PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BILLINGSTADÅSEN 24 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Godkjennelse til oppføring av carport

Kommunale opplysninger

Tinglyste dokumenter

Informasjon om løsøre og tilbehør

Budkjema

Tilstandsrapport

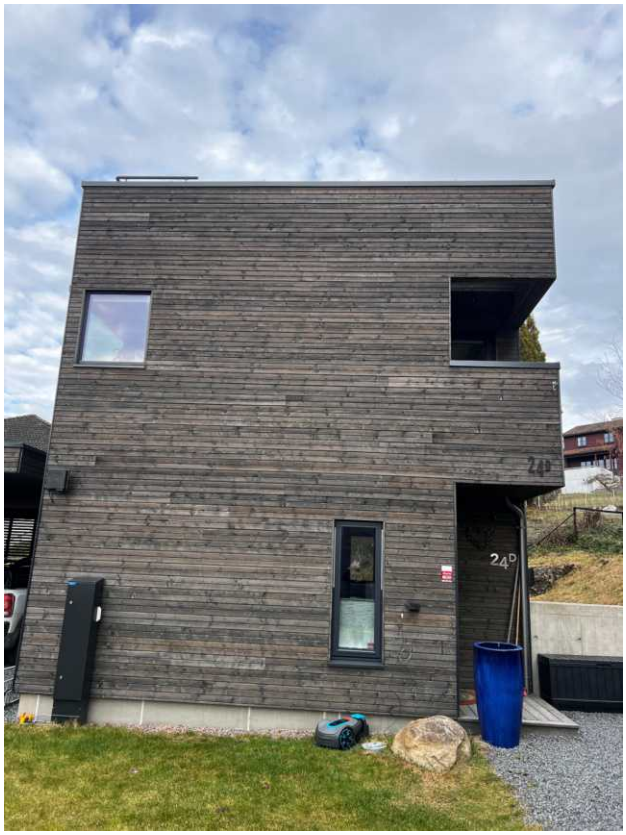
Seksjonert Enebolig

Billingstadåsen 24 D, 1396
BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 38, bnr. 849, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1620 **Eiendomsverdi ref nr:** QN3409

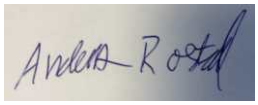
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys, moderne og velholdt seksjonert enebolig, oppført i 2023/24.
Boligen er pent brukt med kun mindre bruksslitasje.
Fra kjøkken er det utgang til en utvendig trapp som leder opp til en takterrasse på ca 13m2.
Det medfølger en biloppstillingsplass hvor det er søkt om tillatelse til å sette opp en carport.
Det er ikke utført vesentlige endringer etter ferdigstillelse, men enkelte overflater er malt opp.

Seksjonert Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå på tilgjengelige deler. (utenfor terrassen)
Det er registrert fall mot sluk som ligger under terrassen og det er nødoverløp fra konstruksjonen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har lukket konstruksjon.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2023.
Boligen har malt ytterdør med kodelås og sidefelt med glass og malt terrassedør i tre med isolerglass fra 2023.

Takterrasse med tilgang via utvendig trapp på ca 13m2.
Rekkverk av trekonstruksjon og stål.
Oppforet gulv belagt med terrassebord.

Terrasse før trapp til takterrasse med utgang fra kjøkken på ca 1m2.
Rekkverk av trekonstruksjon.
Oppforet gulv belagt med terrassebord.

Begge terrassene er tekket med papp og har sluk.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner til takterrasse.
Håndløper på en side.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte flater og spiler.

Himlinger/tak: Malte flater.

2 etg: Romhøyde i stue er ca 2,40m.
1 etg: Romhøyde i gang er ca 2,41m.

Etasjeskiller er av trekonstruksjoner.
Støpt dekke til grunn.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med fast glassvegg.
Servantskap med 2x servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2024, med lyse og mørke fronter.

Benkeplate av kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, microbølgeovn og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i bod.
Stoppekran er plassert i bod.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.
Agregatet er plassert i bod.

Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig å skifte filter jevnlig på slike anlegg.

Bod med opplegg for vaskemaskin.
Flislagt gulv og sokkelflis på vegg.
Plastsluk plassert i gulv med synlig membranmansjett i sluk.
Målt 15mm høydeforskjell mellom laveste pkt ved dør og sluk.
Terskelen har oppkant og det tas spesifikt forbehold om at det er oppbrett av membran under terskel.

Varmepumpe fra nibe og trykktank.
NIBE F470 er et kombinert varme, ventilasjons og varmtvannssystem.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.

Vannbåren varme i de fleste gulv.
Fordelerskap i bod.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 40amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikring er fra 2023.
Bygningen har betongsåle.

Murvegg mot terreng (innbygget)
Alder og synlige symptomer på overflaten er grunnlaget for vurderingen.

Ujevnt terreng rundt huset dels med gress og grus.

Det er montert en pumpekum på eiendommen, ukjent hva denne dekker fullt ut.
Denne er ikke besiktiget eller vurdert og ment som en opplysning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjonert Enebolig

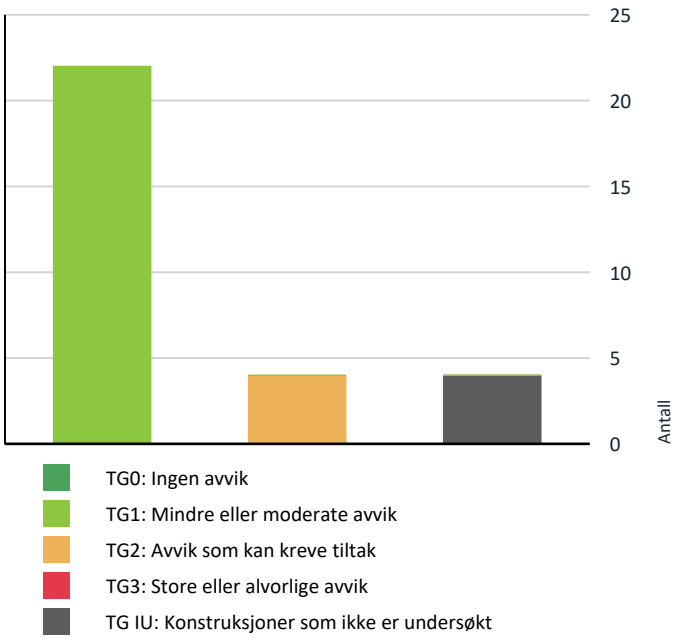
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler, merket som Søknadstegning og har tegningsnr A20-02 og 03.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONERT ENEBOLIG

Byggeår
2024

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå på tilgjengelige deler. (utenfor terrassen)
Det er registrert fall mot sluk som ligger under terrassen og det er nødoverløp fra konstruksjonen.

Detaljemålinger av takets fallforhold er ikke mulig da det meste er belagt med terrassebord, det tas forbehold om feil/skader under her.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvendig nedløp fra tak.
Denne er innbygget i lukket konstruksjon og vurderingen er utelukkende basert på alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledningen går helt ned til terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når bordkledningen går helt ned til terrassen vil dette føre til økt fuktbelastning.
Dette kan føre til forringet levetid over tid og økt vedlikeholdsbehov.

Det var under befaring ingen klare tegn til skader på grunn av dette, men følg med på utviklingen. Det kan bli nødvendig med en beslagsløsning eller en god spalte mellom konstruksjonene.



Manglende avstand til terrasse

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er gitt ferdigattest på bygget.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet uten inngrep i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2023.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med kodelås og sidefelt med glass og malt terrassedør i tre med isolerglass fra 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse med tilgang via utvendig trapp på ca 13m2.
Rekkverk av trekonstruksjon og stål.
Oppforet gulv belagt med terrassebord.

Terrasse før trapp til takterrasse med utgang fra kjøkken på ca 1m2.
Rekkverk av trekonstruksjon.
Oppforet gulv belagt med terrassebord.

Begge terrassene er tekket med papp og har sluk.



Sluk ved utgang fra kjøkken



Sluk på takterrassen

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner til takterrasse.
Håndløper på en side.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte flater og spiler.

Himlinger/tak: Malte flater.

2 etg: Romhøyde i stue er ca 2,40m.
1 etg: Romhøyde i gang er ca 2,41m.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det vil si at overflaten kun er vurdert visuelt mens takstingeniøren har beveget seg rundt i boligen. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.



Hakk i stuegul



Hakk i stuegulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er trekonstruksjoner.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og er registrert, iht. standarden blir ikke dette vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Begge soverom i 1 etasje.
Stue/kjøkken i 2 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.
Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med fast glassvegg.
Servantskap med 2x servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



Gjennomføringsplan for uavhengig kontroll





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt som stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

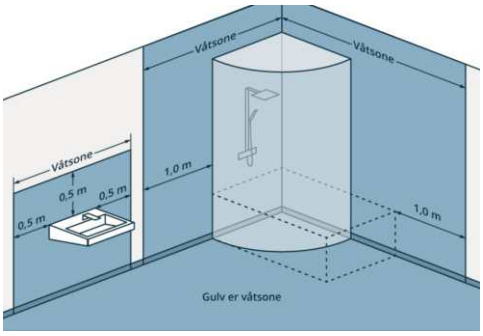
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som vindu og dør.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduet/døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Selger opplyser at det har vært en utfordring med vannsprut på døren og det er lagd en midlertidig løsning.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 35mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via uavhengig kontroll.

Veggmebran er ukjent, men dokumentert gjennom uavhengig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne

Tilstandsrapport

dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av. Uavhengig kontroll betyr at en uavhengig part har vært inne å kontrollert gjennomføringer og forhold med tetrtesjiktet før flisene er lagt.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2x servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er ingen lekkasjespalte, men det tas forbehold om at det er benyttet eks. Sealbagløsning da det er utført uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er fra 2024 og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring som en forutsetning for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2024, med lyse og mørke fronter.

Benkeplate av kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, microbølgeovn og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

Eier monterte selv kjøkkenet.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut eller koblet på bygget anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap i bod.

Stoppekran er plassert i bod.

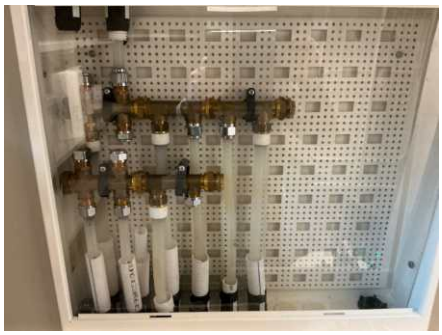
Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Agregatet er plassert i bod.

Det er viktig å skifte filter jevnlig på slike anlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Bod med opplegg for vaskemaskin.
Flislagt gulv og sokkelflis på vegg.
Plastsluk plassert i gulv med synlig membranmansjett i sluk.
Målt 15mm høydeforskjell mellom laveste pkt ved dør og sluk.
Terskelen har oppkant og det tas spesifikt forbehold om at det er oppbrett av membran under terskel.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra nibe og trykktank.
NIBE F470 er et kombinert varme, ventilasjons og varmtvannssystem.

Alderen på utstyret er grunnlaget for tilstandsgraden.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 1 Vannbåren varme

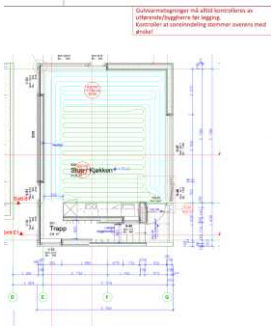
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannbåren varme i de fleste gulv.
Fordelerskap i bod.







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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 40amp.

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.
   2023 nytt anlegg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det selger kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Nytt anlegg i 2023/24.

Selger har ikke funnet samsvarserklæringen fra anlegget var nytt ved gjennomgang av papirer.

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 samsvarserklæringen ikke er funnet ifm opprydding, anbefales det at denne innhentes. Dersom ikke entreprenør har denne bør en gjennomgang av anlegget vurderes.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikring er fra 2023.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betongsåle.
Denne er ikke mulig å besiktige da den er dekket med gulv.
Murvegg mot terreng (innbygget)
Alder og synlige symptomer på overflaten er grunnlaget for vurderingen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ujevnt terreng rundt huset dels med gress og grus.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen rundt hele bygningen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er montert en pumpekum på eiendommen, ukjent hva denne dekker fullt ut.
Denne er ikke besiktiget eller vurdert og ment som en opplysning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det mangler håndløper i utvendig trapp.

2) Det mangler håndløper delvis på en side i innvendig trapp.

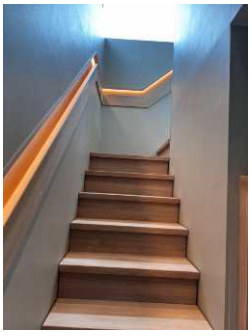
3) Rekkverket på takterrassen er for lavt iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

1-2) I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

3) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
Slik bygget er utformet er det ukjent om dette rekkverket kan ha blitt godkjent som alternativ løsning da det ikke er takterrasse på hele takets overflate.
Kontakt entrprenør/kommunen for nærmere opplysninger.







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

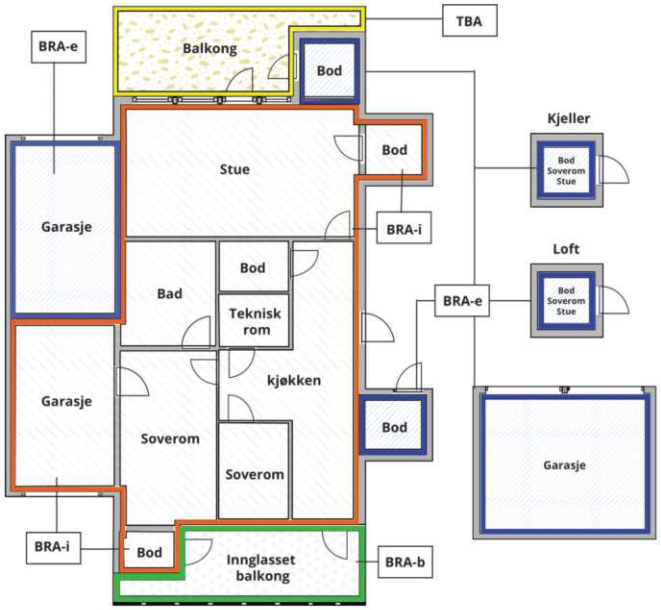
Hva er måleverdig areal?

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 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

Seksjonert Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Takterrasse					13
2. Etasje	36			36	1
1. Etasje	36			36	
SUM	**72**				**14**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Takterrasse			
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.
Trappeløpet er medregnet i arealet iht. gjeldene standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler, merket som Søknadstegning og har tegningsnr A20-02 og 03.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygg fra 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Eline Fagerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	38	849		2	200.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Billingstadåsen 24 D

Hjemmelshaver
Fagerheim Jan

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og grus.
Det er biloppstillingsplass for en bil, selger opplyser om at det er søkt om tillatelse til montering av carport og at dette ble godkjent.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Selger		Opplysninger gitt av selger på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed svært begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260114

Selger 1 navn
Eline Fagerheim

Gateadresse
Billingstadåsen 24 D

Poststed	Postnr
BILLINGSTAD	1396

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jan Fagerheim

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jan Fagerheim

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260114

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg har ikke bodd i huset selv, men selger på vegne av min avdøde far. Det jeg vet om er: badets dør er plassert i våtromssone og blir utsatt for vannsprut. Parketten oppe har fått noen kuttskader. Dette har takstmann tatt bilder av og vil inkludere i sin taksrapport. Huset har flatt tak. Hva dette innebærer for konstruksjonen og vann/drenering vet jeg ikke. Huset har ikke hatt noen skader eller reklamasjoner etter at jeg tok på meg ansvaret i oktober 2025 da pappa døde. Jeg hadde god dialog med pappa før han døde og jeg har ikke blitt opplyst om noen ting han har klaget på ved huset.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260114

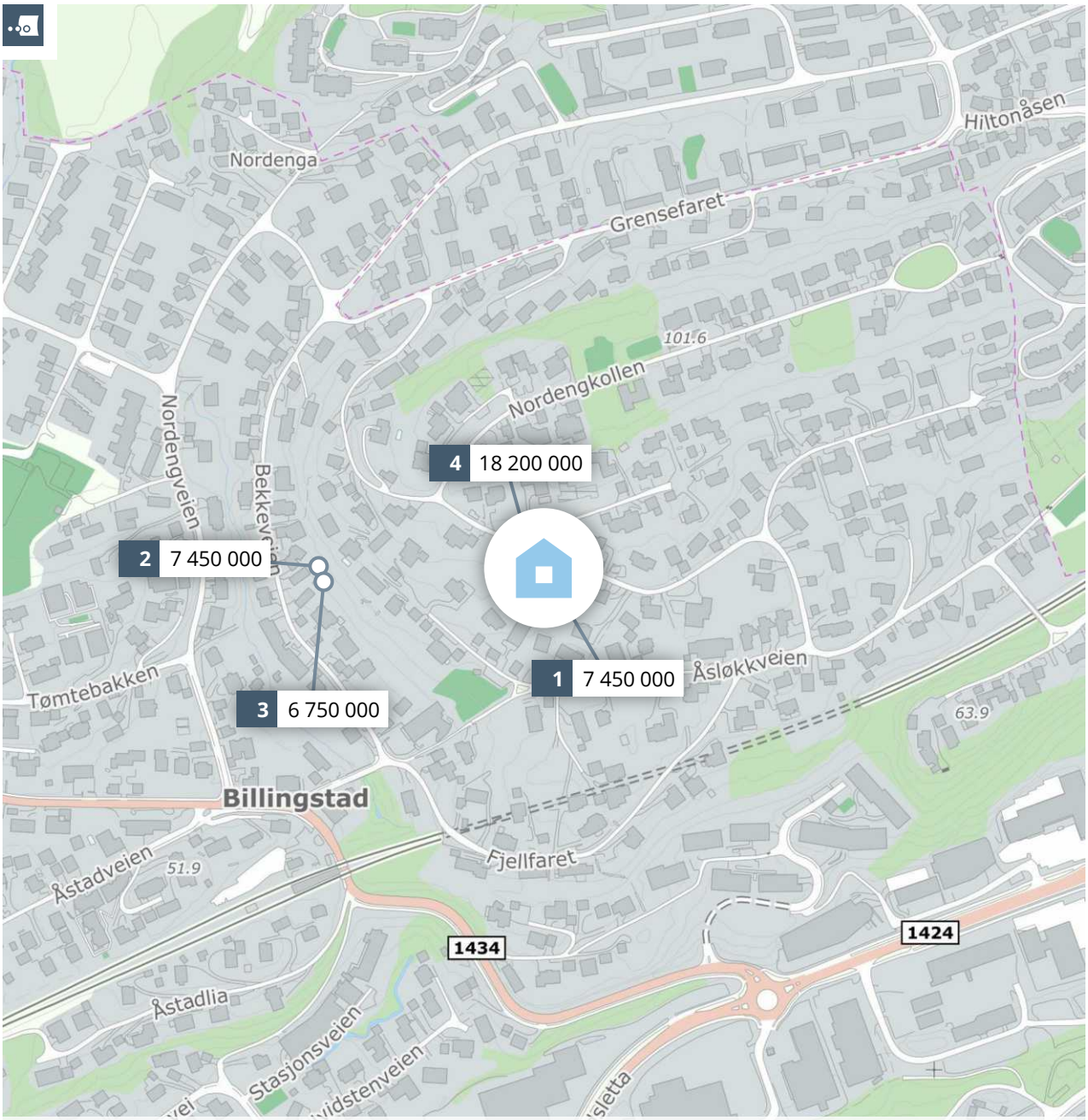
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Fagerheim	cd8aad3d7c2938e2b1be2071114b35cbb0ab841c	14.04.2026 12:10:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260114

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BILLINGSTADÅSEN 24 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 23.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Fjeld.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Billingstadåsen 24 D, 1396 BILLINGSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 38 BNR 849 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS NORDENGEN

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	104 028
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Tomt					200 m²	
Byggeår					2024	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Billingstadåsen 24 D 0 m² 2024 200 m² - sov	03.10.2024	-	**7 450 000**	-	7 450 000	-
2	Bekkeveien 13 A 0 m² 2021 0 m² - sov	03.06.2021	-	**7 450 000**	-	7 450 000	-
3	Bekkeveien 11 A 0 m² 2021 0 m² - sov	05.10.2021	-	**6 750 000**	-	6 750 000	-
4	Billingstadåsen 24 C 0 m² 2024 747 m² - sov	08.02.2024	-	**18 200 000**	-	18 200 000	-

