bad, Bad 2, 2 Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Leiligheten disponerer en bod i 2. etasje på 5,3 m2.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Branneller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branneller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Sonia Loinsworth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	35	60		19	6960 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Åstadryggen 7

Hjemmelshaver
Loinsworth Sonia

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Åstadryggen	84 / 5027	OAE	997558294

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åstadryggen 7 ligger i hyggelige og landlige omgivelser, med umiddelbar nærhet til Vestmarka. Her er det flotte turmuligheter sommer -som vinter. Kort avstand til kyststeder som Hvalstrand og Holmenskjæret med både badestrand og båthavn.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje på balkongsiden med direkte adkomst til leilighetsplan bestående av entre, bod, to bad, to soverom, åpen kjøkkenløsning og stue med utgang til balkong.

Leiligheten disponerer en bod i 2. etasje.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. To flislagte bad med gulvvarme.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2020	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand ASA	5887698			

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.10.2023	
2	25.10.2023	
3	20.12.2024	
4	28.01.2025	
5	12.02.2025	
6	23.03.2025	

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35 - Bnr 60
3025 ASKER

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EM3014

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0284/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Sonia Loinsworth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Snakk med styret
Forsikret i: Snakk med styret

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært fasadearbeid for et par år siden. Styret håndterer alle slike ting, og bruker profesjonelle håndverkere.

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Gasspeisen var nylig sotet ned etter fem års bruk. Reparatøren var her for et par uker siden og reparerte den. Nå brenner den helt rent igjen. Styret besørger kontroll av alle gasspeisene en gang i året, og leser av vann i leiligheten en gang i året.

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

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

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?
Ja

Beskriv: Det er noen bittesmå hull i høyre side av rullegardinen på soverom nr. 2. Synlig når gardinen trekkes ned.

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

Eventuell kommentar: Arealoppmålingen kom med kjøpet av leiligheten, som var ny i 2006.

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

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

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

Eventuell kommentar: Det er et usedvanlig stille og fredelig område. Man hører kun toget og fuglekvitter, og blir vant til toget etterhvert.

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: 29-0284/23

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0284/23 . Vår ref.: 0583-1-19 Dato: 19.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Esek Åstadryggen
Organisasjonsnr:	997558294
Seksjonseier:	Loinsworth, Sonia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Åstadryggen 7, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	0
Bnr.	0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 5887698.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Nytt selskap, IB er ikke ført.
- Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.07.2024. Tidligere forretningsfører er OAE.
- Forsikring: Storebrand, polisenr: 5887698 (OAE bekrefter at selskapet er forsikret her, men vi har kun mottatt en gammel polise).
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 107,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto gass	150,00	
Garasje	100,00	
Felleskostnader	3 214,00	
Akonto varmtvann	298,00	
TV/Bredbånd	345,00	459,00 fra 01.01.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Åstadryggen
18. april 2024 kl. 17.30 på Åstad Gård, Skustadgata 20, 1396 Billingstad

---

SAKLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
   C) Registrering av stemmeberettigede
   D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **ÅRSBERETNING**
   - kun til orientering

3. **ÅRSOPPGJØRET 2023**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag: Styrehonoraret fastsettes til kr. 140.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. **BUDSJETT 2024**
   Se vedlegg

6. **SAKER TIL BEHANDLING**
   Ingen innkommende saker

7. **VALG AV STYRE**
   A) Valg av 2 styremedlemmer
   B) Valg av varamedlem(mer)
   C) Valg av valgkomite

   Se vedlegg med forslag fra valgkomite

RUD 21. MARS 2024

FOR STYRET I
ES ÅSTADRYGGEN

Kate Gry Røed

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Eventuell fullmakt leveres møteleder.

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Åstadryggen 7-9, gnr. 35 bnr. 60, arg. nr.: 997 558 294 i Asker kommune.

Sameiet, som består av 53 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149,1309 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Bjørn Fjeld	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Owe Floeng	Valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Bjørnar Carlsen	Valgt 2022 for 2 år
Varamedlem:	Alf Furuseth	valgt 2023 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon:
Regnskapet føres av: autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2023 et resultat på kr. 483.852,- som styret foreslår at overføres annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiets lån og formuesforhold er oppsummert i balansen, som følger årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

- Gjennomført 9 styremøter i 2023 i tillegg til e-post- og telefonmøter.

- Rep av dørpumpe v/ inngangsdør ved garasjeport.
- Avholdt et årsmøte
- Sperret av gjesteparkeringen i forbindelse med feiing av utearealet
- Kontakt med Brafas i forbindelse med rehabilitering av fasade syd (ned mot skogen)
- Ukentlig kontakt med vaktmester
- Vannet og luket ugress i Hortensiabeddet v/huskestativet
- Klippet ned tilvekst i skråningen ned mot skogen (sydsiden)
- Malt (beiset) rekkverket til trappene ned til inngangen i nr 7 og 9.
- Kontakt med el.installatør for skifting av belysning i fellesarealet til LED.
- Tegnet deksel til sikringskap for varmekablene i oppkjøringen fra garasjen og montert det.
- Hatt på kugjødselkompost til hortensiabeddet v/huskestativet.
- Skiftet sikringselement i lysstolpen nede ved garasjeporten.
- Plantet i krukkene ved inngangen til nr 7 og 9 og kjørt dem inn til vinter lagring.
- Beskjært Spisslønn, ganske kraftig, v/svalgangen i 3.etg i nr 9.
- Sjekket varmakablene i oppkjøringen fra garasjen for at de ikke skal bruke mer strøm enn nødvendig.
- Festet rekkverk i 1.etg i trapperommet i nr. 9.
- Hengt opp lysslynger i forbindelse med julen i nr.7 og 9.