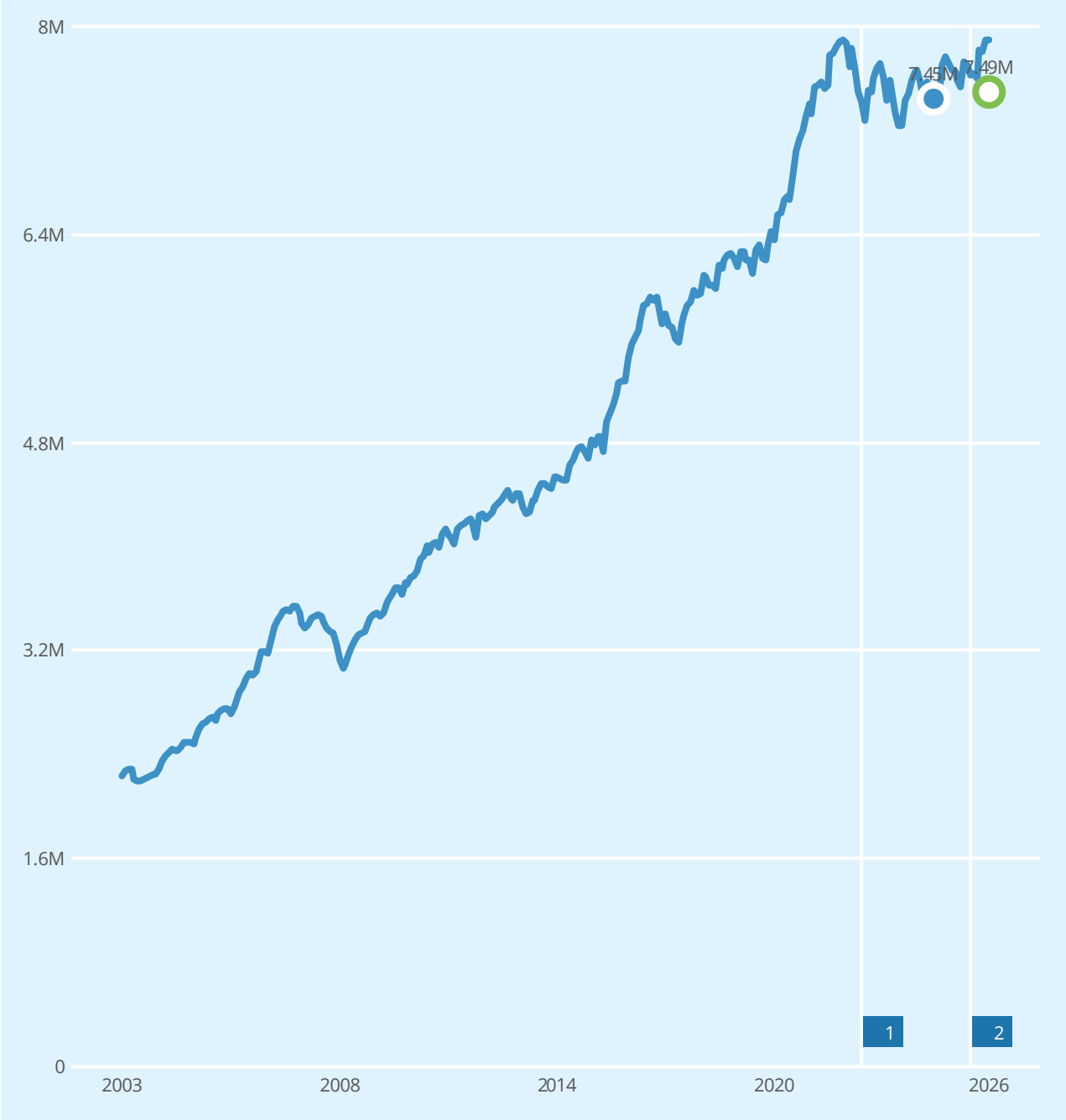
Lekker og innholdsrik enebolig fra 2024 med topp moderne standard og flott beliggenhet. Takterrasse. Vannbåren gulvvarme.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.10.2024		03.10.2024	-	7 450 000	-	7 450 000

Eneboliger til salgs i 1396 BILLINGSTAD nå

6
eneboliger til salgs

17.1M
16.7M
16.3M
15 893 000 Prisantydning i snitt
15.5M
15.1M
14.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Eneboliger solgt i 1396 BILLINGSTAD siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

11 948 000 Prisantydning i snitt
11 235 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
88
dager

for 6.3% under prisantydning

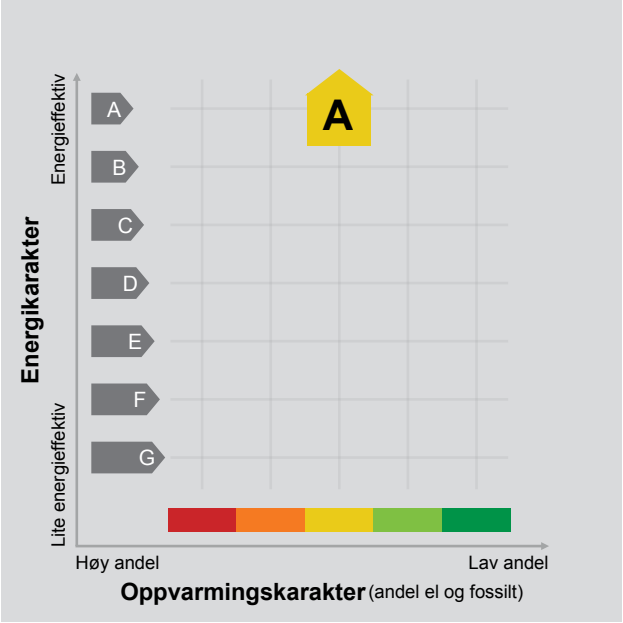
Analyse m²-priser

104 028 Billingstadåsen 24 D
Totalpris 7 490 000

45 374 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
45 045 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Billingstadåsen 24D
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	849
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301093811
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fc7cb1d5-a76c-489e-9e7e-a7af9bb9226e
Dato	08.04.2024
Innmeldt av	WINCON AS v/ JELLE BAKHUIS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Billingstadåsen 24D
Postnummer: 1396
Sted: BILLINGSTAD
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 08.04.2024 8:55:44
Energimerkenummer: fc7cb1d5-a76c-489e-9e7e-a7af9bb9226e

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 849
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301093811

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	104 m²
Areal tak	32 m²
Areal gulv	41 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	170 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	31,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	42,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	27.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	52 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	56 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	2,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	2,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,56
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,44
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,26
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	WINCON AS
Navn person	Jelle Bakhuis

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	50,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,3 kWh/år
Pumper	1,6 kWh/år
Belysning	11,7 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	119,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 810 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 205 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 810 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 810 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 810 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	62,9 %

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BILLINGSTADÅSEN 24 A-B

Vedtatt i konstituerende sameiermøte
Den 4 juli 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Billingstadåsen 24 A-B» og har gårdsnummer og bruksnummer 38/849 i Asker kommune.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

- Seksjon 1 - Gnr. 38 / Bnr. 159/01, Billingstadåsen 24C, 1396 Billingstad med en sameierbrøk på 272/362
- Seksjon 2 - Gnr. 38 / Bnr. 159/02, Billingstadåsen 24D, 1396 Billingstad med en sameierbrøk på 90/362

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Det er på tidspunktet for fastsettelse av vedtektene avtalt eksklusiv bruksrett til de fellesarealene som naturlig hører til hver enkelt seksjon (jfr. Oversikt i vedlegg 1).

I tillegg har Sameiet en ideell eierandel i gnr. 38 bnr. 850 i Asker kommune («Felleseiendommen»). Eierandelene i Felleseiendommen er fordelt slik at Gnr. 38 bnr. 159 eier 2/4 og Gnr. 38 bnr. 849 eier 2/4. Sameiet og dets seksjonseiere er kjent med at det er inngått sameieavtale og vedtekter for realsameiet. Sameiet er kjent med at det er forpliktet til å være sameier i realsameiet.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt

selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal han se til at leietaker følger sameiets vedtekter, samt eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser.
Dersom en sameier selger sin seksjon, er kjøper forpliktet til å følge sameiet sine vedtekter. Ved salg, overdragelse og bortleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret i sameiet for registrering.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene iht. eierseksjonsloven § 25 femte ledd:

Opparbeidet uteareal utenfor seksjon 1 og 2, slik det er markert på vedlagte kartutsnitt, skal være til eksklusivt bruk for seksjonene slik det fremgår av kartutsnittet (vedlegg 1).

Hver seksjonssameier bestemmer hvordan midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal skal utøves, men må ikke være til sjenanse for det øvrige sameiet

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andeler av fellesarealer som seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med likt beløp. sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. 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 og deler av fellesarealets som seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av

noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert felles installasjoner og gjerder som grenser mot fellesareal 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Denne bestemmelsen gjelder ikke ikke de fellesarealene som de ulike seksjonene har eksklusiv bruksrett til hvor den seksjonen som har bruksretten har full råderett over vedlikehold og fornyelse.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) alle endringer av farge på fasade, for eksempel farge på utvendig kledning, vinduer, rekkverk og takbelegg samt utvendig fastmontert solskjerming som i form eller farge vesentlig skiller seg fra eksisterende solskjerming i sameiet.
e) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer. Begge seksjonseiere skal ha rett til å utpeke like mange medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene på årsmøtet, er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Møtelederen har ikke dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

8.6. 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.

8.7. 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 å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedtekter

for

Fellessameiet av gnr. 38 bnr. 850 i Asker kommune

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på sameiermøtet 4. juli 2024.

§ 1 Navn og formål
Sameiets navn er Fellessameiet Billingstadåsen 24 («**Fellessameiet**»).

Fellessameiets formål er å eie og forvalte eiendom gnr. 38 bnr. 850 i Asker kommune til det beste for sameierne («Eiendommen»).

§ 2 Hva Fellessameiet omfatter
Sameierne i Fellessameiet er Gnr. 38 bnr. 159 og Gnr. 38 bnr. 849 i Asker kommune. Eierbrøken er

Gnr. 38 bnr. 159: 2/4
Gnr. 38 bnr. 849: 2/4

Sameiet er et tingsrettslig realsameie hvor ingen eier en spesiell del av eiendommen. I tillegg til disse vedtektene, er det laget en Sameieavtale for sameiet om ansvar for kostnader til drift og forvaltning av eiendommen.

§ 3 Fysisk bruk
Den enkelte sameiers bruk av Eiendommen skal utøves slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og sameierne har for øvrig lik rett til å utnytte Eiendommen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne. All ferdsel på Eiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

§ 4 Rettslig råderett
Den rettslige rådigheten over Eiendommen utøves at sameierne i fellesskap.

§ 5 Drift og vedlikehold av Eiendommen
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Eiendommen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

§ 6 Felleskostnader
Kostnader med Eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en av sameierne, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, gjelder utgifter til blant annet:

a. Eiendomsforsikring
b. Kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. Ev. energikostnader til lys eller lignende.
d. Drift og vedlikehold av felles installasjoner.
f. Renhold av fellesarealer
g. Ev. kostnader ved forretningsførsel
h. Eiendomsskatt og kommunale avgifter
k. Feiing, snøbrøyting og rengjøring av kjøresoner

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte parkeringsandel eller etter forbruk. Lov om sameige § 9 kommer ikke til anvendelse.

Det skal innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret i Fellessameiet til dekning av de årlige drift- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive sameierne og/eller til boligselskapene. Dersom det faktureres via boligselskapene så skal de respektive boligselskapene kreve inn beløpet sammen med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§ 7 Sameiermøte

Fellessameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameierne har stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.

Ordinært sameiermøte skal avholdes 1 gang hvert år og fortrinnsvis i sammenheng/rett før eller etter årsmøte i boligsameiene.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når en av sameierne ønsker det, eventuelt når styret finner det nødvendig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 5 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8 Styret

Fellessameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i boligsameiene som er etablert på sameiernes eiendommer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltingen av Fellessameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Styreleder har ikke dobbeltstemme.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 9 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 10 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

***

Protokoll fra konstituerende sameiermøte i Sameiet Billingstadåsen 24 C-D

Sted: Møtet ble avholdt elektronisk

Tid: Torsdag 4. juli 2024

Saker til behandling

1. Konstituering

Begge sameierne var representert:

- Eierseksjonssameiet Billingstadåsen 24 C-D Gnr. 38 / Bnr. 849, 1396 Billingstad med en sameierbrøk på 2/4 – representert ved Erik Fausa Olsen, Janne Krrogh og Konstantin Petunov (etter fullmakt fra Constant Utvikling AS)
- Eierseksjonssameiet Billingstadåsen 24 A-B Gnr. 38 / Bnr. 159, 1396 Billingstad med en sameierbrøk på 2/4 – representert ved Konstantin Petunov som privatperson og etter fullmakt fra Constant Utvikling AS)

Konstantin Petunov ble valgt som møteleder.

Erik Fausa Olsen og Konstantin Petunov ble valgt til å signere protokollen.

2. Fastsettelse av vedtekter

Fremlagte forslag til vedtekter for sameiet ble enstemmig vedtatt. Vedtektene er inntatt som vedlegg til protokollen.

3. Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

- Konstantin Petunov - styreleder
- Erik Fausa Olsen - styremedlem

K. Petunov

Konstantin Petunov

Erik Fausa Olsen

Asker kommune

Jan Fagerheim
Billingstadåsen 24D
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Eilert Gabrielsen	2025/1407-7	38/849/0/0	09.10.2025

Delegasjonssak 2071/25

38/849/0/2 Billingstadåsen 24D - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for oppføring av carport og innvilgelse av dispensasjon

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for ovennevnte tiltak, mottatt 24.04.2025, og supplerende dokumentasjon, mottatt 30.09.2025 og 06.10.2025. Søknaden var komplett til behandling med detaljert informasjon den 06.10.2025.

Vi godkjenner din søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Tillatelsen forutsetter at det foreligger privatrettslig avtale tilknyttet tilstrekkelig manøvreringsareal. (Jf.dokument innsendt i saken).

Før vi kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §2 vedr. maks 1 garasje pr. tomt i Reguleringsplanen for J.Billingstads tomtefelt GBNR.38/135.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Dispensasjonen er knyttet opp til omsøkt tiltak, en åpen carport, jf. tegninger vedlagt dette vedtaket / dette brevet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn/være utført før ferdigattest kan gis:

- Søknad om ferdigattest med tilhørende vedlegg.
- Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak
Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og denne tillatelsen.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for «J. Billingstads tomtefelt GBNR. 38/135, ikrafttredelsesdato 15.09.1951, se lenke til plandokumenter her: https://www.arealplaner.no/3203/arealplaner/786
- Se også delesak med saksnummer 2021/5049 for kart og vedtak knyttet til sak med tittel «38/159 Billingstadåsen 24 - Godkjent reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom»

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse (kode 1110) og ligger innen boligfelt-kategori GB = generelle boligområder.
Eiendommen ligger innen bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord, og #7 Prioritert vekstområde.
Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (kode 111).
Det ble i vedtak i sak 2021/5049 vedtatt en mindre reguleringsendring og eiendommen 38/159 ble delt og ny eiendom 39/849 ble opprettet sammen med eiendommen 39/850 som er regulert til felles privat atkomstvei. Sekundærboligen som tiltaket er knyttet opp til ligger på et areal / et tun som er utviklet med 2 hovedenheter og 2 sekundærboliger (på eiendommene 38/159 og 38/849).

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Oppføring av carport

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Reguleringsplanen § 2 vedr. maks 1 garasje pr tomt

Sakshistorikk

- Søknaden ble mottatt 24.4.2025
- Avklaring i forhold til manøvreringsareal ble etterspurt 26.09.2025 og mottatt 6.10.2025

Det er sendt inn en forespørsel knyttet til tiltaket som er svart ut, jf. sak 2024/3450.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med omsøkte tiltak.

Arealgrunnlag
I søknaden er følgende informasjon innsendt:

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	253 m²
	Areal eksisterende bebyggelse	202 m²
-	Areal som skal rives	0 m²
+	Areal ny bebyggelse	0 m²
+	Parkeringsareal	0 m²
=	Sum areal	202 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	19,97 %

Virksomhet byggesak mener dette er noe misvisende da det ikke er lagt inn areal for ny bebyggelse.
Ut fra innsendt tegning er BYA =17,5m2 (kalkulert av byggesaksbehandler ut fra mål på tegningen).
Sum BYA-areal blir da 202m2+17,5m2= 220m2, BYA% = (220: 1011,5)x100%= 21,7%

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA Nytt	Nybygg carport	17,5m²

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært på intern høring hos avd. samferdsel (MOS). Det er påpekt at det skal kunne snus på egen eiendom/areal som tiltakshaver har møvreringsrett på, og at tiltaket er slik at det fortsatt er arealer tilgjengelig for at alle de 4 boenhetene kan manøvrere sine biler på en fornuftig måte.
Overvann skal ikke ledes til annen manns grunn, men ivaretas lokalt på egen eiendom.

Dispensasjonssøknaden er vurdert å ikke berøre regionale myndigheters ansvarsområde.

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Samtykker og andre tillatelser
Det er framlagt tinglyst erklæring om veirett / rett til å benytte areal for manøvrering av bil.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse §2 og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Kommunedirektørens vurdering av søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §2 (maks en garasje pr tomt).

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

> *«I forbindelse med planlagte bygningstiltak på overnevnte eiendom er det aktuelt å søke om dispensasjon fra reguleringsplan §2:*
> *«På hver tomt kan legges 1 våningshus og 1 garasje»*
> *Omsøkt tiltak omfatter et overdekket areal for bil- og sykkelparkering. I tillegg vil inngangen og oppholdsarealet på eiendommen skjermes fra vei, både visuelt og støymessig. Eiendommen har allerede blitt godkjent med 18m2 biloppstillingsplass til boligen, og den foreslåtte carporten vil ikke øke eiendommens bebygde areal BYA.*
> *Reguleringsplanen er fra 1951 og ansees som ikke relevant for denne eiendommen. Omsøkte tiltak vil ikke føre til noen vesentlige ulemper, verken visuelt eller for naboskapet, og dispensasjon bør kunne gis.»*

Hensynene bak bestemmelsen (§2)
Hensynet bak bestemmelsen er ønske om å regulere / gi forutsigbarhet knyttet til bebyggelsesstruktur og bebyggelsesmønster. Hver eiendom skulle begrenses til, i hovedsak, å ha 2 bygninger/2 bygningsvolumer – ett boligvolum og ett mindre garasje-volum. Det ble fattet vedtak om mindre reguleringsendring i 2022 da eiendommen 38/159 ble delt. Reguleringsbestemmelsene fra 1951 gjelder fortsatt for de 2 eiendommene.

Kommunedirektørens vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Den nye carporten , som utgjør et bygningsvolum, vil ligge lavere enn hovedveien og tett inntil den frittstående sekundærboligen som har blitt godkjent tidligere (jf. kommuneplan på tidspunktet for vedtak). Carporten blir liggende på et lavere nivå enn veien (det er en nedkjørsel til eiendommen) og vil sånn sett ikke fremtre som noe stort visuelt objekt i gateløpet. Kommunedirektøren vurderer at oppføring av carporten / «garasjevolumet» ikke forstyrrer bygningsstrukturen i gata og at hensynet bak §2 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Kommunedirektørens vurdering av fordeler og ulemper
Fordeler:

- Biloppstilling under tak
- Skydd mot veien både visuelt og støymessig

Ulemper:

- Antall bygninger på eiendommen er større enn forutsatt i reguleringsplanen
- Manøvrering kan bli noe mer begrenset

Etter ny kommuneplan (13.06.2023) er det mulighet for BYA på 25% i GB-områder (Generelle boligområder). Dette gir åpning for etablering av carport innenfor tillatt BYA. Sekundærboligen er seksjonert og bebos som en separat boenhet. Det er behov for garasje/carport for bil og sykkel noe som nå blir tilfredsstilt ved at dispensasjon gis. Kommunedirektøren mener at formen på garasjen er tilpasset boligene på bnr 159 og 849 og at nærheten til seksjon 2 på bnr 849 gjør at tiltaket oppfattes som en «del av» seksjon 2. At seksjon 2 får en skjerming mot nord / mot veien er også positivt. Sekundærboligens gode uteområde vil være arealene som vender seg mot syd og vest, og disse blir ikke vesentlig berørt.
Det er begrensede manøvreringsarealer for bil på eiendommen. Det er imidlertid dokumentert rett til felles bruk av manøvreringsareal, og hjemmelshaverne av de 2 eiendommene 38/159 og 38/849 har ikke hatt merknader til omsøkte carport.
Kommunedirektøren vurderer at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Kommunedirektørens vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
De materielle vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er dermed oppfylt, og kommunen «kan» velge å innvilge dispensasjonen.
Dispensasjonen medfører ikke en stor endring i bygningsvolum på gnr/bnr 38/849 og i og med at garasjen ligger lavere enn veien vil den heller ikke bli visuelt fremtredende. Disse forholdet gis vekt, og kommunedirektøren mener det her er
grunn for å gi dispensasjon.