6. Eierskifter

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter. Snr.30 med overtagelse 15.02.2023, snr. 21 med overtagelse 15.07.2023 og snr. 14 med overtagelse 15.11.2023.

BILLINGSTAD 15.01. 2024

FOR STYRET I ES ÅSTADRYGGEN

Bjørn Fjeld/s/ Owe Floeng/s/ Bjørnar Carlsen/s/

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2023	REGNSKAP 2022
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		2 203 927	2 058 360	1 867 006
Felleskostnader garasje/parkering		101 800	102 000	102 000
Fellesanlegg tv/nett		199 041	179 352	179 352
Varmtvann/gass ink avregning		0	175 928	275 928
Gass akto		162 429	0	0
Varmtvann a kto		213 622	0	0
Avregning varmtvann		-6 771	0	0
Innkalling fasadeoppussing		848 355	0	0
Inntekt el-bil lading		68 345	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 790 748**	**2 515 640**	**2 424 286**
DRIFTSUTGIFTER				
Styrehonorar/lønn/aga	2	159 740	159 740	159 740
Strøm		385 651	500 000	469 558
Gass		72 344	100 000	71 760
Drift/Vedlikehold	3	1 334 207	450 000	558 647
Heiser		76 713	95 000	73 328
Fellesanlegg tv/nett		243 604	220 000	218 786
Forretningsførerhonorar		115 029	90 000	89 303
Revisjon	4	7 875	8 000	7 500
Vaktmestertjeneste fast		200 190	200 000	183 040
Andre driftskostnader	5	16 993	30 000	27 176
Forsikringer		144 430	150 000	128 413
Kommunale avgifter		552 876	580 000	564 426
SUM DRIFTSUTGIFTER		**3 309 653**	**2 582 740**	**2 551 677**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**481 095**	**-67 100**	**-127 391**
Renteinntekter		2 757	0	629
Rentekostnader		0	0	0
SUM FINANSPOSTER		**2 757**	**0**	**629**
ÅRETS RESULTAT	6	**483 852**	**-67 100**	**-126 762**

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

BALANSE	NOTE	2023	2022
OMLØPSMIDLER:			
Restanse fellesutgifter		59 449	40 815
Forskuddsbetalte kostnader		223 530	201 126
Bank		1 218 691	762 542
SUM EIENDELER		**1 501 670**	**1 004 483**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	**1 297 243**	**813 391**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		137 057	130 460
Leverandørgjeld		67 370	60 633
SUM GJELD		**204 427**	**191 092**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 501 670**	**1 004 483**

Sted: Dato:

Bjørn Fjeld
Styreleder

Owe-Martin Floeng
Styremedlem

Bjørnar Carlsen
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 1 **Regnskapsprinsipper**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Note 2 **Styrehonorar/lønn/aga**

Styrehonorar	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740
Sum styrelønn og arb giv avg	**159 740**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 **Vedlikehold**

Asker & Bærum Vaktmesterkomp - Gartnertjeneste 2023	159 679
Serviceavtaler, Pelias og Addsecure	40 306
Com4 AS - Elbil lading	1 515
Brafas AS	852 250
Asker og Bærum Brannvesen - Brannalarm	75 340
Kople AS - LEveranse og montert 3 stk PLC og switch	57 863
Protech Elektro AS - Montere belysning i heisrom og gang	22 563
Alfa Olis Gass & Vvs AS - service gassanlegg 2023	42 143
Rørkompaniet AS - Tapp pumpe Alpha	14 859
Ebm-Papst AS - Radialvifte og kondensator	13 264
Alfa Olis Gass & Vvs AS - Service utvendig gassanl 2023	7 469
Vifter & Miljø AS - For høyt trykk i trapperommet	7 943
Drammen Papir Engros AS - Lysrør	8 217
Firesafe AS - Årskontroll slokkeutstyr	3 125
Assa Abloy - Service leddport	2 665
Abicon Elektro AS - Feilsøking varmekabel anlegg	2 104
Aastad Impulssenter AS - Leie av park pl Åstad gård 2023	2 500
Portspesialisten AS - Fjernkontroll	2 745
Baumann Dekor Og Design - Prod av pictogramm til dører	6 219
Diverse bygingsmessige kostnader	11 440
Sum drift og vedlikehold	**1 334 207**

Note 4 **Revisjon**
Revisjonshonorar var kr. 7 875. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 **Andre driftskostnader**

Huseiernes Landsforbund	2 900
Andre honorarer OAE	3 401
Leie av lokale ifm årsmøte	1 919
Bank- og purregeb	9 488
Purregebyrer	-715
Sum andre driftskostnader	**16 993**

Note 6 **Egenkapital**

01.01.	813 391
Årsresultat	483 852
31.01.	**1 297 243**



AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

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

Til Sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Eierseksjonssameiet Åstadryggen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 483 852. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

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

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

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

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

Monge Revisjon
Ski, 02.03.2024

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

BUDSJETT	2024
DRIFTSINNTEKTER	
Ordinære fellesutgifter	2 307 792
Parkering	97 800
Fellesanlegg tv/nett	219 420
A kto gass	60 960
A kto varmtvann	214 104
Garasje eksttra	4 200
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 904 276**
DRIFTSUTGIFTER	
Styrehonorar inkl.aga	159 740
Strøm	400 000
Gass	130 000
Drift/Vedlikehold	600 000
Heiser	120 000
Fellesanlegg tv/nett	256 000
Forretningsførerhonorar	120 000
Revisjon	9 000
Vaktmestertjeneste fast	216 000
Andre driftskostnader	30 000
Forsikringer	150 000
Kommunale avgifter	664 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	**2 854 740**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**49 536**
Renteinntekter	-
Rentekostnader	-
SUM FINANSPOSTER	-
ÅRETS RESULTAT	**49 536**

Innstilling fra Valgkomiteen Eierseksjonssameiet Åstadryggen:

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

Verv	Navn	År	Status
Styreformann	Bjørn Fjeld	Valgt for 2 år, 1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem	Owe Floeng		På valg, 2 år
Styremedlem	Bjørnar Carlsen		På valg 2 år
Varamedlem	Alf Furuseth		På valg, 1 år

Både Owe og Bjørnar ønsker gjenvalg, men Bjørnar ønsker evt ett år. Anne Marit Floeng er foreslått som styremedlem.

Forslaget fra Valgkomiteen er:

- Owe Floeng gjenvelges for 2 år
- Bjørnar Carlsen gjenvelges for 1 år (da sikrer vi at ikke to erfarne styremedlemmer går ut samtidig)
- Anne-Marit Floeng velges som varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av Finn Petter Holter og Anne B. Hammer. Finn Petter Holter ønsker å tre ut av Valgkomiteen så det må velges en etterfølger.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte for Eierseksjonssameiet Åstadryggen ble avholdt
Torsdag 18. april 2024 kl. 17.30 på Åstad gård, Billingstad

Følgende seksjoner møtte: 01, 29, 30, 31, 32, 34, 46, 49, 50 og 51.
Det ble ikke levert fullmakter. Til sammen: 10 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1 **KONSTITUERING**
A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Trond Ulsten
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING 2023**
Årsberetningen ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**
Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner, kr. 483.852,- i overskudd som styret foreslår at overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 140.000,- + aga.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT 2024**
Vedtak: godkjent

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**
Styret hadde mottatt en sak fra snr. 30 Eiklid, som ikke var på sakslisten. Saken omhandler mangel på utlufting og fukt i garasjen, som fører til glatte gulv. Styret redegjorde for saken og beklaget at saken ikke kom med på sakslisten til årsmøte. Styret vil ta til etterretning at alle innsendte saker skal besvares og medtas i sakslisten.

060_Åstadryggen

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Som styremedlem for 1 år ble foreslått Bjørnar Carlsen og for 2 år ble foreslått Owe Floeng.
Vedtak: valgt

B) Valg av varamedlem (mer)
Som varamedlem ble foreslått Anne-Marit Floberg
Vedtak: valgt

C) Valg av valgkomite
Som medlemmer til valgkomite ble foreslått
Anne B. Hammer. Ingen andre kandidater meldte seg.
Vedtak: valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Bjørn Fjeld	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Owe Floeng	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Bjørnar Carlsen	valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Anne-Marit Floberg	valgt 2024 for 1 år
Valgkomite:	Anne B. Hammer	

Årsmøtet ble hevet kl. 18.25

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Trond Ulsten/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Åstadryggen
18. april 2024 kl. 17.30 på Åstad Gård, Skustadgata 20, 1396 Billingstad

---

SAKLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
   C) Registrering av stemmeberettigede
   D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **ÅRSBERETNING**
   - kun til orientering

3. **ÅRSOPPGJØRET 2023**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag: Styrehonoraret fastsettes til kr. 140.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. **BUDSJETT 2024**
   Se vedlegg

6. **SAKER TIL BEHANDLING**
   Ingen innkommende saker

7. **VALG AV STYRE**
   A) Valg av 2 styremedlemmer
   B) Valg av varamedlem(mer)
   C) Valg av valgkomite

   Se vedlegg med forslag fra valgkomite

RUD 21. MARS 2024

FOR STYRET I
ES ÅSTADRYGGEN

Kate Gry Røed

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Eventuell fullmakt leveres møteleder.

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Åstadryggen 7-9, gnr. 35 bnr. 60, arg. nr.: 997 558 294 i Asker kommune.

Sameiet, som består av 53 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149,1309 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Bjørn Fjeld	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Owe Floeng	Valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Bjørnar Carlsen	Valgt 2022 for 2 år
Varamedlem:	Alf Furuseth	valgt 2023 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon:
Regnskapet føres av: autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2023 et resultat på kr. 483.852,- som styret foreslår at overføres annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiets lån og formuesforhold er oppsummert i balansen, som følger årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

- Gjennomført 9 styremøter i 2023 i tillegg til e-post- og telefonmøter.

- Rep av dørpumpe v/ inngangsdør ved garasjeport.
- Avholdt et årsmøte
- Sperret av gjesteparkeringen i forbindelse med feiing av utearealet
- Kontakt med Brafas i forbindelse med rehabilitering av fasade syd (ned mot skogen)
- Ukentlig kontakt med vaktmester
- Vannet og luket ugress i Hortensiabeddet v/huskestativet
- Klippet ned tilvekst i skråningen ned mot skogen (sydsiden)
- Malt (beiset) rekkverket til trappene ned til inngangen i nr 7 og 9.
- Kontakt med el.installatør for skifting av belysning i fellesarealet til LED.
- Tegnet deksel til sikringskap for varmekablene i oppkjøringen fra garasjen og montert det.
- Hatt på kugjødselkompost til hortensiabeddet v/huskestativet.
- Skiftet sikringselement i lysstolpen nede ved garasjeporten.
- Plantet i krukkene ved inngangen til nr 7 og 9 og kjørt dem inn til vinter lagring.
- Beskjært Spisslønn, ganske kraftig, v/svalgangen i 3.etg i nr 9.
- Sjekket varmakablene i oppkjøringen fra garasjen for at de ikke skal bruke mer strøm enn nødvendig.
- Festet rekkverk i 1.etg i trapperommet i nr. 9.
- Hengt opp lysslynger i forbindelse med julen i nr.7 og 9.