Med bakgrunn i ovenstående vurderinger mener vi at det ikke foreligger grunner som tilsier at søknaden om dispensasjon bør avslås. Dispensasjonen anses som hensiktsmessig slik at en carport/takoverbygget plass for bil blir etablert.

Konklusjon
Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra §2 *innvilges*.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

<u>Naturmangfold</u>
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Andre forhold
Det er søkt om ansvarsrett som selvbygger. Denne søknaden behandles ikke da tiltaket er omsøkt som en pbl §20-4-sak dvs et mindre tiltak der tiltakshaver selv står ansvarlig. Dersom søknaden hadde fordret en vanlig «søknad om tiltak etter pbl §20-3» med krav om ansvarsretter, ville det vært nødvendig med en behandling av søknad om ansvarsrett som selvbygger.

Det er ikke behov for dispensasjon fra byggegrense mot vei da tiltaket faller inn under unntaket gitt i kommuneplanbestemmelse pkt.13.5.

Konklusjon
Vi finner i dette tilfellet at plan- og bygningslovens vilkår for å innvilge dispensasjon er oppfylt. For øvrig er tiltaket i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

Klage
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2025/1407 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Det er vurdert at søknaden var tilstrekkelig komplett for behandling ved innsendelses-tidspunktet. Dette betyr at gebyret ettergis i sin helhet pga fristoversittelse.
Se vedlagt gebyrskjema. (Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.)

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Maria Radejko
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 A10-01 Situasjonskart
2 A10-05 Perspektiver
3 A10-03 Fasader
4 A10-02 Plan carport
5 A10-04 Snitt
6 A10-02 Plan carport - 01.10.2025

7 Rapport-Fakturagrunnlag-08_10_2025_sak25-1407

Til
Jan Fagerheim

Kopi til
NORD ARKITEKTUR AS



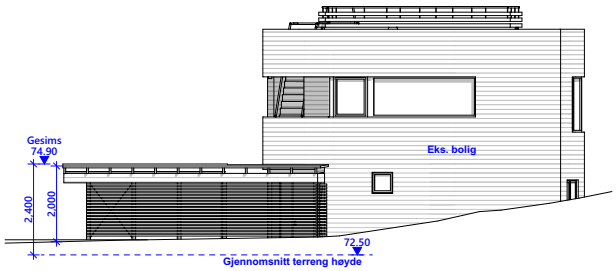




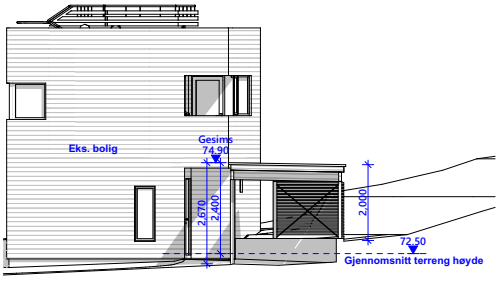


Tiltakshaver: **Jan Fagerheim**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24D**	Type tegning: **Perspektiver**	Tegningsnr.: **A10-05**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021						**Nord Arkitektur AS**
Fase: **Søknad**				Gnr./Bnr.: 38/849/2	Målestokk:	M		Søknad	25/03/2025	XXZ	ESG	Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka Tlf.: 990 11 440 post@nordarkitektur.no
						L		Forespørsel	26/09/2024	XXZ	ESG	
						Rev	End.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	

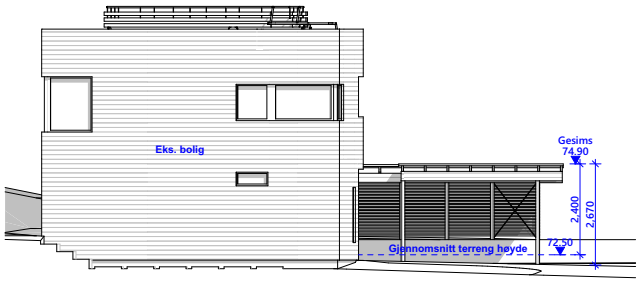
NORD ARKITEKTUR AS



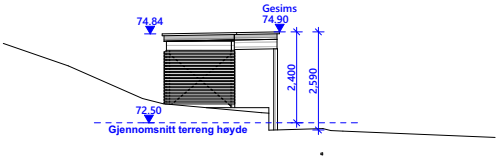
Fasade nord 1:100



Fasade øst 1:100



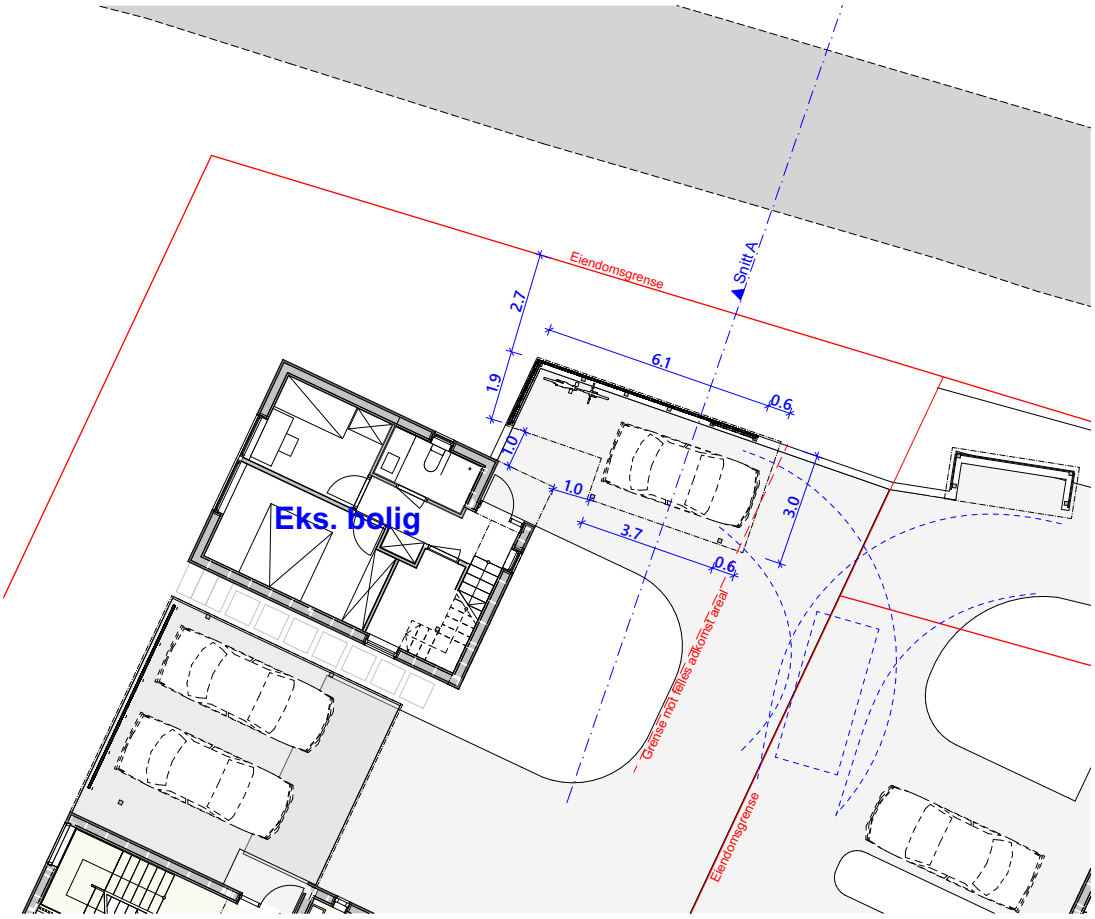
Fasade syd 1:100



Fasade vest 1:100

Tiltakshaver: **Jan Fagerheim**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24D**	Type tegning: **Fasader**	Tegningsnr.: **A10-03**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021					
Fase: **Søknad**				Gnr./Bnr.: 38/849/2	Målestokk: 1:100 (A3)	M		Søknad	25/03/2025	XXZ	ESG
						Rev	End.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



IKKE FOR PRODUKSJON **FORELØPIG TEGNING 01/10/2025**

Tegningsnr.: **A10-02** | Revisjon nr.: **N**

Type tegning: **Plan carport**

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
N	Supplering søknad	01/10/2025	XXZ	ESG
M	Søknad	07/04/2025	XXZ	ESG
L	Forespørsel	26/09/2024	XXZ	ESG

Info:

Prosjekteringsgruppen:

- ● ARK : Nord Arkitektur AS
- ○ RIB : Rådg. Ing. Bygg
- ○ RIE : Rådg. Ing. Elektro
- ○ RIV : Rådg. Ing. VVS

Fase: **Søknad**

Tiltakshaver: **Jan Fagerheim**

Prosjektnr.: 2021-017

Dato opprettet: 07.06.2021

Filnavn: Billingstadåsen 24 - ARBEIDSTEGNINGER - kontrollera byggegrense mot vei - 2024-08-20.pln

Prosjekt: **Billingstadåsen 24D**

Billingstadåsen 24 1396 Billingstad

Godkjent

Sign: XXZ | Kontroll: ESG

Gnr./Bnr.: 38/849/2

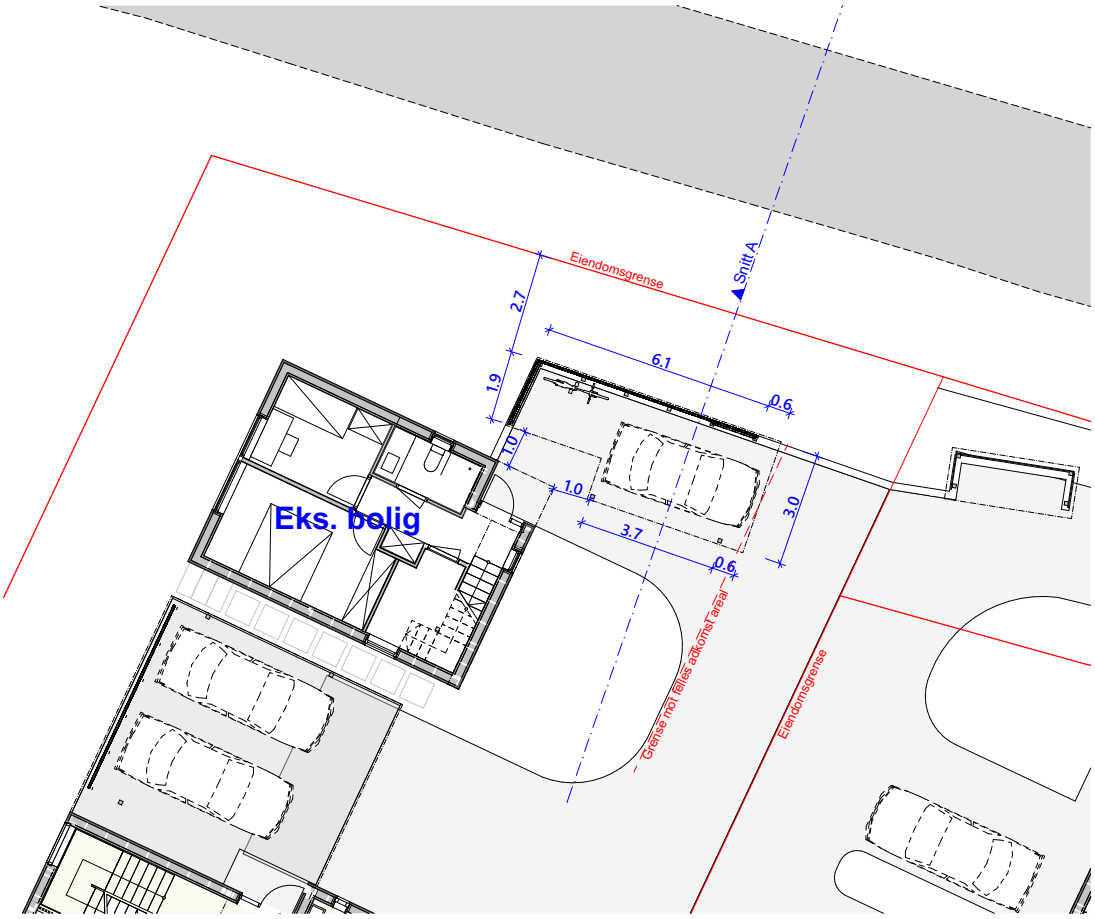
Kontroll prosjekt.: 01/10/2025

Tegningsnr.: **A10-02**

Målestokk: 1:100 | Format: A3

Type tegning: **Plan carport**

Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



IKKE FOR PRODUKSJON **FORELØPIG TEGNING 25/03/2025**

Tegningsnr.: **A10-02** | Revisjon nr.: **M**

Type tegning: **Plan carport**

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
M	Søknad	25/03/2025	XXZ	ESG
L	Forespørsel	26/09/2024	XXZ	ESG

Info:

Prosjekteringsgruppen:

- ARK : Nord Arkitektur AS
- RIB : Rådg. Ing. Bygg
- RIE : Rådg. Ing. Elektro
- RIV : Rådg. Ing. VVS

Fase: **Søknad**

Tiltakshaver: **Jan Fagerheim**

Prosjektnr.: 2021-017

Dato opprettet: 07.06.2021

Filnavn: Billingstadåsen 24 - ARBEIDSTEGNINGER - kontrollara byggegrense mot vei - 2024-08-20.pln

Prosjekt: **Billingstadåsen 24D**
Billingstadåsen 24 1396 Billingstad

Godkjent

Sign: XXZ | Kontroll: ESG

Gnr./Bnr.: 38/849/2

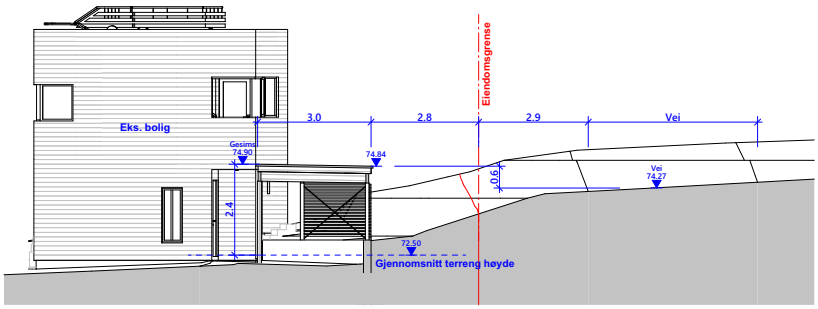
Kontroll prosjekt.: 25/03/2025

Tegningsnr.: **A10-02**

Målestokk: 1:100 | Format: A3

Type tegning: **Plan carport**

Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



Tiltakshaver: **Jan Fagerheim**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24D**	Type tegning: **Snitt**	Tegningsnr.: **A10-04**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021						**Nord Arkitektur AS** Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka Tlf.: 990 11 440 post@nordarkitektur.no
Fase: **Søknad**				Gnr./Bnr.: 38/849/2	Målestokk: 1:100 (A3)	M		Søknad	25/03/2025	XXZ	ESG
						Rev	End.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

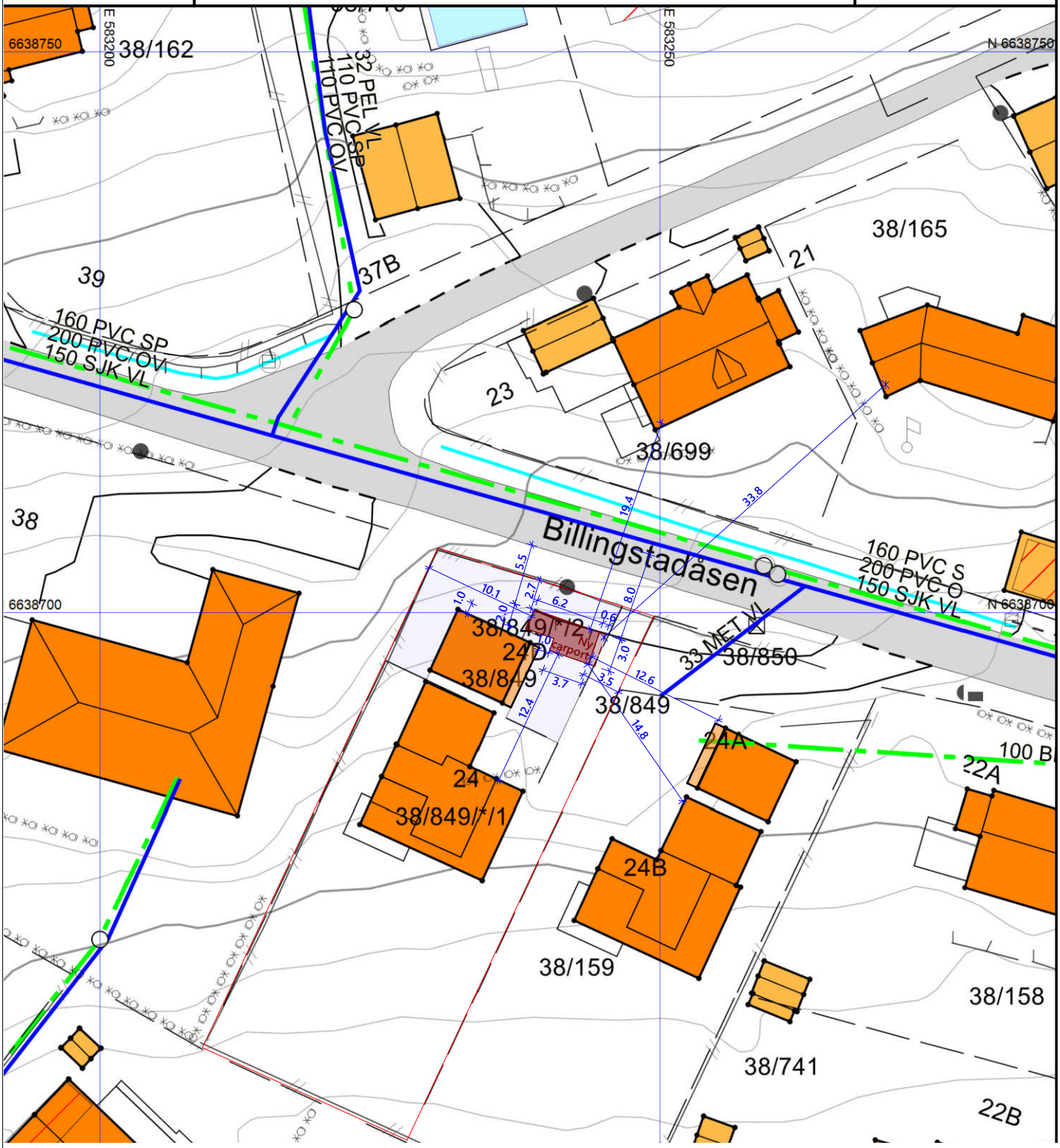
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 38/849/0/2
Adresse: Billingstadåsen 24D
Dato: 04.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



Prosjekt:	Type tegning:	Tegningsnr.:	Gnr./Bnr.:	Prosjektnr.:	Målestokk:	Dato opprettet:
Billingstadåsen 24D	**Situasjonskart**	**A10-01**	38/849/2	2021-017	1:500(A4)	07.06.2021