6. Eierskifter

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter. Snr.30 med overtagelse 15.02.2023, snr. 21 med overtagelse 15.07.2023 og snr. 14 med overtagelse 15.11.2023.

BILLINGSTAD 15.01. 2024

FOR STYRET I ES ÅSTADRYGGEN

Bjørn Fjeld/s/ Owe Floeng/s/ Bjørnar Carlsen/s/

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2023	REGNSKAP 2022
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		2 203 927	2 058 360	1 867 006
Felleskostnader garasje/parkering		101 800	102 000	102 000
Fellesanlegg tv/nett		199 041	179 352	179 352
Varmtvann/gass ink avregning		0	175 928	275 928
Gass akto		162 429	0	0
Varmtvann a kto		213 622	0	0
Avregning varmtvann		-6 771	0	0
Innkalling fasadeoppussing		848 355	0	0
Inntekt el-bil lading		68 345	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 790 748**	**2 515 640**	**2 424 286**
DRIFTSUTGIFTER				
Styrehonorar/lønn/aga	2	159 740	159 740	159 740
Strøm		385 651	500 000	469 558
Gass		72 344	100 000	71 760
Drift/Vedlikehold	3	1 334 207	450 000	558 647
Heiser		76 713	95 000	73 328
Fellesanlegg tv/nett		243 604	220 000	218 786
Forretningsførerhonorar		115 029	90 000	89 303
Revisjon	4	7 875	8 000	7 500
Vaktmestertjeneste fast		200 190	200 000	183 040
Andre driftskostnader	5	16 993	30 000	27 176
Forsikringer		144 430	150 000	128 413
Kommunale avgifter		552 876	580 000	564 426
SUM DRIFTSUTGIFTER		**3 309 653**	**2 582 740**	**2 551 677**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**481 095**	**-67 100**	**-127 391**
Renteinntekter		2 757	0	629
Rentekostnader		0	0	0
SUM FINANSPOSTER		**2 757**	**0**	**629**
ÅRETS RESULTAT	6	**483 852**	**-67 100**	**-126 762**

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

BALANSE	NOTE	2023	2022
OMLØPSMIDLER:			
Restanse fellesutgifter		59 449	40 815
Forskuddsbetalte kostnader		223 530	201 126
Bank		1 218 691	762 542
SUM EIENDELER		**1 501 670**	**1 004 483**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	**1 297 243**	**813 391**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		137 057	130 460
Leverandørgjeld		67 370	60 633
SUM GJELD		**204 427**	**191 092**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 501 670**	**1 004 483**

Sted: Dato:

Bjørn Fjeld
Styreleder

Owe-Martin Floeng
Styremedlem

Bjørnar Carlsen
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 1 **Regnskapsprinsipper**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Note 2 **Styrehonorar/lønn/aga**

Styrehonorar	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740
Sum styrelønn og arb giv avg	**159 740**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 **Vedlikehold**

Asker & Bærum Vaktmesterkomp - Gartnertjeneste 2023	159 679
Serviceavtaler, Pelias og Addsecure	40 306
Com4 AS - Elbil lading	1 515
Brafas AS	852 250
Asker og Bærum Brannvesen - Brannalarm	75 340
Kople AS - LEveranse og montert 3 stk PLC og switch	57 863
Protech Elektro AS - Montere belysning i heisrom og gang	22 563
Alfa Olis Gass & Vvs AS - service gassanlegg 2023	42 143
Rørkompaniet AS - Tapp pumpe Alpha	14 859
Ebm-Papst AS - Radialvifte og kondensator	13 264
Alfa Olis Gass & Vvs AS - Service utvendig gassanl 2023	7 469
Vifter & Miljø AS - For høyt trykk i trapperommet	7 943
Drammen Papir Engros AS - Lysrør	8 217
Firesafe AS - Årskontroll slokkeutstyr	3 125
Assa Abloy - Service leddport	2 665
Abicon Elektro AS - Feilsøking varmekabel anlegg	2 104
Aastad Impulssenter AS - Leie av park pl Åstad gård 2023	2 500
Portspesialisten AS - Fjernkontroll	2 745
Baumann Dekor Og Design - Prod av pictogramm til dører	6 219
Diverse bygingsmessige kostnader	11 440
Sum drift og vedlikehold	**1 334 207**

Note 4 **Revisjon**
Revisjonshonorar var kr. 7 875. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 **Andre driftskostnader**

Huseiernes Landsforbund	2 900
Andre honorarer OAE	3 401
Leie av lokale ifm årsmøte	1 919
Bank- og purregeb	9 488
Purregebyrer	-715
Sum andre driftskostnader	**16 993**

Note 6 **Egenkapital**

01.01.	813 391
Årsresultat	483 852
31.01.	**1 297 243**



AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

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

Til Sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Eierseksjonssameiet Åstadryggen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 483 852. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

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

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

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

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

Monge Revisjon
Ski, 02.03.2024

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

BUDSJETT	2024
DRIFTSINNTEKTER	
Ordinære fellesutgifter	2 307 792
Parkering	97 800
Fellesanlegg tv/nett	219 420
A kto gass	60 960
A kto varmtvann	214 104
Garasje eksttra	4 200
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 904 276**
DRIFTSUTGIFTER	
Styrehonorar inkl.aga	159 740
Strøm	400 000
Gass	130 000
Drift/Vedlikehold	600 000
Heiser	120 000
Fellesanlegg tv/nett	256 000
Forretningsførerhonorar	120 000
Revisjon	9 000
Vaktmestertjeneste fast	216 000
Andre driftskostnader	30 000
Forsikringer	150 000
Kommunale avgifter	664 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	**2 854 740**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**49 536**
Renteinntekter	-
Rentekostnader	-
SUM FINANSPOSTER	-
ÅRETS RESULTAT	**49 536**

Innstilling fra Valgkomiteen Eierseksjonssameiet Åstadryggen:

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

Verv	Navn	År	Status
Styreformann	Bjørn Fjeld	Valgt for 2 år, 1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem	Owe Floeng		På valg, 2 år
Styremedlem	Bjørnar Carlsen		På valg 2 år
Varamedlem	Alf Furuseth		På valg, 1 år

Både Owe og Bjørnar ønsker gjenvalg, men Bjørnar ønsker evt ett år. Anne Marit Floeng er foreslått som styremedlem.

Forslaget fra Valgkomiteen er:

- Owe Floeng gjenvelges for 2 år
- Bjørnar Carlsen gjenvelges for 1 år (da sikrer vi at ikke to erfarne styremedlemmer går ut samtidig)
- Anne-Marit Floeng velges som varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av Finn Petter Holter og Anne B. Hammer. Finn Petter Holter ønsker å tre ut av Valgkomiteen så det må velges en etterfølger.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte for Eierseksjonssameiet Åstadryggen ble avholdt
Onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 på Åstad gård, Billingstad

Følgende seksjoner møtte: 01, 16, 22, 29, 31, 32, 34, 38, 39, 40, 42, 46, 47, 49, 50 og 51.
Det ble ikke levert fullmakter.
Til sammen: 16 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1 **KONSTITUERING**
A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Alf Furuseth
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING 2022**
Årsberetningen ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.
Vedtak: godkjent

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**
Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner, kr. 126.762,- i underskudd dekkes i balansen.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 140.000,- + aga.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT 2023**
Vedtak: vedtatt inkl. økning av FK med 10% samt økning av posten for Fellesanlegg tv/nett med kr 20.000,- kr 63,- per seksjon per måned, fra 1/7.

I tillegg ble det vedtatt å ta med posten til større vedlikeholdstiltak fasade syd med kr 787.000,- under driftskostnader, samt legge inn samme beløp på inntektssiden da dette skal kalles inn fra eierne etter eierbrøk. Korrigert budsjett skal følge protokollen.

060_Åstadryggen

Det ble også ytret ønske om å føye inn i protokollen at styret anmodes om å ikke budsjettere med underskudd.

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**
- kun saker til informasjon

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av styreleder
Som styreleder for 2 år ble foreslått Bjørn Fjeld
Vedtak: valgt

B) Valg av varamedlem (mer)
Som varamedlem ble foreslått Alf Furuseth
Vedtak: valgt

C) Valg av valgkomite
Som medlemmer til valgkomite ble foreslått
Finn Petter Holter og Anne B. Hammer
Vedtak: valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Bjørn Fjeld	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Owe Floeng	valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Bjørnar Carlsen	valgt 2022 for 2 år
Varamedlem:	Alf Furuseth	valgt 2023 for 1 år
Valgkomite:	Finn Petter Holter og Anne B. Hammer	

Årsmøtet ble hevet kl. 18.35

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/ sekretær

Alf Furuseth/s/ protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Åstadryggen
19. april 2023 kl. 18.00 på Åstad Gård, Skustadgata 20, 1396 Billingstad

---

SAKLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
   C) Registrering av stemmeberettigede
   D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **ÅRSBERETNING**
   - kun til orientering

3. **ÅRSOPPGJØRET 2022**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag: Styrehonoraret fastsettes til kr. 140.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2022 til ordinært årsmøte 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. **BUDSJETT 2023**
   Inkluderer økning av felleskostnader med 10% fra 1/7

6. **SAKER TIL BEHANDLING**
   - kun saker til informasjon

7. **VALG AV STYRE**
   A) Valg av styreleder
   B) Valg av varamedlemmer
   C) Valg av valgkomite

   Følgende personer er foreslått:

   Valgkomite
   Finn Petter Holter, Åstadryggen 9
   Anne B. Hammer, Åstadryggen 7

   Styreleder
   Bjørn Fjell, Åstadryggen 9

RUD 29. MARS 2023

FOR STYRET I
ES ÅSTADRYGGEN

Kate Gry Røed

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

ÅRSBERETNING FOR 2022

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Åstadryggen 7-9, gnr. 35 bnr. 60, arg. nr.: 997 558 294 i Asker kommune.

Sameiet, som består av 53 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149,1309 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Hanne G. Ingebretsen	Valgt 2021 for 2 år
Styremedlem:	Owe Floeng	Valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Bjørnar Carlsen	Valgt 2022 for 2 år
Varamedlem:	Alf Furuseth	valgt 2022 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon:
Regnskapet føres av: autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2022 et underskudd på kr.126.762,- som styret foreslår at dekkes i balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiets lån og formuesforhold er oppsummert i balansen, som følger årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

* Gjennomført 7 styremøter i 2022 i tillegg til e-post- og telefonmøter.