Fase: **Søknad**

Tiltakshaver: **Jan Fagerheim**

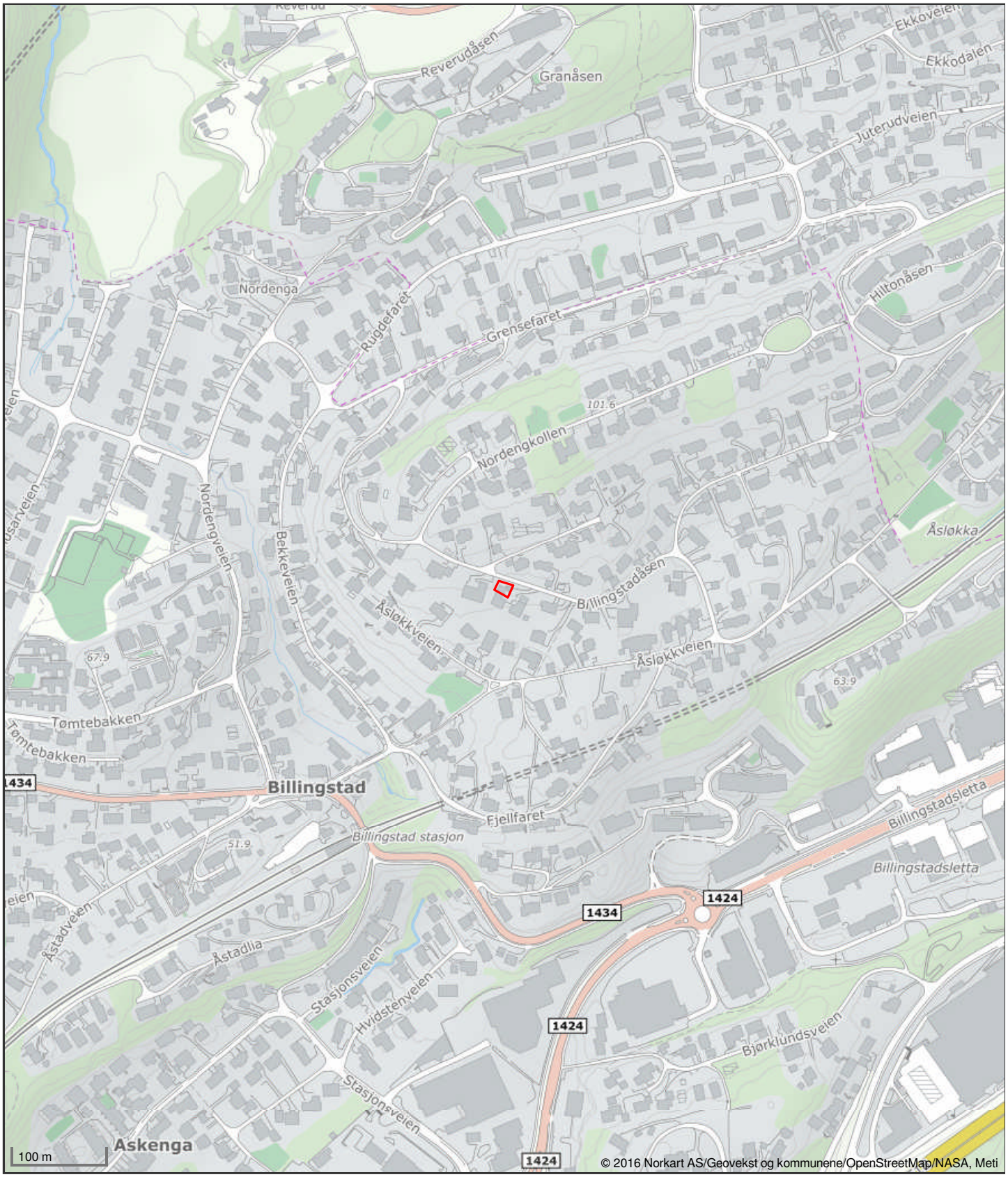
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
M	Søknad	07/04/2025	XXZ	ESG
L	Forespørsel	26/09/2024	XXZ	ESG

Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no

NORD ARKITEKTUR AS

Utskriftsdato: 12.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 38/849//2



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/849/0/2
Adresse: Billingstadåsen 24D
Dato: 12.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 38/849/0/2
Adresse: Billingstadåsen 24D
Dato: 12.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

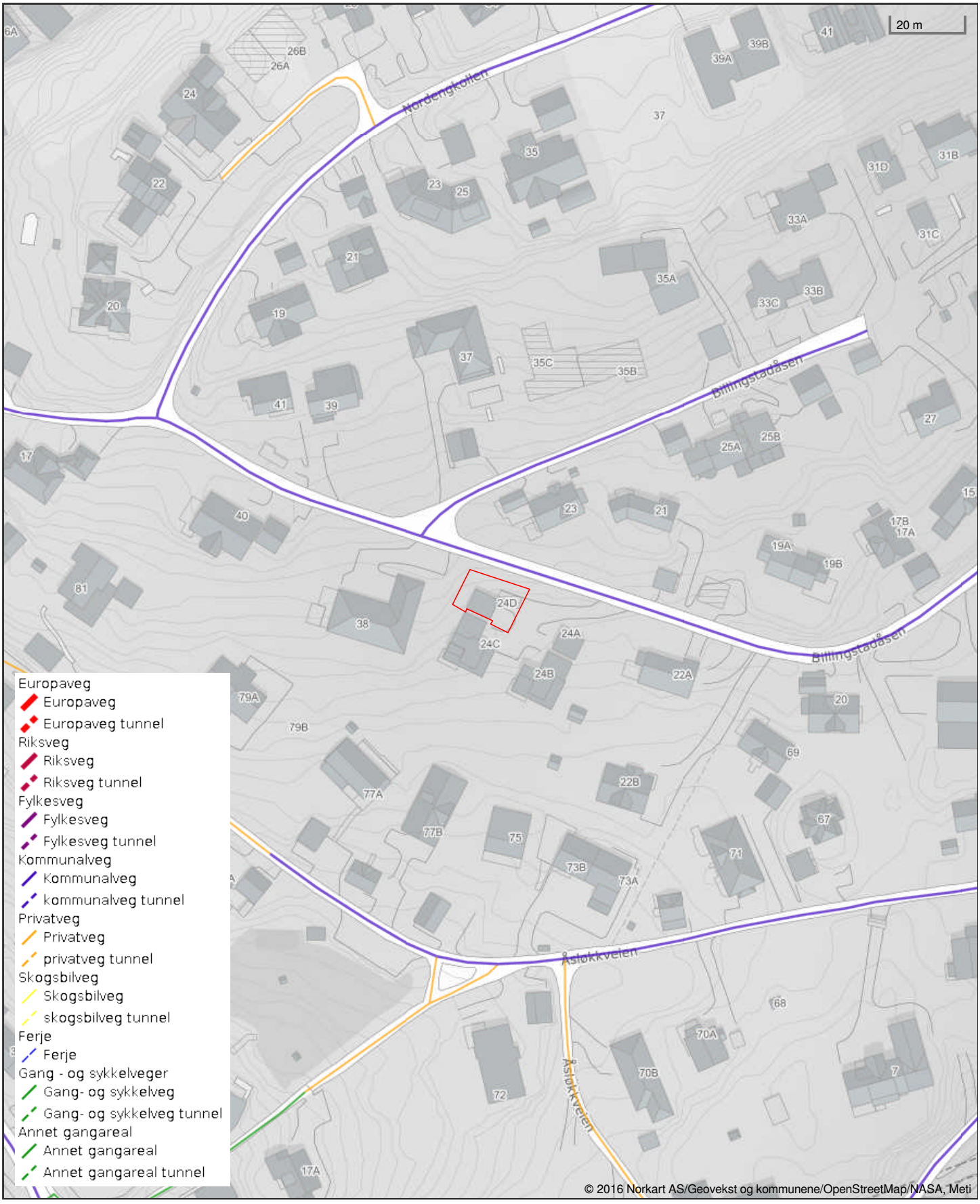
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



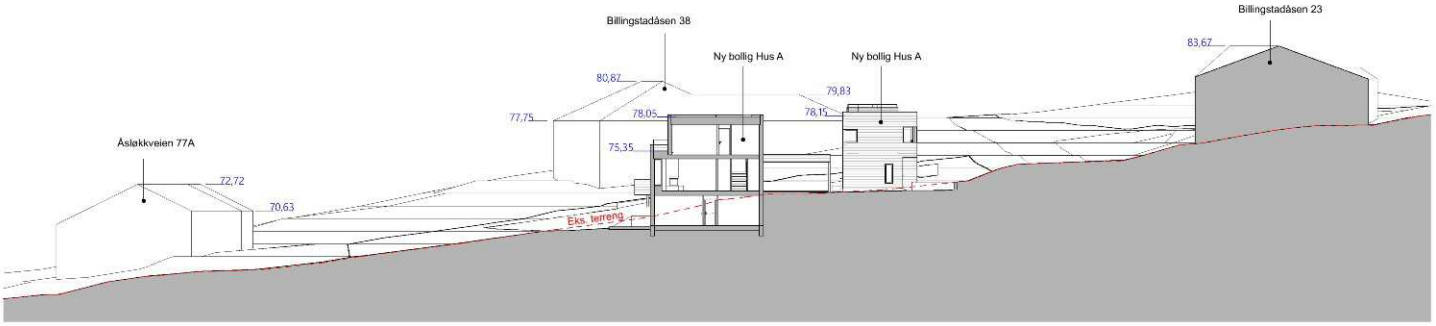
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 12.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 38/849//2



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



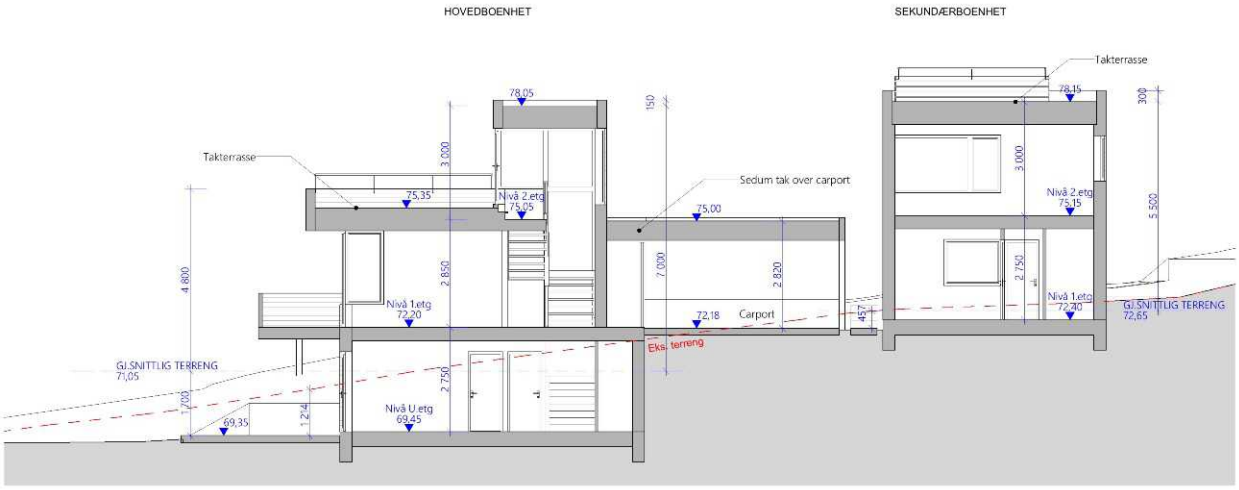
Snitt AA 1:300



Snitt BB 1:300

Tiltakshaver: **Constant Utvikling AS**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24**	Type tegning: **Snitt AA og BB**	Tegningsnr.: **A30-11**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021	F	Søknadstegninger	17.02.2022	XXZ	ESG
Fase: **Søknadstegninger**				Gnr./Bnr.: 2035-38/159	Målestokk: 1:300 (A3)	D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG
						C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

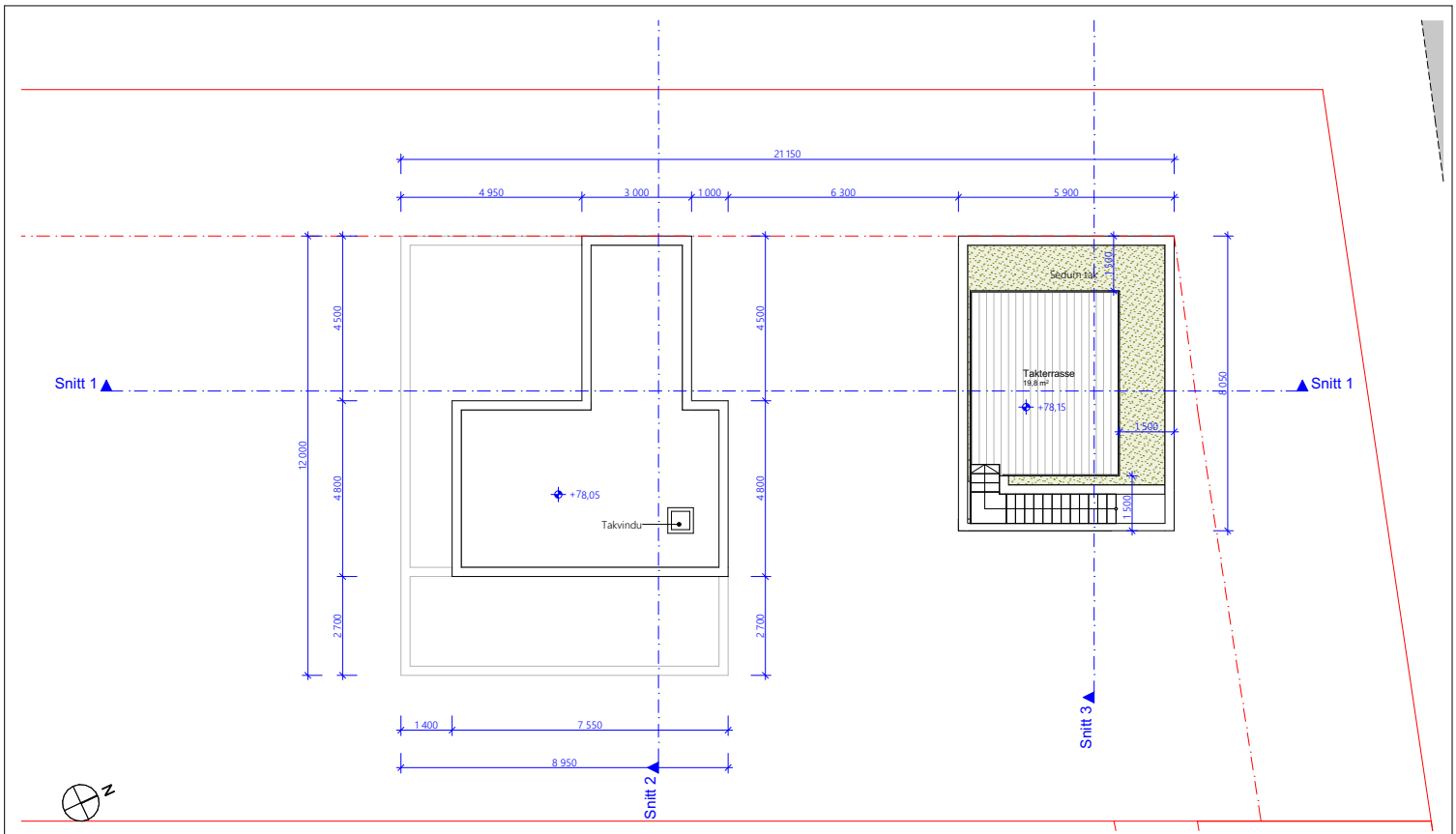
Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



Snitt 1 1:100

Tiltakshaver:	Prosjekt:	Type tegning:	Tegningsnr.:	Prosjektnr.:	Dato opprettet:	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG
Constant Utvikling AS	**Billingstadåsen 24**	**Hus A - Snitt 1**	**A30-01**	2021-017	07.06.2021	D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG
Fase:				Grnr./Bnr.:	Målestokk:	C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG
Søknadstegninger				2035-38/159	1:100 (A3)	B	Til søknad	29.11.2021	XXZ	ESG
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

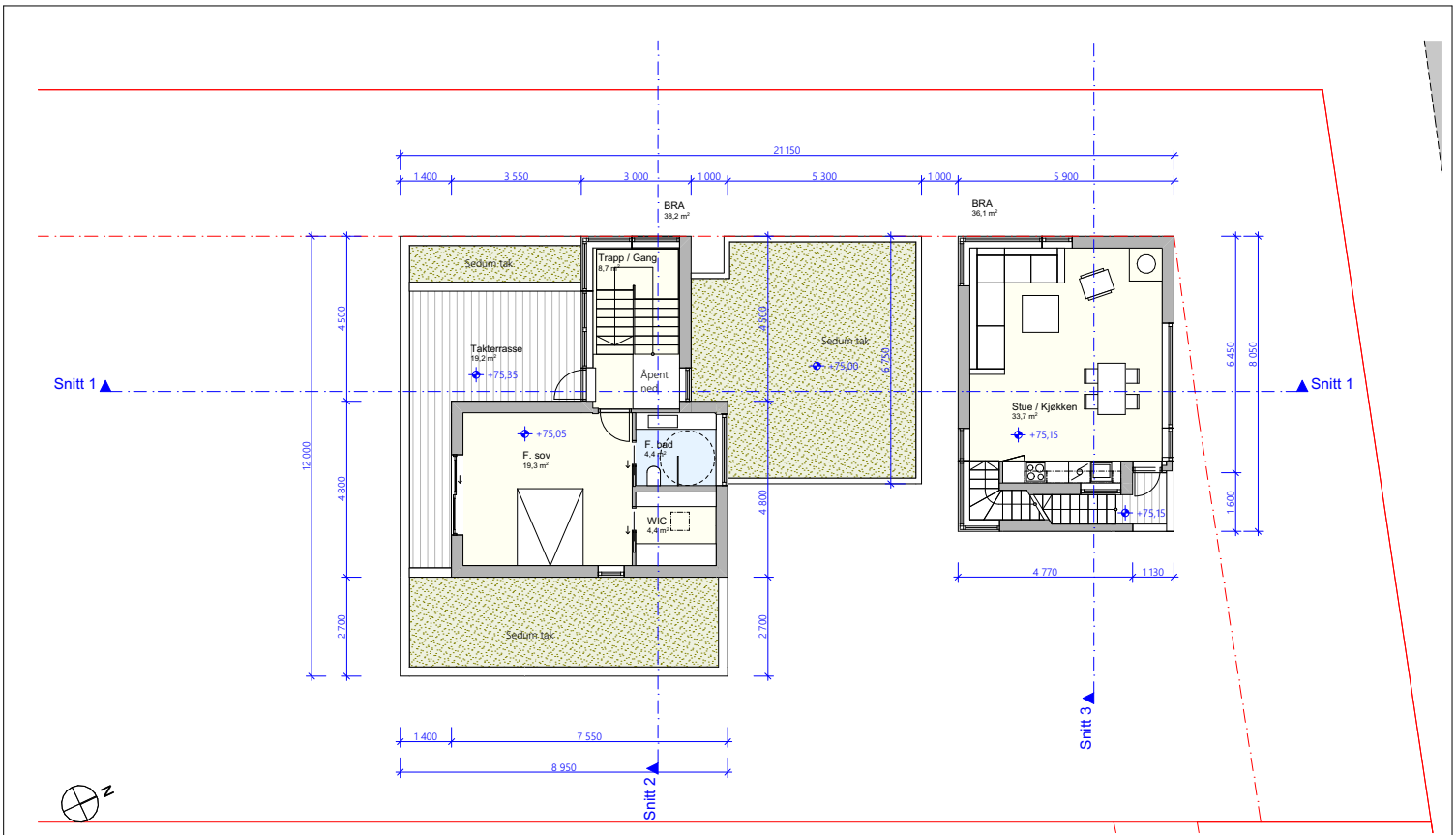
Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