* Reparert vannkranen v/ vaskeplass innkjøring garasje

* Luket i Hortensiabed ved huskestativet

* Kjøpt inn planter og jord og plantet i blomsterkrukker v/nr. 7 og 9. Kjørt disse inn på høsten.

* Vannet bed og blomsterkrukkene gjennom sommeren.

* Beskåret Spisslønn ve svalgang i 3 etg i nr 9

* Skåret ned dødt tre ved svalgang i 3 etg i nr 7

* Kalket en del planter i grøntanlegget i sameiet

* Hatt på ny jord i Hortensiabed

* Skiftet avtrekksvifter i 3 leiligheter

* Sjekket søppelskurene for usortert avfall. (det skal den enkelte beboer gjøre). Det er fortsatt beboere som ikke har forstått at alt av pappesker med innhold skal tømmes og slås sammen før de kastes i containeren. Husk at det er andre som også skal ha plass til sitt søppel, og la oss i styret slipp å gjøre det. Når en container er full og lokket ikke går helt igjen, prøv neste container. I verste fall må du oppbevare søppelet ditt i leiligheten til neste tømming. Ref. Pkt 6 i trivselsreglene. Dette for å unngå at fugler, rotter og mus kommer til.

* Planlagt vask og feiing av garasjen. Utført av Asker og Bærum vaktmester kompani.

* Ukentlig løpende kontakt med vaktmester fra ABVK.

* Jevnlig kontroll og skifte av kjøkkenventilatorer på taket.

* Lest av vannmålere i alle leilighetene og avregnet strømforbruk for varmtvann, samt forbruk gass.

* Hengt opp og tatt ned belysning i forbindelse med advent i øverste etasje i begge blokkene.

*Kommunikasjon på e-post, telefon og befaring med entreprenører ifm utskifting av trepanel fasade syd begge bygg. Utskifting vil bli gjennomført våren 2023.

6. Eierskifter

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter. Snr. snr. 07 med overtagelse 01.04.2022, snr. 41 med overtagelse 05.07.2022 og snr. 26 med overtagelse 25.09.2022.

BILLINGSTAD 15.03 2023

FOR STYRET I ES ÅSTADRYGGEN

Hanne G. Ingebretsen/s Owe Floeng/s Bjørnar Carlsen/s

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2022	REGNSKAP 2021
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 867 006	1 823 413	1 736 592
Felleskostnader garasje/parkering		102 000	99 000	99 550
Fellesanlegg tv/nett		179 352	179352	179 352
Varmtvann/gass ink avregning		275 928	261984	310 898
Andre inntekter		0	0	936
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 424 286**	**2 363 749**	**2 327 328**
DRIFTSUTGIFTER				
Styrehonorar/lønn/aga	2	159 740	159 740	136 920
Strøm		469 558	550 000	522 834
Gass		71 760	130 000	123 410
Drift/Vedlikehold	3	558 647	400 000	423 321
Heiser		73 328	120 000	113 716
Fellesanlegg tv/nett		218 786	200 000	199 704
Forretningsførerhonorar		89 303	90 000	86 233
Revisjon	4	7 500	9 000	2 000
Vaktmestertjeneste fast		183 040	200 000	190 369
Andre driftskostnader	5	27 176	20 000	14 107
Forsikringer		128 413	130 000	127 398
Kommunale avgifter		564 426	520 000	488 520
SUM DRIFTSUTGIFTER		**2 551 677**	**2 528 740**	**2 428 532**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**-127 391**	**-164 991**	**-101 203**
Renteinntekter		629	0	668
Rentekostnader		0	0	0
SUM FINANSPOSTER		**629**	**0**	**668**
ÅRETS RESULTAT	6	**-126 762**	**-164 991**	**-100 535**

Transaksjon 09222115557480966612 Signert OFA, HGI, OF, BC

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

BALANSE	NOTE	2022	2021
OMLØPSMIDLER:			
Restanse fellesutgifter		40 815	316 397
Forskuddsbetalte kostnader		201 126	180 945
Bank		762 542	735 486
SUM EIENDELER		**1 004 483**	**1 232 828**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	**813 391**	**940 153**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		130 460	71 036
Leverandørgjeld		60 633	221 639
SUM GJELD		**191 092**	**292 675**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 004 483**	**1 232 827**

Sted: Dato:

Hanne Grete Ingebretsen
Styreleder

Owe-Martin Floeng
Styremedlem

Bjørnar Carlsen
Styremedlem

Transaksjon 09222115557480966612 Signert OFA, HGI, OF, BC

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 1 **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Note 2 **Styrehonorar/lønn/aga**

Styrehonorar	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740
Sum styre/lønn og arb giv avg	**159 740**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 **Vedlikehold**

Com4 AS - El-bil ladestasjoner	2 258
Serviceavtaler, Pelias og Addsecure	41 281
Rørkompaniet AS - lekkasjer	31 098
Asker og Bærum Brannvesen - brannalarm	70 084
Asker og Bærum Vaktmesterkompani - utendørs	257 258
Abicons Elektro AS - service og vedlikehold 2022	78 276
Ebm-Papst AS - Radialvifte	6 668
Honeywell Life Safety AS	18 860
Alfa Olis Gass & Vvs AS - service gassanlegg	34 988
Aastad Impulssenter AS - leie park plass 2022	2 000
Mikkelsen Byggtjenester - befaring, kontroll mm	5 938
Diverse bygingsmessige kostnader	9 941
Sum drift og vedlikehold	**558 647**

Note 4 **Revisjon**

Revisjonshonorar var kr. 7 500. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 **Andre driftskostnader**