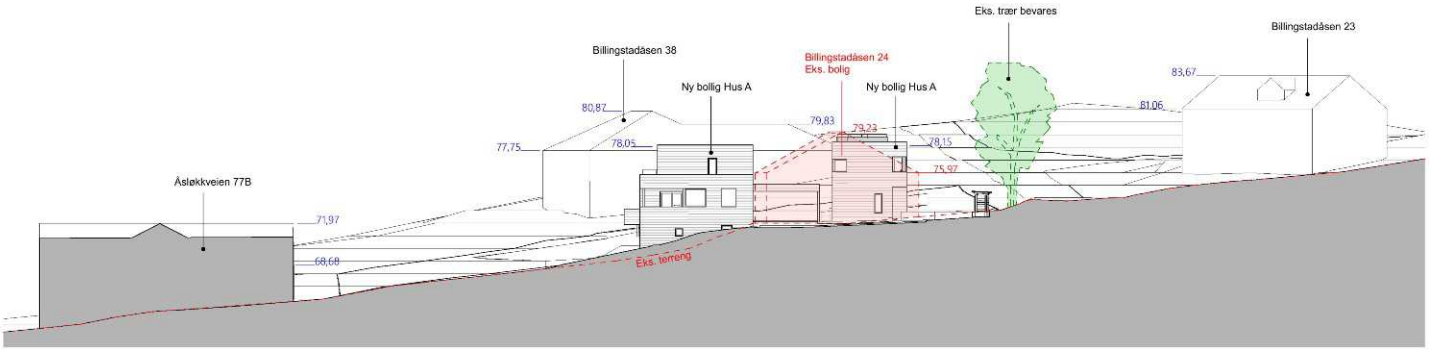
Tiltakshaver: **Constant Utvikling AS**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24**	Type tegning: **Hus A - Takplan**	Tegningsnr.: **A20-04**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG
						D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG
						C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG
Fase: **Søknadstegninger**				Gnr./Bnr.: 2035-38/159	Målestokk: 1:100 (A3)	B	Til søknad	29.11.2021	XXZ	ESG
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no

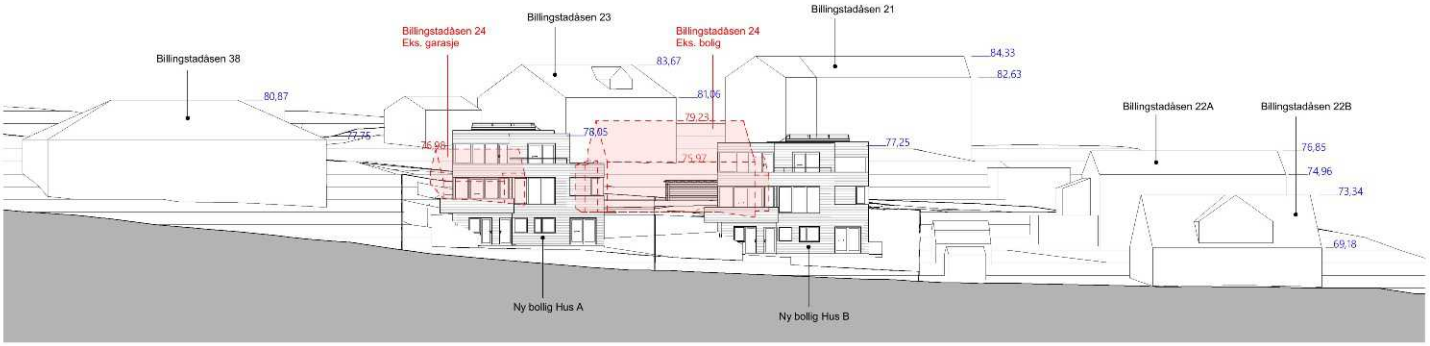
NORD ARKITEKTUR AS



Tiltakshaver: **Constant Utvikling AS**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24**	Type tegning: **Hus A - Plan 2. Etasje**	Tegningsnr.: **A20-03**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG	**Nord Arkitektur AS**
Fase: **Søknadstegninger**				Gnr./Bnr.: 2035-38/159	Målestokk: 1:100 (A3)	D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG	Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
						C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG	Tlf.: 990 11 440
						A	Til søknad	13.10.2021	XXZ	ESG	post@nordarkitektur.no
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	NORD ARKITEKTUR AS



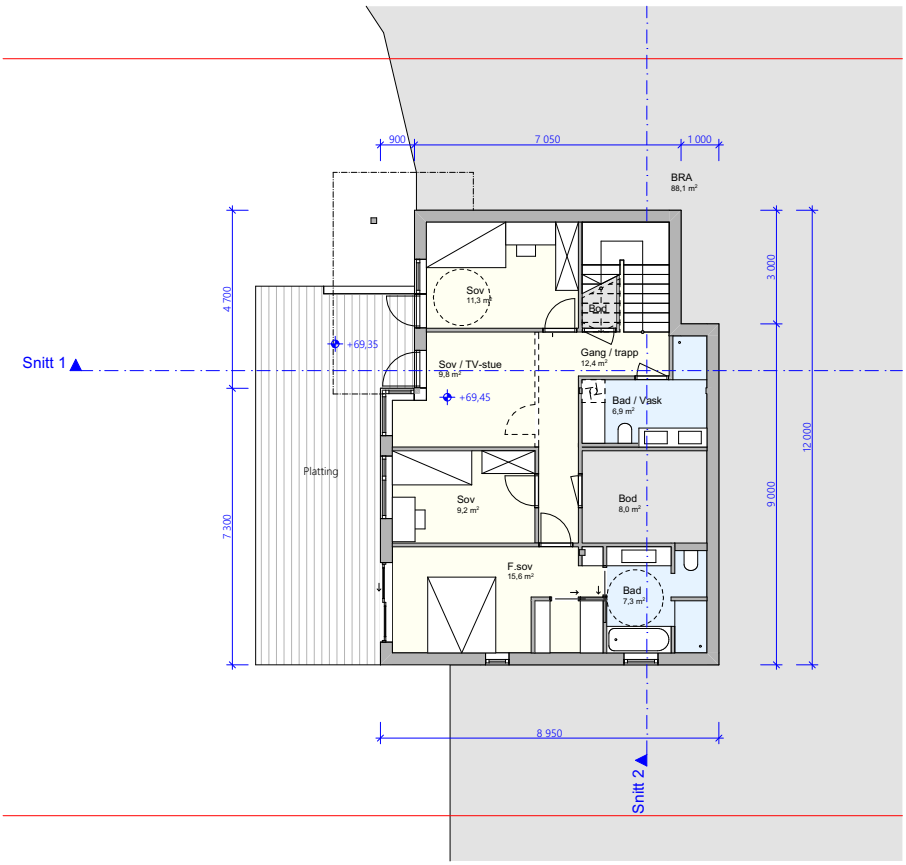
Snitt CC 1:300



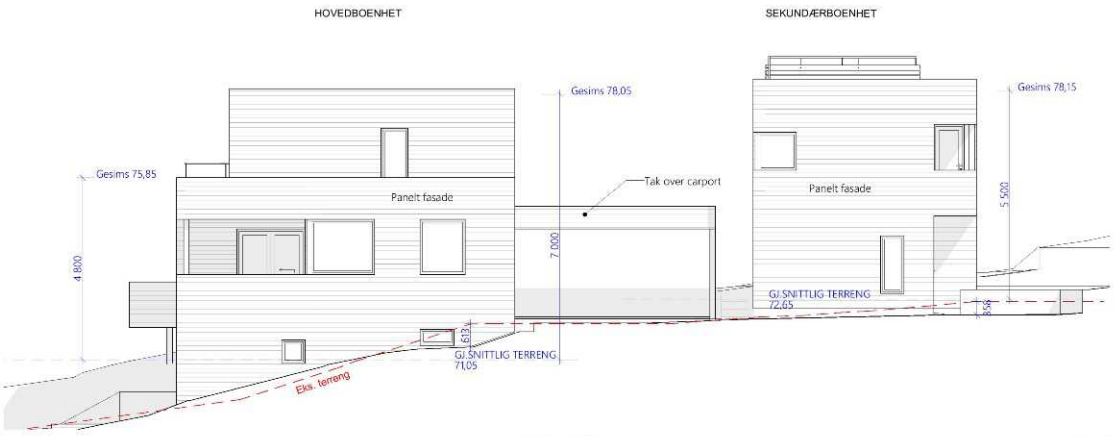
Snitt DD 1:300

Tiltakshaver:	Prosjekt:	Type tegning:	Tegningsnr.:	Prosjektnr.:	Dato opprettet:					
Constant Utvikling AS	**Billingstadåsen 24**	**Snitt CC og DD**	**A30-12**	2021-017	07.06.2021	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG
Fase:				Grnr./Bnr.:	Målestokk:	D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG
Søknadstegninger				2035-38/159	1:300 (A3)	C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

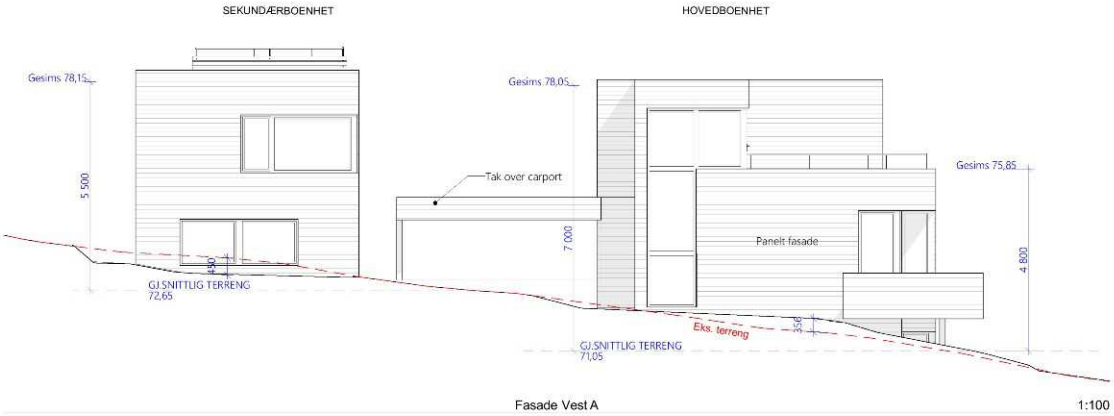
Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



Tiltakshaver: **Constant Utvikling AS**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24**	Type tegning: **Hus A - Plan U. Etasje**	Tegningsnr.: **A20-01**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG	**Nord Arkitektur AS**
						D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG	Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Fase: **Søknadstegninger**				Gnr./Bnr.: 2035-38/159	Målestokk: 1:100 (A3)	C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG	Tlf.: 990 11 440
						A	Til søknad	13.10.2021	XXZ	ESG	post@nordarkitektur.no
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	



Fasade Øst A 1:100



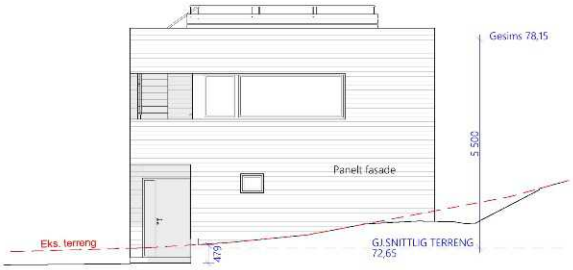
Fasade Vest A 1:100

Tiltakshaver: **Constant Utvikling AS**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24**	Type tegning: **Hus A - Fasader**	Tegningsnr.: **A40-01**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG
						D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG
						C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG
Fase: **Søknadstegninger**				Gnr./Bnr.: 2035-38/159	Målestokk: 1:100 (A3)	B	Til søknad	29.11.2021	XXZ	ESG
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

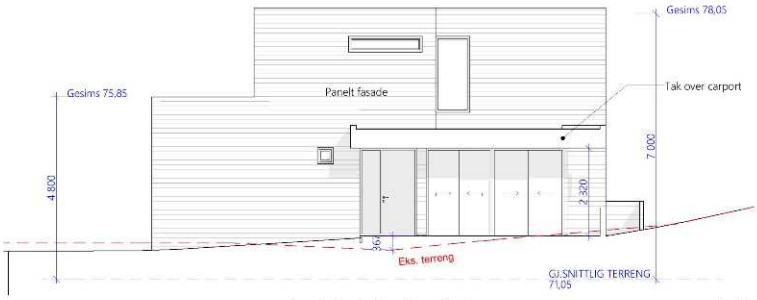
Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



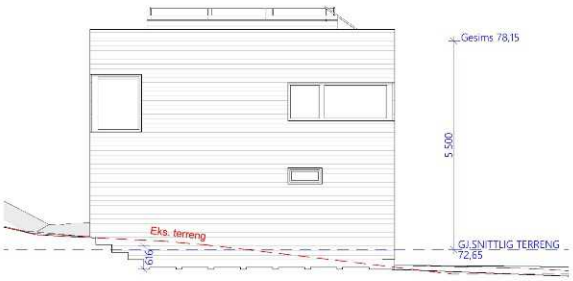
Fasade Sør - Hovedboenhet A 1:100



Fasade nord - Sekundærboenhet A 1:100



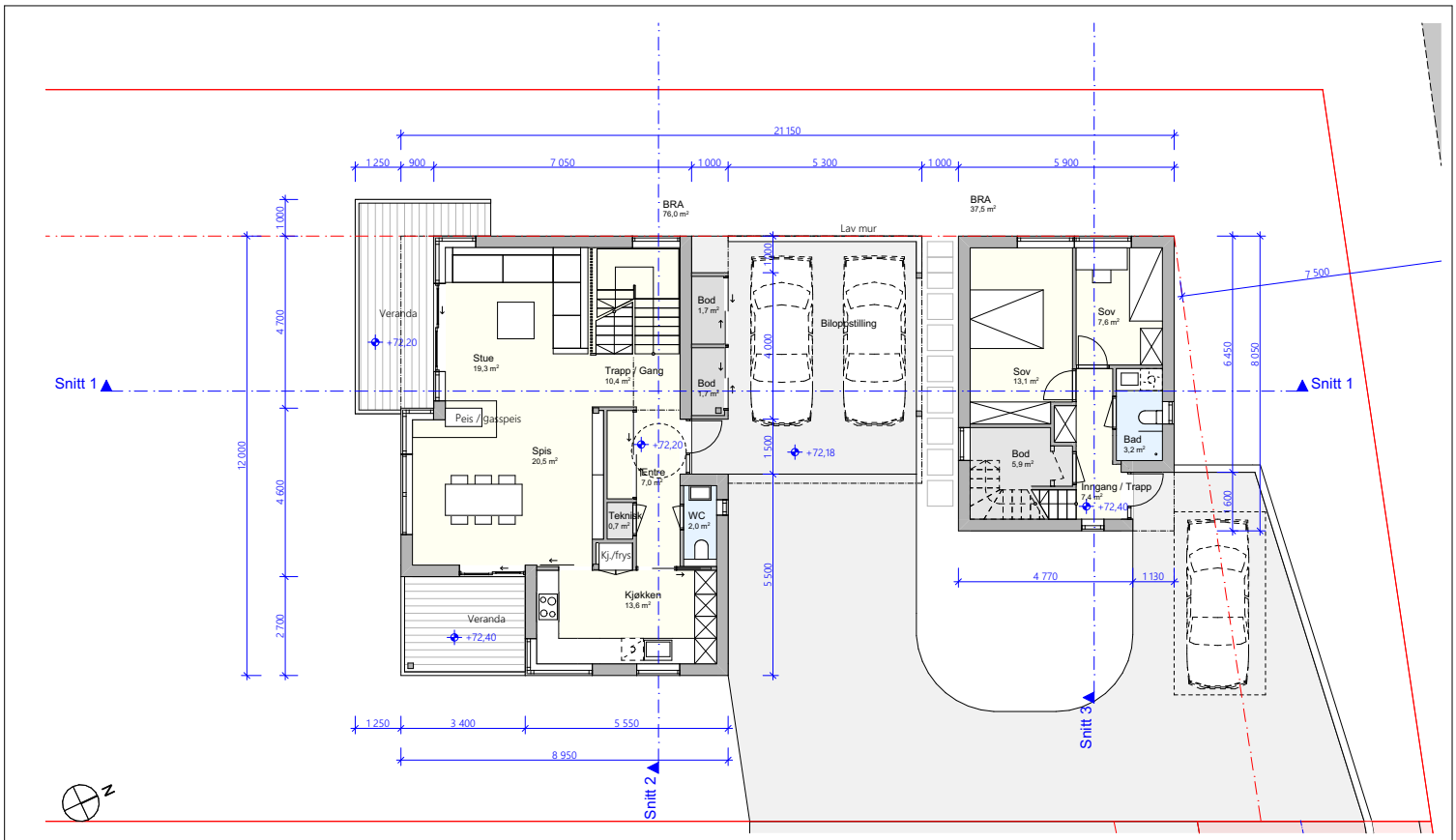
Fasade Nord - Hovedboenhet A 1:100



Fasade sør - Sekundærboenhet A 1:100

Tiltakshaver: **Constant Utvikling AS**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24**	Type tegning: **Hus A - Fasader**	Tegningsnr.: **A40-02**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG
						D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG
Fase: **Søknadstegninger**				Grnr./Bnr.: 2035-38/159	Målestokk: 1:100 (A3)	C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG
						B	Til søknad	29.11.2021	XXZ	ESG
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
Tlf.: 990 11 440
post@nordarkitektur.no



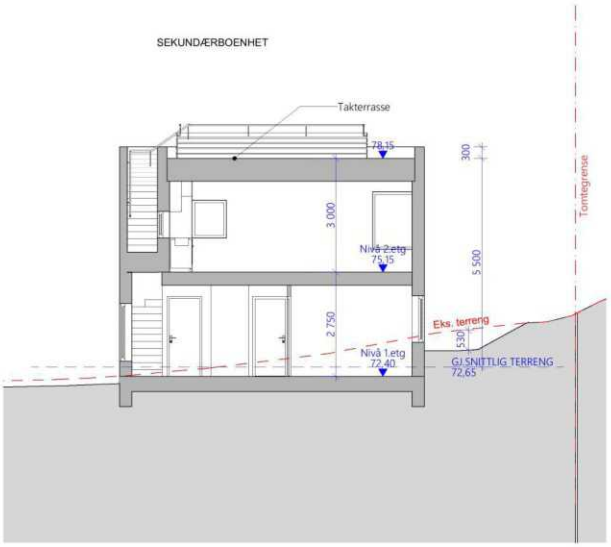
Tiltakshaver: **Constant Utvikling AS**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24**	Type tegning: **Hus A - Plan 1. Etasje**	Tegningsnr.: **A20-02**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG	**Nord Arkitektur AS**
Fase: **Søknadstegninger**				Gnr./Bnr.: 2035-38/159	Målestokk: 1:100 (A3)	D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG	Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka
						C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG	Tlf.: 990 11 440
						A	Til søknad	13.10.2021	XXZ	ESG	post@nordarkitektur.no
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	NORD ARKITEKTUR AS

HOVEDBOENHET



Snitt 2 1:100

SEKUNDÆRBOENHET



Snitt 3 1:100

Tiltakshaver: **Constant Utvikling AS**	Prosjekt: **Billingstadåsen 24**	Type tegning: **Hus A - Snitt 2 og 3**	Tegningsnr.: **A30-02**	Prosjektnr.: 2021-017	Dato opprettet: 07.06.2021	F	Søknadstegninger	31.01.2022	XXZ	ESG	**Nord Arkitektur AS** Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka Tlf.: 990 11 440 post@nordarkitektur.no
						D	Til søknad	20.12.2021	XXZ	ESG	
						C	Til søknad	10.12.2021	XXZ	ESG	
Fase: **Søknadstegninger**				Gnr./Bnr.: 2035-38/159	Målestokk: 1:100 (A3)	B	Til søknad	29.11.2021	XXZ	ESG	
						Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	

Asker kommune

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
«REF»	2021/5054-37	38/849/0/1	15.08.2024

Delegasjonssak 1551/24

38/849/0/1 og 38/849/0/2 (tidl.38/159) Billingstadåsen 24C og Billingstadåsen 24D - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.07.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Knut-Martin Mathisen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Til
Nord Arkitektur AS
Arkitektur & Byggsøk M Johansen

Kopi til
Constant Utvikling AS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 849, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Billingstadåsen 24 D, gatenr 1144	**Grunnkrets:**	302	Nordengen
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.10.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	200,1 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	90/362
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	64,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	30.10.2024	Berørt	3203/38/159	0,0
	Matrikkelført:	31.10.2024	Berørt	3203/38/160	0,0
			Berørt	3203/38/498	0,0
			Berørt	3203/38/849	0,0
			Berørt	3203/38/849/0/1	0,0
			Berørt	3203/38/849/0/2	0,0
Reseksjonering	Forretning:	29.08.2024	Avgiver	3203/38/849	-947,3
	Matrikkelført:	13.09.2024	Berørt	3203/38/159	0,0
			Berørt	3203/38/160	0,0
			Berørt	3203/38/188	0,0
			Berørt	3203/38/498	0,0
			Berørt	3203/119/1144	0,0
			Mottaker	3203/38/849/0/1	747,3
			Mottaker	3203/38/849/0/2	200,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/38/849	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/38/849/0/1	0,0
			Mottaker	3203/38/849/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.10.2023	Etablert/Endret	3203/38/849	0,0
	Matrikkelført:	23.10.2023	Etablert/Endret	3203/38/849/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/849/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Billingstadåsen 24 D	Bolig	72,1	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	45,1	Rammetillatelse:	19.08.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	72,1	Igangset.till.:	14.11.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	15.08.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	72,1	Midl. brukstil.:	09.01.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301093811			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	36,7		36,7			
H02		35,4		35,4			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	17,5	Rammetillatelse:	09.10.2025
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.10.2025
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301530277			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Nord Arkitektur AS	986692959