Telefon	1 931
Huseiernes Landsforbund	2 650
Andre honorarer OAE	11 000
Leie av lokale ifm årsmøte	1 781
Bankgebyrer	9 049
Purregebyrer	765
Sum andre driftskostnader	**27 176**

Note 6 **Arbeidskapital**

Arbeidskapital 01.01.	940 153
Årsresultat	-126 762
Arbeidskapital 31.12.	**813 391**

Note 7 **Egenkapital**

01.01.	940 153
Årsresultat	-126 762
31.01.	**813 391**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557488966612

Dokument

060 - Regnskap 2022
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2023-03-15 09:43:46 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2023-03-15 22:56:49 CET (+0100)

Signerende parter

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 *post@oae.no* *Signert 2023-03-15 09:43:46 CET (+0100)*	**Hanne Grete Ingebretsen (HGI)** Eierseksjonssameiet Åstadryggen *hannegrete.ingebretsen@gmail.com* *+4797614934* *Signert 2023-03-15 17:38:51 CET (+0100)*
Owe-Martin Floeng (OF) Eierseksjonssameiet Åstadryggen *owflo@online.no* *+4798222669* *Signert 2023-03-15 10:09:41 CET (+0100)*	**Bjørnar Carlsen (BC)** Eierseksjonssameiet Åstadryggen *bjo-ca@online.no* *+4748113228* *Signert 2023-03-15 22:56:49 CET (+0100)*

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

AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

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

Til Sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Eierseksjonssameiet Åstadryggen sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 126 762. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Monge Revisjon
Ski, 16.03.2023

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

BUDSJETT	2023	
DRIFTSINNTEKTER		
Ordinære fellesutgifter	2 058 360	*
Parkering	102 000	
Fellesanlegg tv/nett	179 352	
Varmtvann/gass	175 928	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 515 640**	
DRIFTSUTGIFTER		
Styrehonorar inkl.aga	159 740	
Strøm	500 000	
Gass	100 000	
Drift/Vedlikehold	450 000	
Heiser	95 000	
Fellesanlegg tv/nett	220 000	
Forretningsførerhonorar	90 000	
Revisjon	8 000	
Vaktmestertjeneste fast	200 000	
Andre driftskostnader	30 000	
Forsikringer	150 000	
Kommunale avgifter	580 000	
SUM DRIFTSUTGIFTER	**2 582 740**	
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**(67 100)**	
Renteinntekter	-	
Rentekostnader	-	
SUM FINANSPOSTER	-	
ÅRETS RESULTAT	**(67 100)**	

*** inkl. 5% økning fra 1/1 og 10% økning fra 1/7**

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Eventuell fullmakt leveres møteleder.

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Dato, den .....

....

Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
ÅSTADRYGGEN

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

- bod
- parkeringsplass i garasjekjeller

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

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

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

§ 4
Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punktet forran. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
Parkering:
Enhver etablering av elbil ladepunkt skal godkjennes av styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert. Ledepunktet til elbil skal være i henhold til gjeldende forskrifter for elbillading.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

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

§ 5
Vedlikeholdsfond

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

§ 6
Registrering av sameiere

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

§ 7
Styret

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

§ 8
Styrets kompetanse

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

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

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

§ 9
Om styremøtet

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

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

§ 10
Årsmøtet

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

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

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

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

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

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

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

§ 12
Møteledelse og innkalling

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

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

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

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

§ 13
Om årsmøte

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

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

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

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

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

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

§ 14
Revisjon og regnskap

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

§ 15
Forretningsfører

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

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

§ 16
Endringer i vedtektene

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

§ 18
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

ÅSTADRYGGEN BOLIGSAMEIE
TRIVSELSREGLER

Oppdatert oktober 2022

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

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

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

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

Se også punkt 13 i trivselsreglene vedrørende generell brannsikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. GJESTEPARKERING
Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester henvises derfor til egne parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Sameiet har 10 gjesteparkeringsplasser som er ment for gjesteparkering opp til noen dagers varighet. Bortsett fra kortere tidsrom kan beboerne ikke benytte gjesteplassene for egne biler eller tilhengere. Ved evt. gjentatt overtredelse og forutgående varsling til bileier/fører kan Styret arrangere borttauing av feilparkerte biler for eiers regning.