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



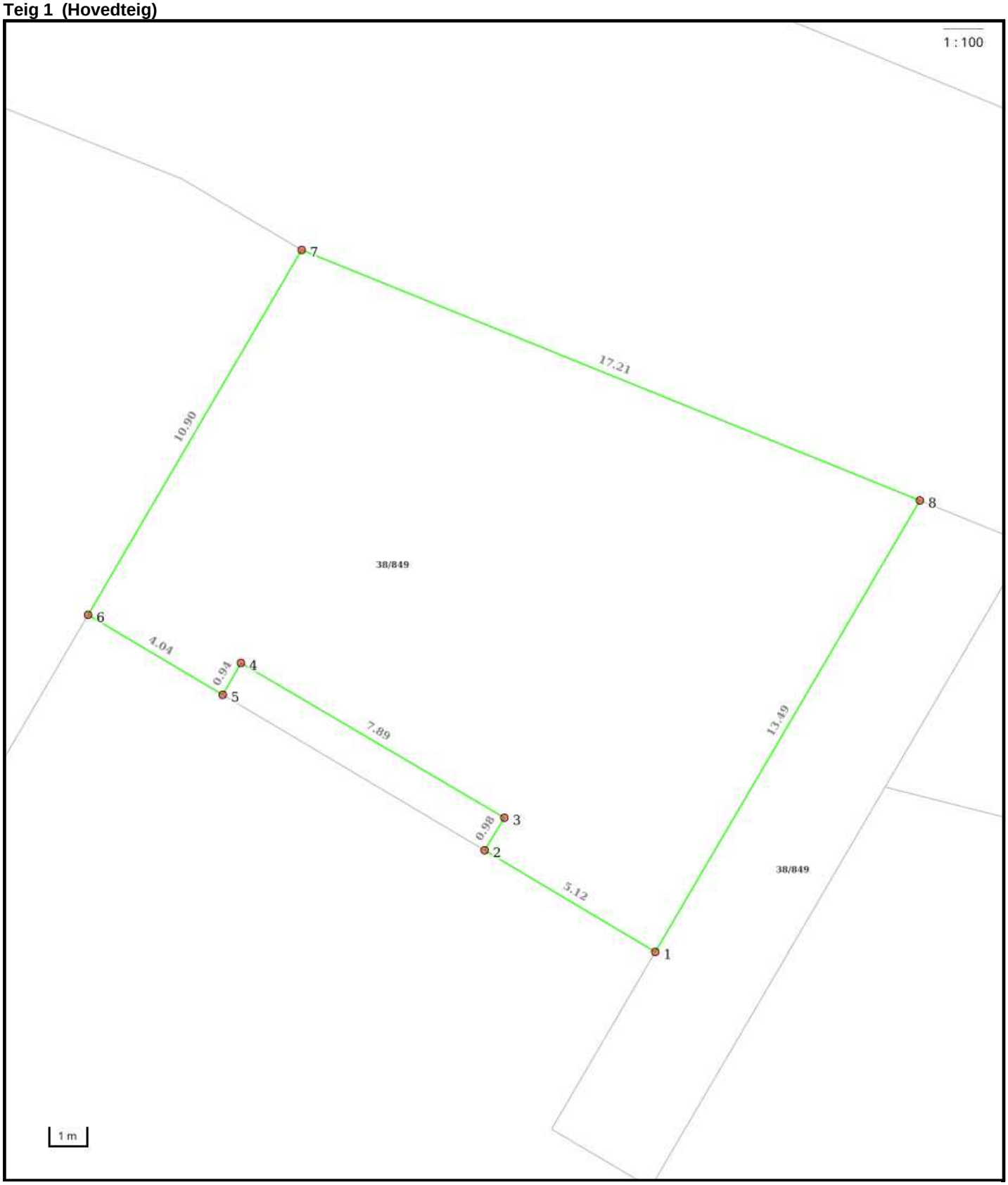
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

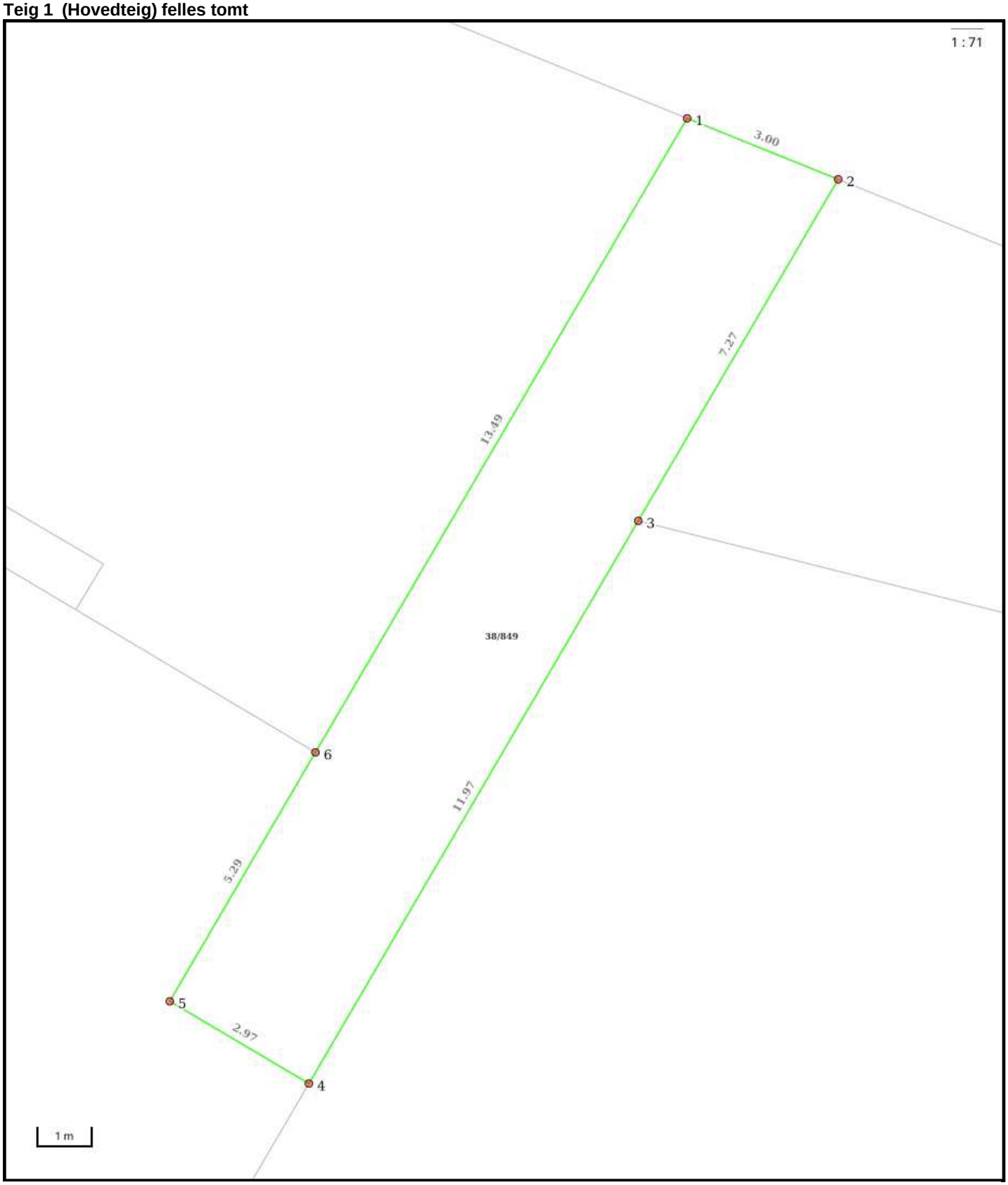
Areal: 200,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 688,42	583 240,86	5,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 690,62	583 236,24	0,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 691,51	583 236,66	7,89m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 638 694,86	583 229,52	0,94m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 638 694,01	583 229,13	4,04m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 638 695,74	583 225,48	10,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 705,60	583 230,13	17,21m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
8	6 638 700,62	583 246,61	13,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

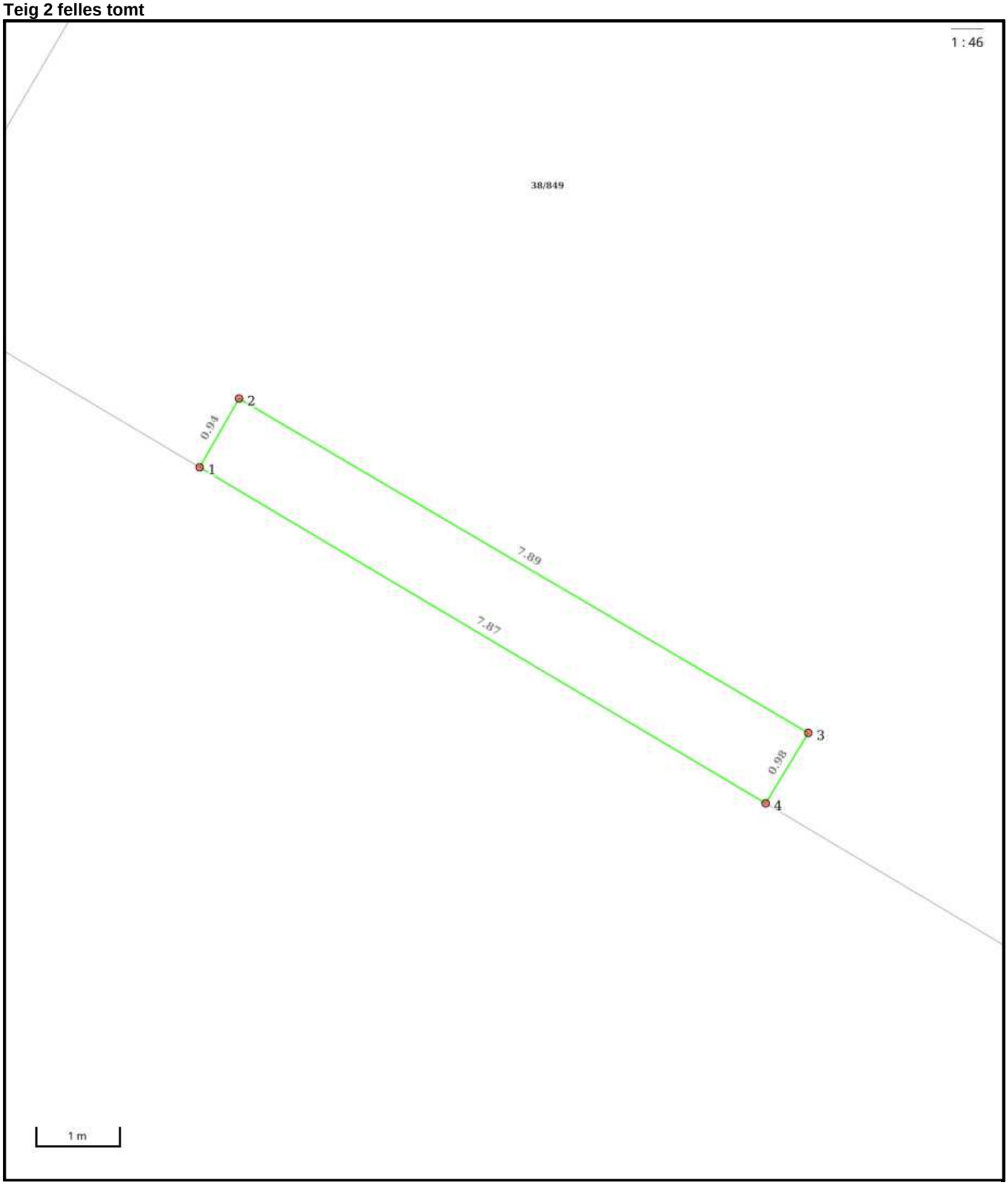
Areal: 56,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 700,62	583 246,61	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 699,76	583 249,48	7,27m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 693,18	583 246,39	11,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 682,35	583 241,29	2,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 683,63	583 238,60	5,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 688,42	583 240,86	13,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 694,01	583 229,13	0,94m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 638 694,86	583 229,52	7,89m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 638 691,51	583 236,66	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 638 690,62	583 236,24	7,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	849	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Billingstadåsen 24D, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 011 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 011 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 011 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022068C
Navn	J. Billingstads tomtefelt GBNR.38/135
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.09.1951
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/277/68C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 011 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

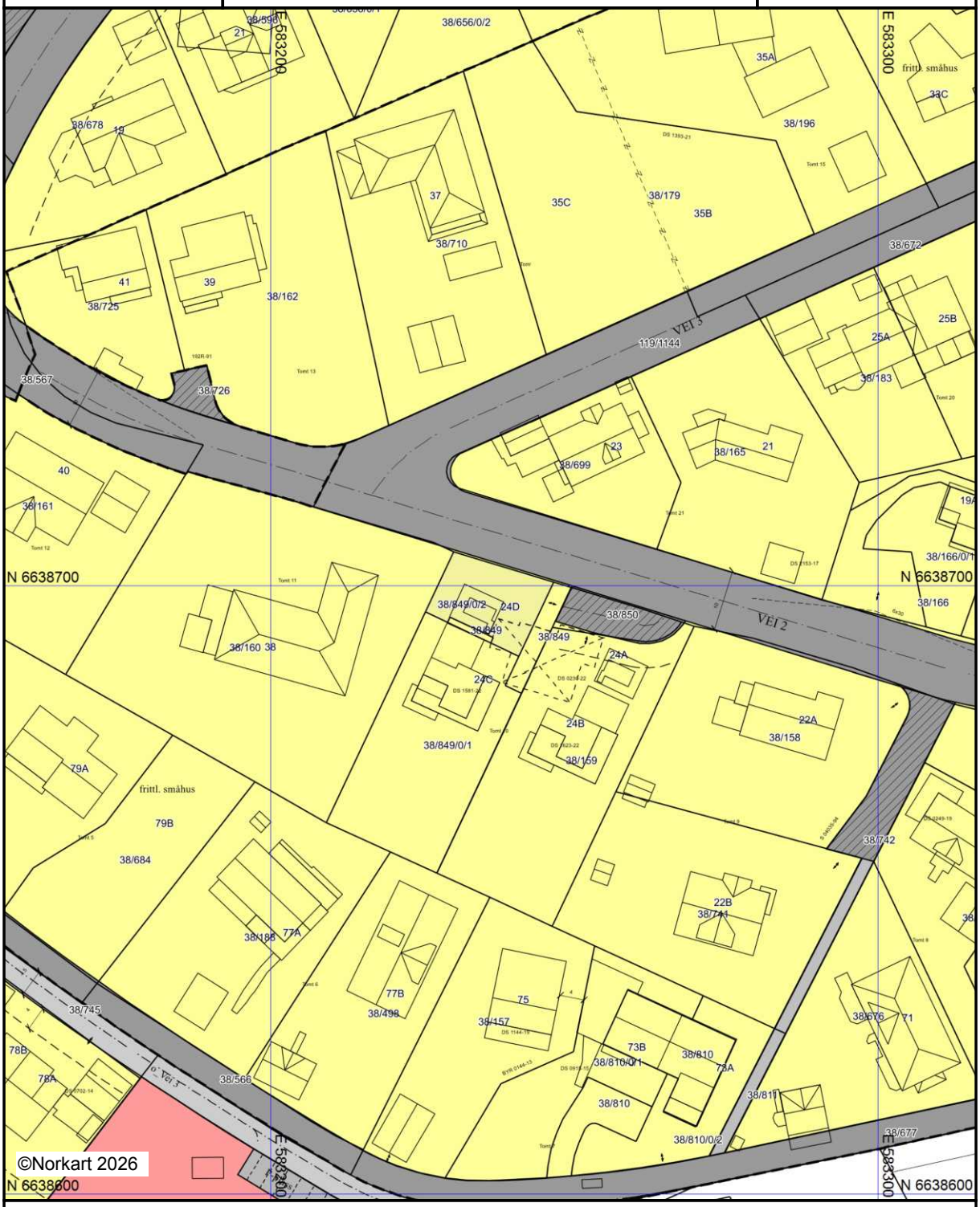
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/849/0/2
Adresse: Billingstadåsen 24D
Dato: 12.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Barnehage
- Veg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

68 c
Stadfestet 15.09.1951

Skrivelse fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker herredsstyre i møte 14. juni 1951 om *regulering* av gnr. 38, bnr. 135 i Asker herred, Akershus fylke.

Videre har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet herredsstyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder så:

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på inntil 2 fulle etasjer.

2. På hver tomt kan legges 1 våningshus og 1 garasje.

3. Bebyggelsen skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

4. Våningshusenes størrelse må ikke overstige 150 m^2 og ikke under 60 m^2.

5. Gesimshøyde må ikke overstige 7 meter, mønehøyden 9 meter.

6. Frittliggende garasje, som ikke må overstige 30 m^2 i en etasje, skal leges arkitektonisk i forhold til våningshuset. Hvor terrenget tillates det, kan garasjen legges i kjelleren.

7. Gjerde mot vei oppføres i 1 meter høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

8. Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

Utskriftsdato: 12.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	849	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Billingstadåsen 24D, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 072,52 kr
Renovasjon	5 935,49 kr
Vann	3 914,11 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 17.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**38**	Bnr:	**849**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Billingstadåsen 24D, 1396 BILLINGSTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 17.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**38**	Bnr:	**849**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Billingstadåsen 24D, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/5708/100
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 13:41

Eiendomsmeglingsforretningssakfører
Leif Mjør Grimsrud
Medlem av Den Norske Saliførerforening
Akersgata 32, Oslo
TLF. 337726 - 337913 - 33615

Dagbokført som nr. 5708
den 26/6 1954

Stempelmerker kr. 160,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 6/7 - 1954
av O.r.sakf. Grimsrud

KONTRAKT

Undertegnede Johan Billingstad og ..fru. Karin Hem, f. 7/11-1919..... erkjenner herved å ha avsluttet følgende kontrakt:

~~Herr~~ ..Fru Karin Hem..... kjøper av herr Johan Billingstad tomt nr. ..10.... av Vestre Billingstad, gr. nr. 38, br. nr. ..135.., i Asker.

Tomten inneholder etter utparselleringskartet ca. .2500.....m² beregnet til veiens midtlinje hvor grunn til sådan er utlagt av eiendommen. Den omforente kjøpesum utgjør ca. kr. ..10.000,-. kroner ...titusen 0/100-..... der avgjøres foreløbig på følgende måte:

1. Kjøperen utsteder til selgeren en pantobligasjon stor kr. ..9.000,-...
2. Betaler kontant ..... » ..1.000,-...

tilsammen kr. 10.000,- + depositum ~~kr.~~ 5.500,-

der utgjør kjøpesummen. Utenom kjøpesummen betaler kjøperen alle med salget forbundne omkostninger, skylddeling, målebrev, skjøte- og tinglysingsgebyrer, og 2 % salgsprovisjon til o.r.sakfører Leif Mjør Grimsrud (samt Pristakstgebyr kr. ..55,-.....)

Til dekning av disse utgifter innbetaler kjøperen ved kontraktens underskrift kr. .771,-.....

Kjøperen er berettiget til å få skjøtet utstedt til seg når tomten er oppmålt og skylddelt.

Selgerens pantobligasjon i den solgte parsell avdras med kr. ..2.000,-..... ~~pr. år~~ ..den.1/9-1951,.kr..3.500,-.den.2/1-1952,..og.kr..3.500,-..... ..den.2/1-1953,..... ...Dessuten betales depositum kr. 5.500,- den 1/9-1951,..... .....

Rentene betales hver 11. juni og 11. desember, første gang den 11. .....19....

Det på obligasjonen til enhver tid gjenstående beløp forrentes med 1 % over Norges Banks vekseldiskonto — dog ikke under 4½ %.