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

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

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

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

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

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

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

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

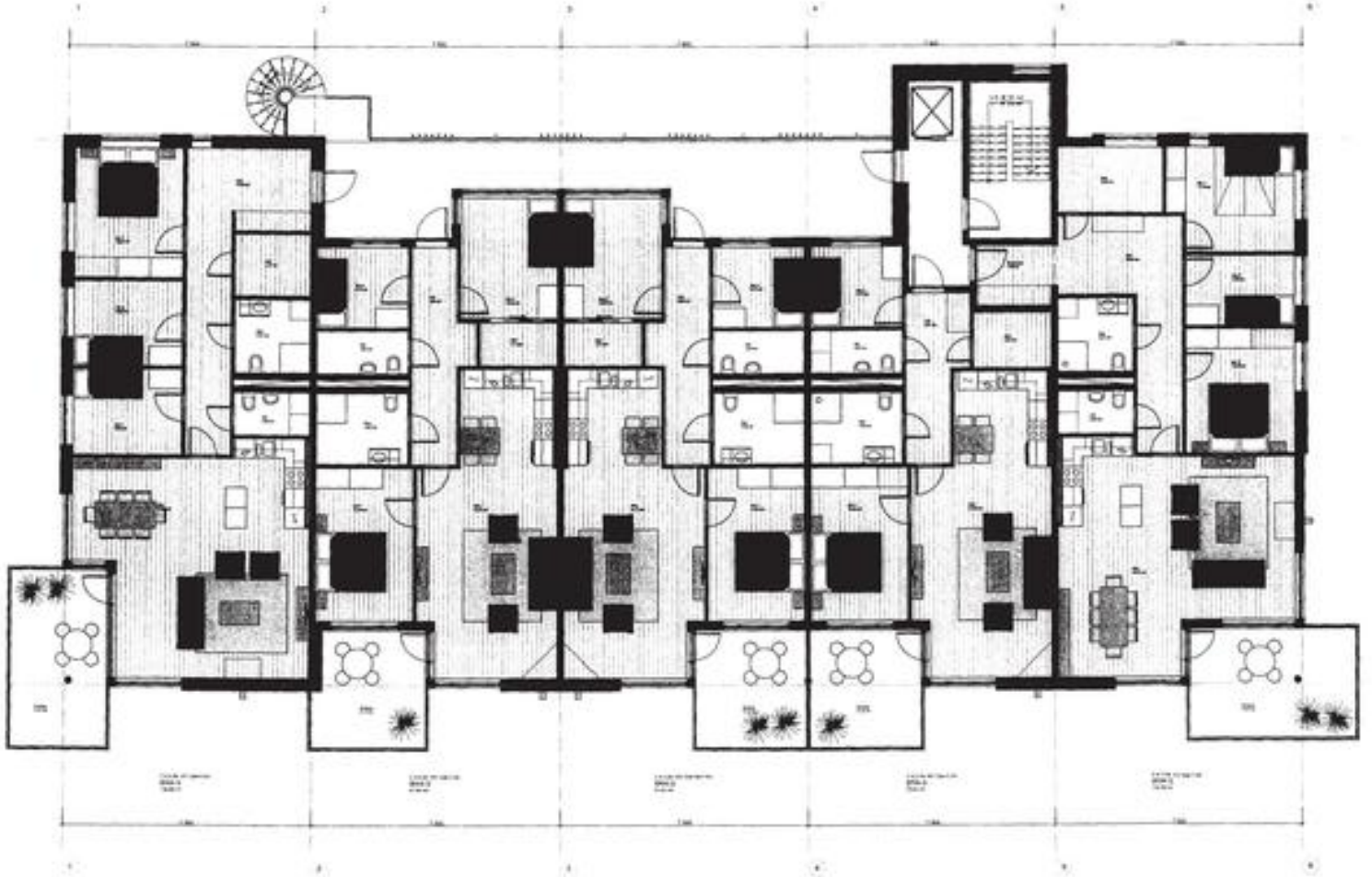
Se vedtektenes punkt 3 for regler om fremleie.

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

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

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

E-17



rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

LDF ARKITEKTER AS

Tittel: 4et.

Prosjekt: Åstad Felt B5a

Tegningsinnhold: Rammesøknad

Dato	Målestokk	Tegnet	Kontr	Rolle	Dok filnavn	Tegn. nr	Rev.
21.04.07	1:100	HM		SO	211_B5aAC_1205.pln	A-B5a-104	

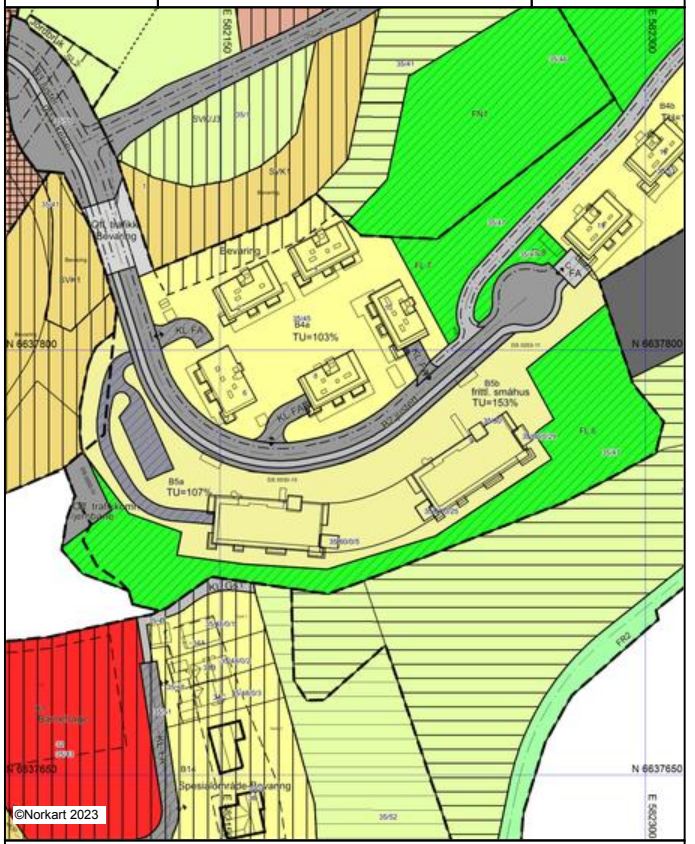
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/60/0/19
Adresse: Åstadryggen 7
Dato: 13.10.2023
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Fritliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Jernbane
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for rekkefølgeområde
- Midlertidig trafikkområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Avkjørsel
- Regulert møneretning

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47A, 0477 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

232 40 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør nfør vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
> *Margareth, Rogaland*

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0284/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åstadryggen 7 1396 BILLINGSTAD

Betegnelse: Gnr 35, bnr 60, snr 19 / Gnr 35, bnr 46 (ideell andel 168/65351) / Gnr 35, bnr 47 (ideell andel 42/5027) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no