Parsellens overtagelse regnes fra....1/9-1951,.....fra hvilken dag kjøpesummen forrentes.

For salget gjelder følgende bestemmelser:

1. Parsellen må ikke deles.
2. Parsellen må ikke utgraves i større utstrekning enn nødvendig for bebyggelsen.
3. Parsellen skal bebygges villamessig innen 2 år fra vei, vann og kloakk er ferdig — med kun en hovedbygning på 1 eller 2 etasjer etter selgerens bestemmelse, og som kun inneholder inntil 2 leiligheter med mindre selgeren skriftlig samtykker i annet. Alle bygninger må til enhver tid holdes vel ved like. Hyttebebyggelse tillates ikke.
   Selgeren forbeholder seg rett til å godkjenne bygningenes plasering på parsellen, samt til på forhånd å bedømme og godkjenne byggetegningene, og få et sett av disse. Denne rett kan selgeren når som helst overdra til Asker Bygningsvesen eller til en arkitekt. Senere tilbygging eller nybygging er underkastet de samme bestemmelser. På parsellen hviler forøvrig de byggebestemmelser som Asker kommune har pålagt. Kjøperen erkjenner å ha mottatt ett eksemplar av de vedtekter som er fastsatt for utparselleringen av feltet og vedtar herved disse som bindende for seg og fremtidige eiere av tomten.

4. Der må ikke på parsellen drives hønseri som bedrift eller noen slags virksomhet som kan sjenere naboene ved røk, stank, larm e. l., samt spesielt ikke virksomhet som kafé, restaurasjon, forlystelsessted, hotell forsamlingslokale, skole og fotballbane.
   Heller ikke må der på parsellen drives verksted, industri, håndverk, handel eller vognmannsbedrift.
   Hunder som ved gjøen kan forstyrre naboers nattero, må holdes innestengt om natten.
5. Parsellen skal innen 1 år fra kontraktens underskrift inngjerdes. Gjerdet må ikke være over 1,20 m høyt. Langs regulert vei skal gjerdet være ensartet, og selgeren forbeholder seg rett til å bedømme og godkjenne gjerdet og fargen.
   Kjøperen har full gjerdeplikt mot vei og vanlig gjerdeplikt mot nabo. Dog er hovedeiendommen, forsåvidt angår usolgte deler av denne, fritatt for gjerdeplikt. Parsellens gjerder må til enhver tid være ordentlig vedlikeholdt.
6. Kjøperen plikter for en halvdel å vedlikeholde og om vinteren holde farbart det veistykke - eller de veistykker - som fører forbi parsellen, inntil veiene overtas av kommunen eller annen institusjon.
   Stikkveienes og stienes vedlikehold er selgeren og kommunen uvedkommende. De øvrige veiers vedlikehold overtas først av kommunen når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godtatte og ved kommunalt vedlikeholdte veier er satt i direkte forbindelse med kommunens øvrige, offentlig vedlikeholdte veinett. Stikkveienes vedlikehold påhviler de parseller som bruker vedkommende vei som adkomstvei til eiendommen. For gangstiers vedkommende er parselleierne langs disse forpliktet til å holde dem i pyntelig stand. Parselleierne på begge sider av veiene er forpliktet til å refundere forholdsmessig kommunens utgifter om denne foretar utvidelsen til full regulert bredde, samt forpliktet til gratis og uten erstatning av noen art å avstå den grunn kommunen måtte trenge for denne utvidelse.
   Kjøperen kan ikke motsette seg noen slags ferdsel på regulert vei selv om en del av veigrunn er ham tilskjøtet.
7. Over parsellen skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, forsåvidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med de offentlige ledningsnett, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til parsellens bebyggelse og beplantning. Grøfter etc. gjenfylles.
8. Søppel, avfall, kompostdynger o. l. må ikke henlegges slik eller behandles på sådan måte at det er sjenerende for naboene.
9. Selgeren har rett til å sløyfe alle gamle veier når parsellen har fått brukbar adgang til ny vei.
10. Legging av vann- og kloakkledning på tomtene er selgeren uvedkommende. Kjøperen besørger selv tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning, og bærer de dermed forbundne utgifter. Så snart vann- og kloakkledning er nedlagt, plikter han straks å reparere all graving i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand. Hvis selgeren skulle bestemme seg til å legge vann- og/eller kloakkledninger, kan han utligne utgiftene med hele anlegget forholdsvis på alle vedkommende tomters eiere. Kloakkvann må ikke ledes utenfor parsellenes grenser, og må ikke sjenere nabotomt eller vei.
11. Selgeren påtar seg intet veivedlikehold etc. for usolgte tomters vedkommende.
12. Trær som sjenerer nabos utsikt kan forlanges hugget eller beskåret etter selgerens nærmere bestemmelser. Snauhugging av tomt er ikke tillatt.
    Parsellen må til enhver tid utenfor den tid bebyggelsen foregår holdes ryddig og i god orden.
13. Kjøperen plikter å være medlem av Billingstad Vel og er pliktig til å følge de instrukser og ordensregler som utferdiges av velet.
14. I salget medfølger ingen andel i rettigheter som tilligger hovedbølet.

15. Kjøperen har gjort seg bekjent med panteregistret vedrørende eiendommen. Selgeren garanterer for at alle pengeheftelser på hovedbølet blir avlest som heftelse på parsellen senest samtidig med at kjøperen får skjøte.

16. Selgeren forbeholder seg å forandre de i nærværende kontrakt inntatte bestemmelser overfor andre parseller av hovedeiendommen, samt forandring av reguleringsplan, bebyggelse og dens plasering.

17. Hvis den avtalte pris ikke blir godkjent av Prisnemnda, forbeholder selgeren seg å stå fritt.

18. Kjøperen deponerer (i tillegg til kjøpesummen og de på side 1 nevnte omkostninger) yderligere *kr. 4500,—* som sikkerhet for selgerens utgifter til vann og kloakk for feltet. Når endelig regning for vann- og kloakkanlegget foreligger foretas oppgjør.
Hvis vann- og kloakkanlegg må utføres i repriser, blir utgiftene for hver reprise å deles likt på de tomter vedk. reprise vedrører.
Blir det hele anlegg utført under ett, deles utgiftene likt på samtlige tomter i feltet.
Eventuelt for meget deponert tilbakebetales kjøperen. Har kjøperen deponert for lite, plikter han straks og senest innen 30 dager å betale selgeren differansen.

19. Selgeren kan ikke garantere vei, vann og kloakk ferdig innen bestemt tid. Tomten kan ikke bebygges før dette er klart.

20. Først når veien er lagt, kan nøyaktige grenser for tomten fastslåes og oppmåling finne sted. Kjøperen må derfor eventuelt finne seg i mindre grenseforandringer fra den nu rent foreløbige oppmerkning.

21. Hvis kjøperen ønsker å selge tomten (med eller uten hus), har selgeren forkjøpsrett til høyeste lovlige pris, regnet 5 år fra den dato skjøte er utstedt.

21. Nærværende kontrakt som er utferdiget i 3 eksemplarer er rent foreløbig. Endelig kontrakt utferdiges når Pristakst og oppmåling foreligger.

23. Nærværende kontrakt må ikke tinglyses uten selgerens samtykke.

Oslo, den 6/ 7–195 1

Johan Billing Hald (S) — selger.

Karin Ekern (S) — kjøper.

Til vitterlighet:

Leif Mjø Gruno Hald (S)

I henhold til foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar vi herved foran nevnte tomt nr. lo - av g.nr. 38, br.nr.135 - nu gårdsnr. 38, br.nr. 159 til fru Karin Hem for kr. 10.ooo,- + for vann-kloakk og renseanlegg kr. 5.500,- ialt kr. 1 5.500,- femtentusenfemhundredekroner o/loo - som er avgjort på omforenet måte. -

Oslo,den 25.juni 1954.

for Johan Billingstad,s dødsbo i h.t.fullm.

Helga Syversen. John Billingstad.

Vi bekrefter herved at foranstående skjøte idag i vårt nærvær er underskrevet av Helga Syversen og John Billingstad, og at de begge er over 21 år. -

Oslo,den 25.juni 1954.

Torleif Starrem
overrettssakfører.

Leif Mjør Grimsrud.
overrettssakfører.

ASKER OG BÆRUM HERREDSKONTOR
09341 26.6.73

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 38 bnr. 159 i Asker
adresse: Billingstadåsen 24
avstår herved vederlagsfritt til Asker kommune den grunn fra sin eiendom som idag er bebygget med vei (Billingstadåsen).

Kommunen er ved vedlikehold av veien, eller tekniske anlegg innenfor avstått veigrunn, uten ansvar for eventuelle skader på gjerder som ikke står i lovlig avstand fra veien.

Ved denne erklæring påtar jeg meg ingen forpliktelse til eventuell opparbeidelse av veien.

Denne erklæring tillates tinglyst på min eiendom.

Billingstadåsen, 8.2.1973.

Ivar Dybdal

Klara Dybdal

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613771104
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918370730	CONSTANT UTVIKLING AS		Olavs gate 26, 3612 KONGSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	38	849

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	38	849	0	1	272 / 362	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	38	849	0	2	90 / 362	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1179920 Tinglyst: 24.10.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1179920/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 13:42
Side 1 av 10

Ekt KOPI
23/10-23 Berit Daniell

Asker kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Arkitektur og Byggsøk M Johansen	916939515	arkitektur.byggsok.mjohansen@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Tingsakermoen 27	4790	Lillesand	97639060

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	38	849	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 370 730	Constant Utvikling AS	272
918 370 730	Constant Utvikling AS	90

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	272	B	13				25				37				49			
2	B	90	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		362				Nevner =		362											

Dato	Innsenderens underskrift
30.06.23	KONSTANTIN PETUNOV

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
30.06.23	KONSTANTIN PETUNOV

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kongsberg, 30.06.23	KONSTANTIN PETUNOV	KONSTANTIN PETUNOV
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	38	849	

Dato	Underskrift	Stempel
23/10-23	Bent Daniel	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
30.06.23	KONSTANTIN PETUNOV

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
30.06.23	KONSTANTIN PETUNOV

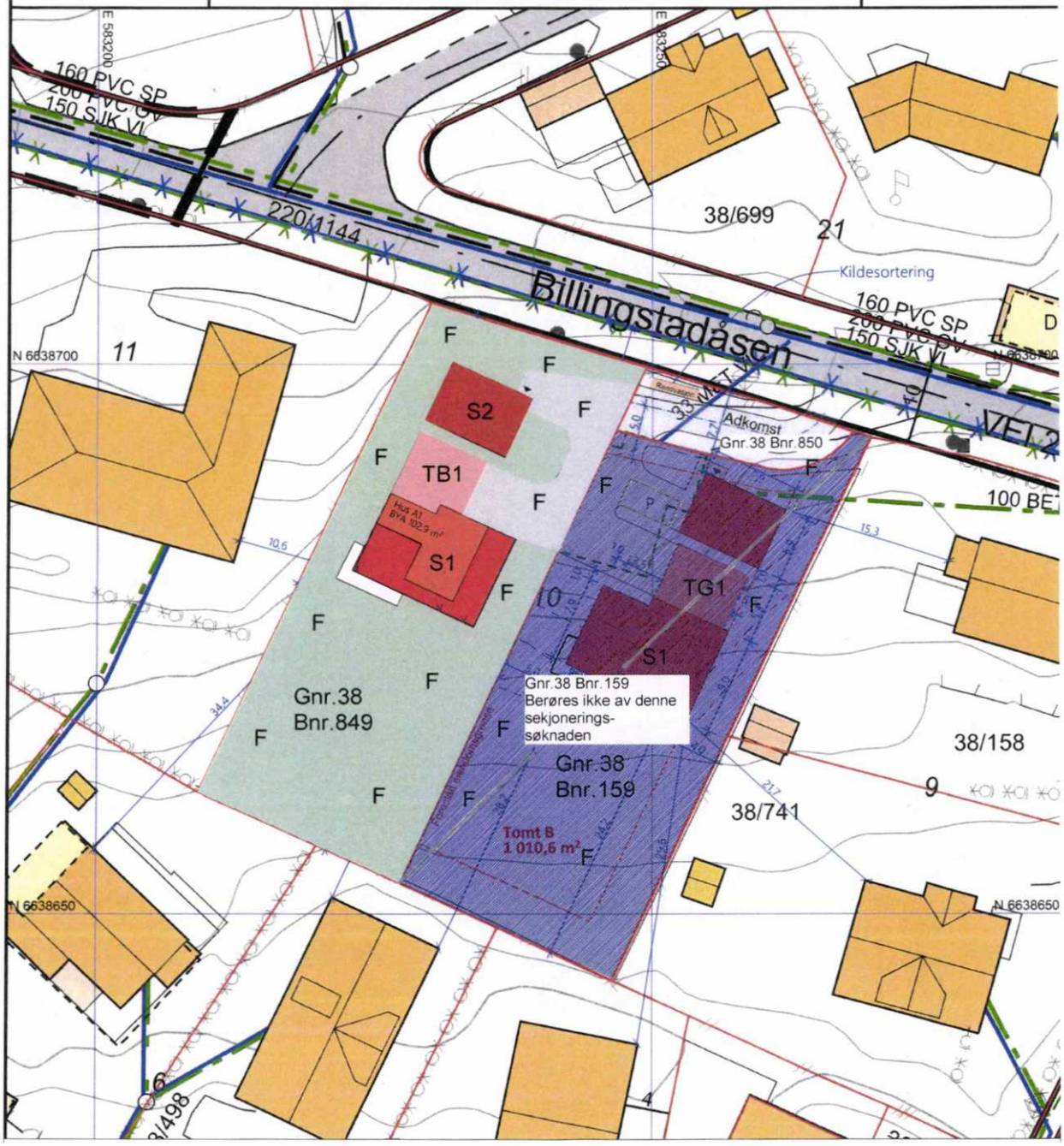
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 38/849
Adresse: Billingstadåsen 24 CD
Dato: 11.10.2021
Målestokk: 1:500

VEDLEGG 5 TIL SEKSJONERING

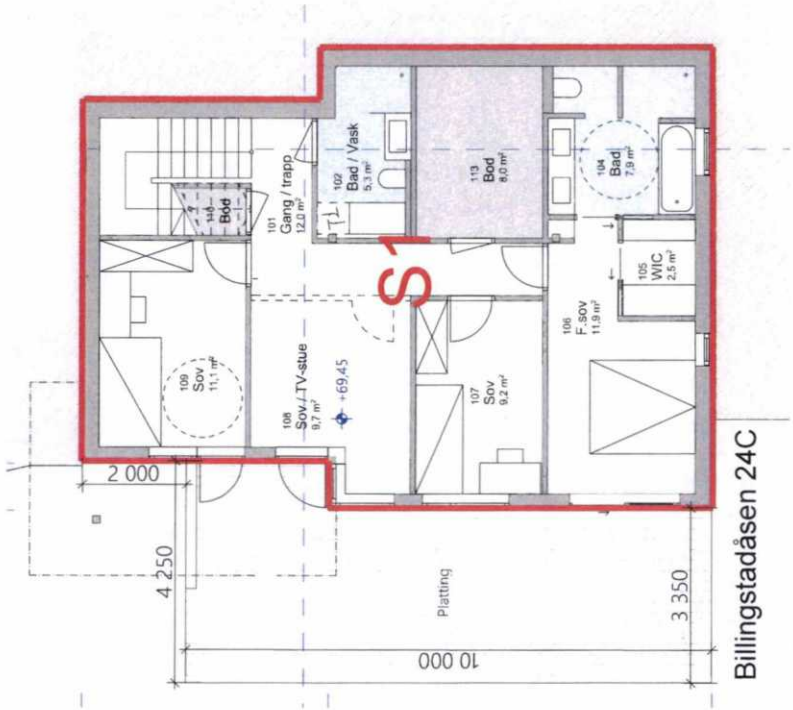
N
UTM-32



Side 1 av 5

Tegning: Situasjonskart		Dato opprettet 28.06.23	Gnr./Bnr. Gnr.38 Bnr.849	Mål 1:500	Tegningsnr. A71-111
Billingstadåsen 24 CD 1363 Billingstad	Fase. Seksjonering	Sign. MAJ	Kontroll: MAJ	Godkjent	Rev. ID Rev. B 03.10.23

VEDLEGG 1
Billingstadåsen 24CD - 1.etasje
Seksjoneringstegning

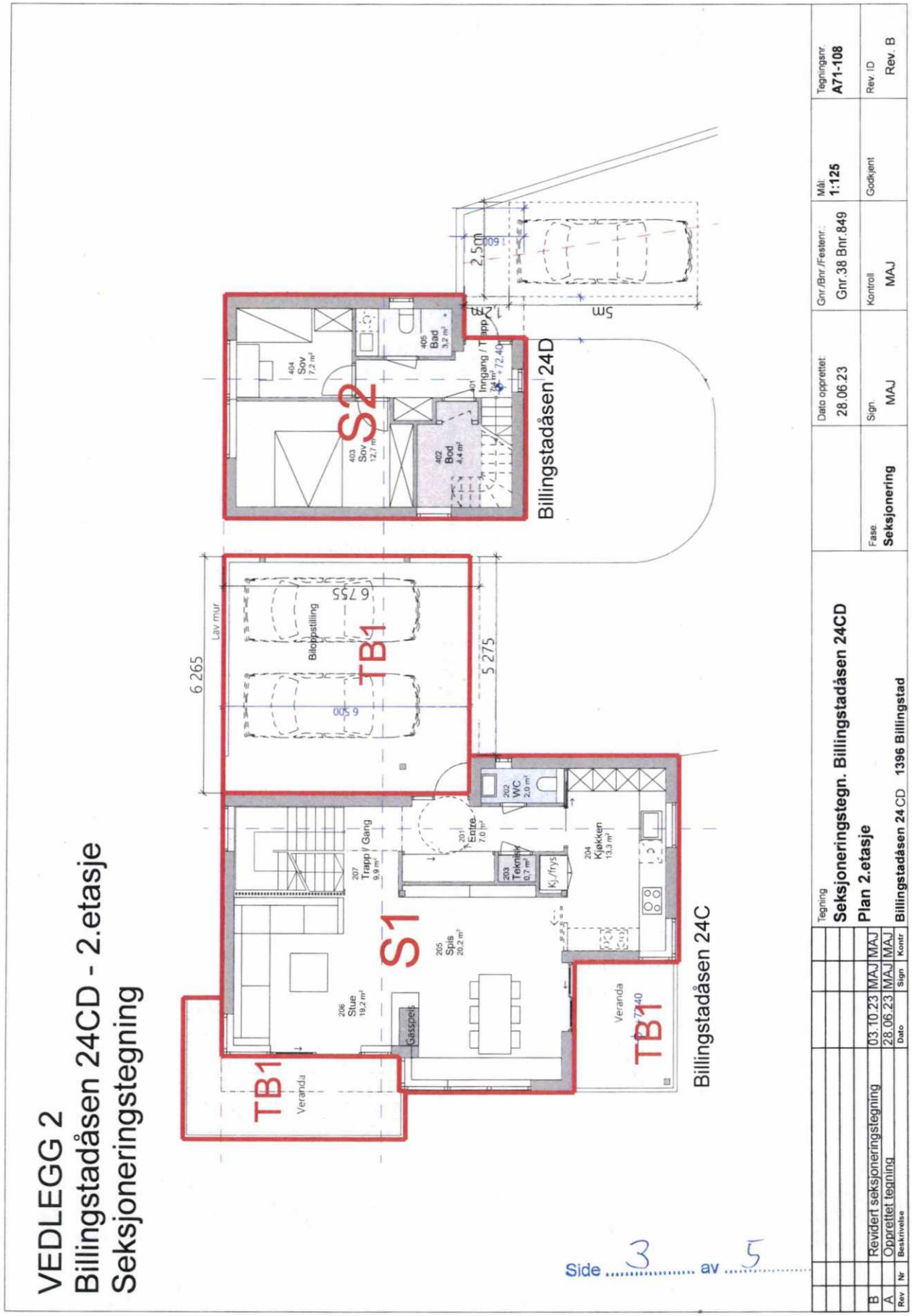


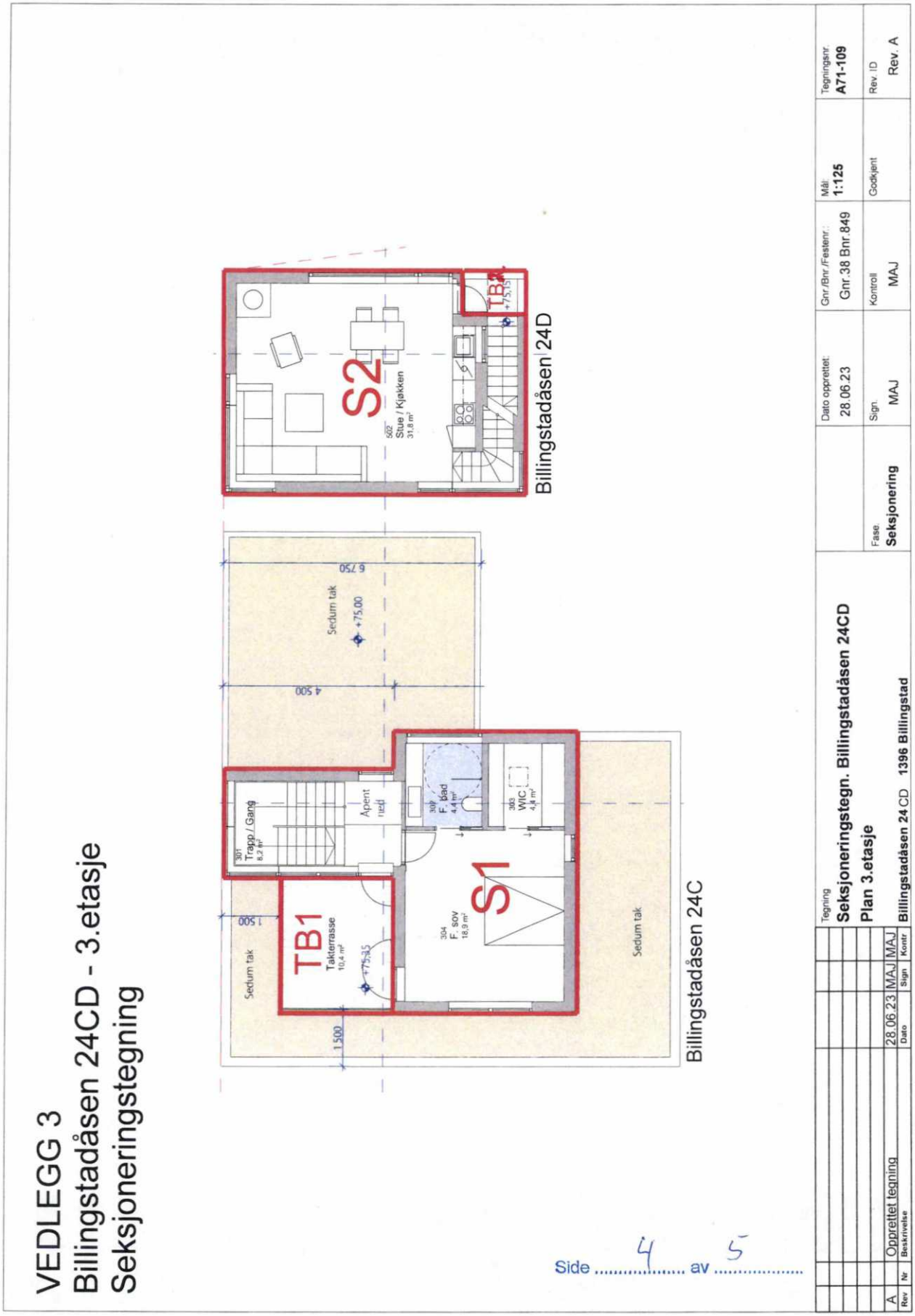
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Revidert seksjoneringstegning	03.10.23	MAJ	MAJ
A		Opprettet tegning	28.06.23	MAJ	MAJ

Tegning: **Seksjoneringstegn. Billingstadåsen 24CD**
Plan 1.etasje
Billingstadåsen 24 CD **1396 Billingstad**

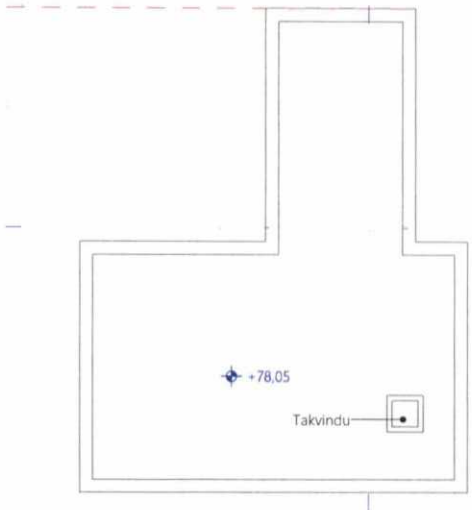
Fase: **Seksjonering**
Dato opprettet: 28.06.23
Sign.: MAJ
Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr.38 Bnr.849
Kontroll: MAJ
Mål: **1:125**
Godkjent:
Tegningsnr.: **A71-107**
Rev. ID: Rev. B

Side 2 av 5

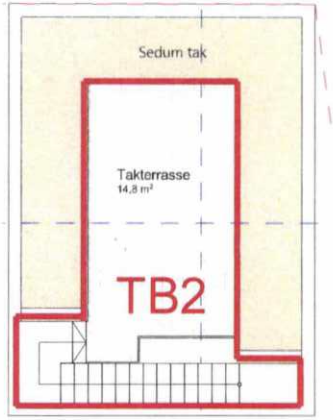

VEDLEGG 2
Billingstadåsen 24CD - 2.etasje
Seksjoneringstegning
Billingstadåsen 24D
Billingstadåsen 24C
S1
S2
TB1
TB1
TB1
Veranda
Veranda
Gasspeis
Lav mur
Bilopplstilling
6 755
6 500
6 265
5 275
2,5m
5m
1,2m
Side 3 av 5
Tegning
Seksjoneringstegn. Billingstadåsen 24CD
Plan 2.etasje
Billingstadåsen 24 CD 1396 Billingstad
Fase
Seksjonering
Dato opprettet:
28.06.23
Sign.
MAJ
Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr.38 Bnr.849
Kontroll
MAJ
Mål
1:125
Godkjent
Tegningsnr.
A71-108
Rev. ID
Rev. B
B Revidert seksjoneringstegning 03.10.23 MAJ MAJ
A Opprettet tegning 28.06.23 MAJ MAJ
Rev Nr Beskrivelse Dato Sign Kontr


VEDLEGG 3
Billingstadåsen 24CD - 3.etasje
Seksjoneringstegning
Billingstadåsen 24D
S2
502 Stue / Kjøkken 31,8 m²
TB2
+75,15
Billingstadåsen 24C
Sedum tak
+75,00
6 750
4 500
TB1
Takterrasse 10,4 m²
+75,35
S1
304 F. sov 18,9 m²
305 F. bad 4,4 m²
303 WIC 4,4 m²
301 Trapp / Gang 8,2 m²
Åpent rom
1 500
1 500
Rev Nr Beskrivelse Dato Sign Kontr
A Opprettet tegning 28.06.23 MAJ MAJ
Tegning Seksjoneringstegn. Billingstadåsen 24CD
Plan 3.etasje
Billingstadåsen 24 CD 1396 Billingstad
Fase Seksjonering
Dato opprettet: 28.06.23
Sign. MAJ
Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr.38 Bnr.849
Kontroll MAJ
Målt 1:125
Godkjent
Tegningsnr A71-109
Rev. ID Rev. A
Side 4 av 5

VEDLEGG 4
Billingstadåsen 24CD - 4.etasje
Seksjoneringstegning



Billingstadåsen 24C



Billingstadåsen 24D

Side 5 av 5

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Opprettet tegning	28.06.23	MAJ	MAJ

Tegning
Seksjoneringstegn. Billingstadåsen 24CD
Plan 4.etasje takplan
Billingstadåsen 24 CD **1396 Billingstad**

Fase	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.:	Mål	Tegningsnr.
Seksjonering	28.06.23	Gnr.38 Bnr.849	**1:125**	**A71-110**
	Sign. MAJ	Kontroll MAJ	Godkjent	Rev. ID Rev. A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1179920/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 13:42

Innsenders navn: Asker kommune tjenesteområde Samfunnsutvikling
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Organisasjonsnummer: 920 125 298
Referansenummer: _____

RETT KOPI: Bekreftes,
27/6-23 Ronald Hansen
Asker kommune

Erklæring

Undertegnende hjemmelshaver, gnr 38 bnr. 849 (ny parsell av gbnr. 38/159) er kjent med at parsellen ikke kan bebygges før regulert felles atkomst/avkjørsel er opparbeidet til utvidet bruk (breddeutvidelse og plassering) i henhold til gjeldende regulering.

Denne erklæring tinglyses på gnr 38 bnr. 849 (ny parsell av gnr. 38 bnr.159)

Denne tinglysing kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

Konstantin Petrov dato 03.02.2022.

Hjemmelshaver Fødselsnr.: 27 12 78 [redacted]

Constant Utvikling AS Org.nr. 918 370 730

Doknr: 665939 Tinglyst: 23.06.2023
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

UOPI

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Erik Fausa Olsen	
Adresse:	
Billingstadåsen 24C	
Postnummer:	Poststed:
1396	Billingstad
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
150267[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1994294 Tinglyst: 24.09.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Constant Utvikling AS	918 370 730
Konstantin Petunov	271278[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203	Asker	38	159		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203	Asker	38	849		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.09.2024.	K. Petunov K. Petunov

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 38 bnr. 159 og Gnr. 38 bnr. 849 i Asker kommune, skal ha gjensidig rett til ferdsel på hverandres eiendom, slik dette fremkommer av lys rødt areal markert "Felles Adkomst" på kartskissse vedlagt denne erklæringen.

Rettigheten inkluderer atkomsrett til arealene.

Rettigheten er tidsubegrenset.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

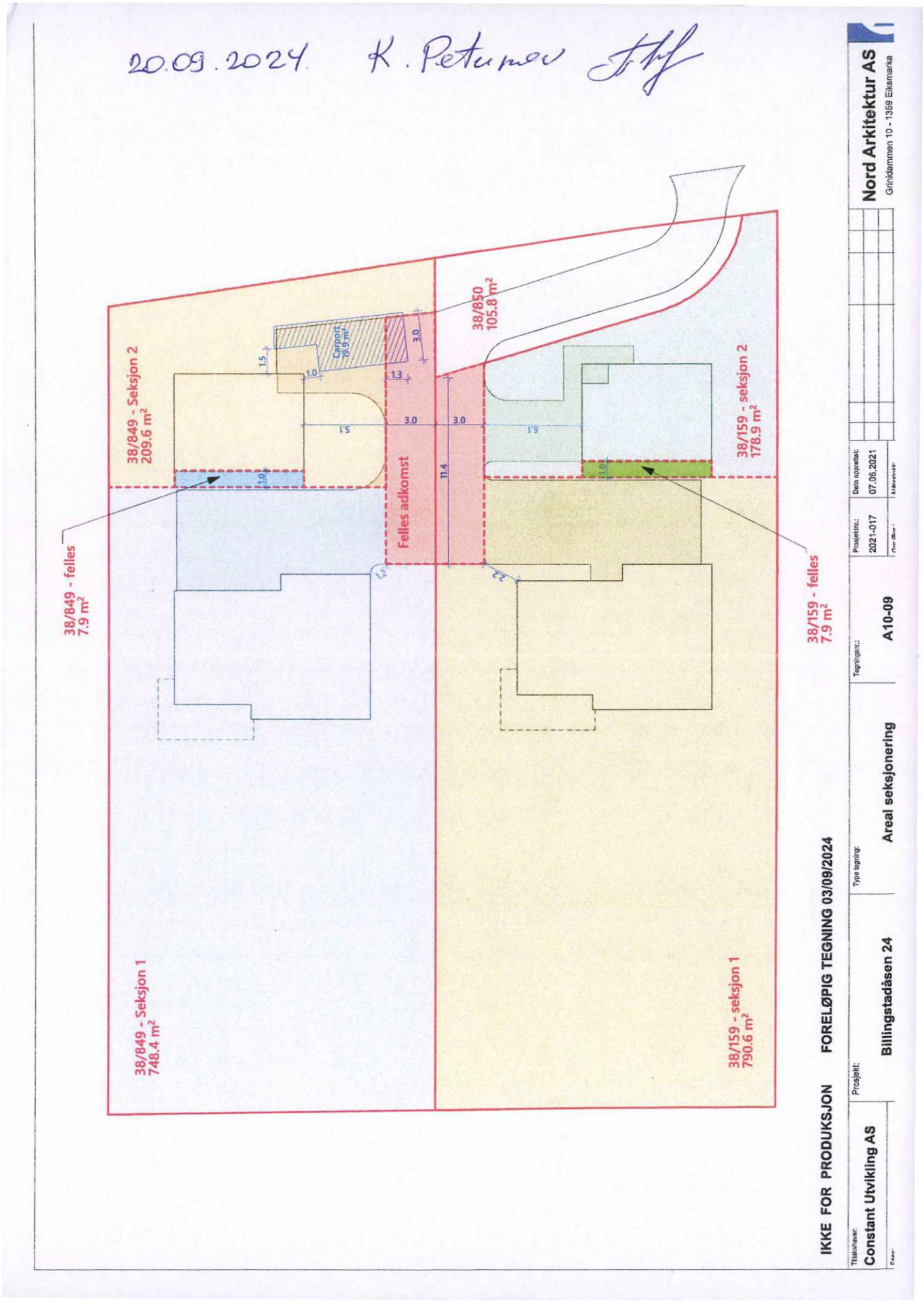
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
ASKER 20.09.2024	K. Petursen Stiftelse K. Petursen Stiftelse

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, 23/9-24
Kristine Dahl
Eiendomsmegler MNEF
Sem & Johnsen Oppgjør AS


20.09.2024 K. Petersen
38/849 - Seksjon 2
209.6 m²
38/850
105.8 m²
38/159 - seksjon 2
178.9 m²
Carport
19.9 m²
Felles adkomst
38/849 - felles
7.9 m²
38/159 - felles
7.9 m²
38/849 - Seksjon 1
748.4 m²
38/159 - seksjon 1
790.6 m²
IKKE FOR PRODUKSJON FORELØPIG TEGNING 03/09/2024
Tiltakshaver: Constant Utvikling AS
Prosjekt: Billingstadåsen 24
Type tegning: Areal seksjonering
Tegningsnr.: A10-09
Prosjektnr.: 2021-017
Dato opprettet: 07.06.2021
Nord Arkitektur AS
Grinildammen 10 - 1359 Eiksmarka

KOPI

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Erik Fausa Olsen	
Adresse: Billingstadåsen 24C	
Postnummer: 1396 / Poststed: Billingstad	
Fødselsnr./Org.nr.: 150267[redacted] / Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Erik Fausa Olsen	150267[redacted]
Janne Krogh	161067[redacted]
Constant Utvikling AS	918 370 730

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203	Asker	38	849		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203	Asker	38	159		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.9.24	Janne Krogh K. Petersen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 38 bnr. 159 og Gnr. 38 bnr. 849 i Asker kommune, skal ha gjensidig rett til ferdsel på hverandres eiendom, slik dette fremkommer av lys rødt areal markert "Felles Adkomst" på kartskissse vedlagt denne erklæringen.

Rettigheten inkluderer atkomsrett til arealene.

Rettigheten er tidsubegrenset.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

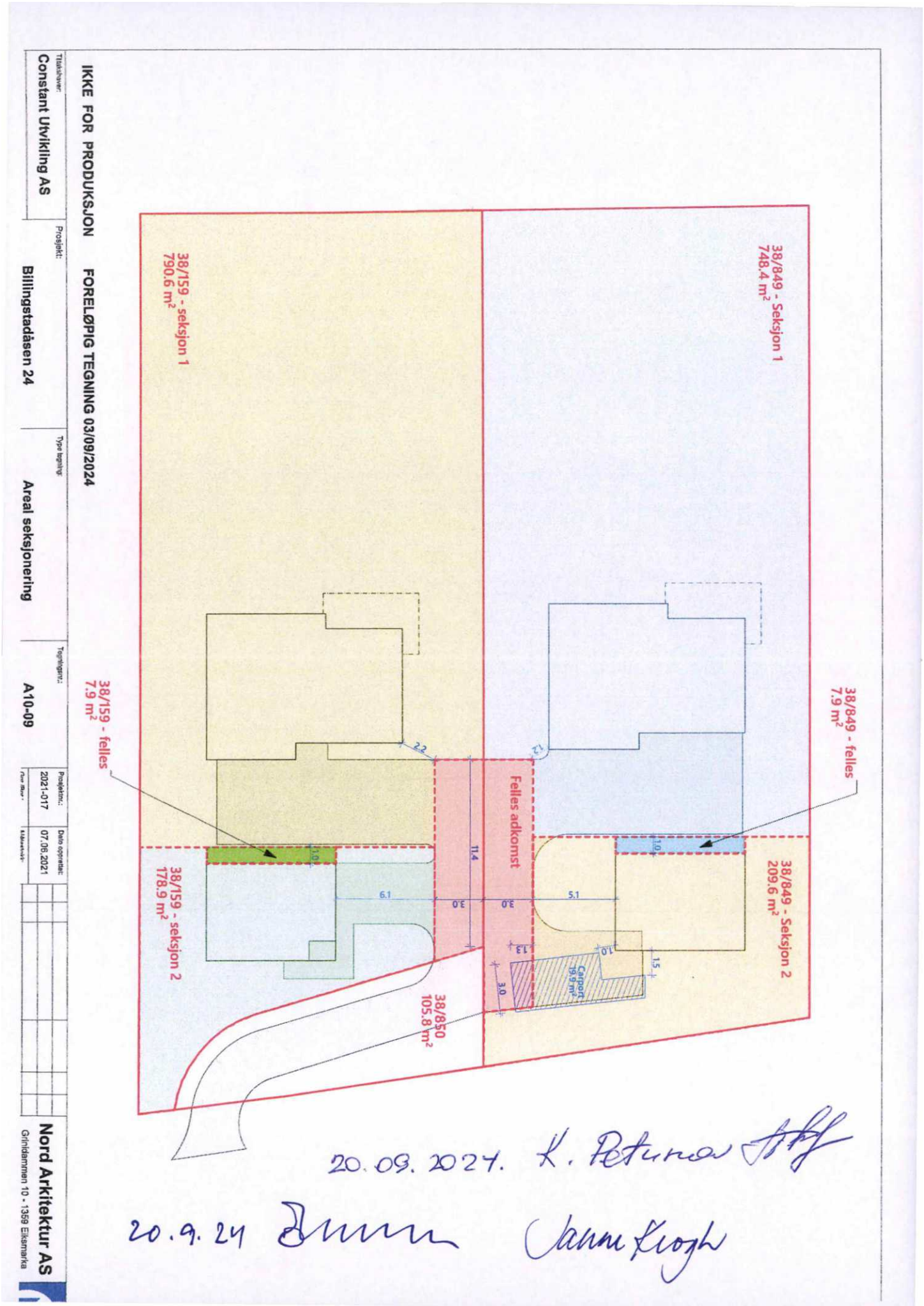
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
ASKER 20.9.24	K. Petersen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, 23/9-24
Kristine Dahl
Eiendomsmegler MNEF
Sem & Johnsen Oppgjør AS


IKKE FOR PRODUKSJON FORELØPIG TEGNING 03/09/2024
Tiltakshaver:
Constant Utvikling AS
Prosjekt:
Billingstadåsen 24
Type bygning:
Areal seksjonering
Tegningsnr.:
A10-09
Prosjektnr.:
2021-017
Dato opprettet:
07.06.2021
38/159 - seksjon 1
790.6 m²
38/849 - Seksjon 1
748.4 m²
38/159 - felles
7.9 m²
38/849 - felles
7.9 m²
Felles adkomst
38/159 - seksjon 2
178.9 m²
38/849 - Seksjon 2
209.6 m²
38/850
105.8 m²
Carport
39.9 m²
20.09.2024.
20.9.24
Nord Arkitektur AS
Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614783442
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
161067	KROGH JANNE		Billingstadåsen 24C, 1396 BILLINGSTAD
150267	OLSEN ERIK FAUSA		Billingstadåsen 24C, 1396 BILLINGSTAD
121159	FAGERHEIM JAN		SØNDRE VEI 71, 1397 NESØYA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3203	38	849

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2153505 Tinglyst: 28.10.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2153505/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 13:42

Side 1 av 9

Asker kommune 22/10 24 Bart Daniel

KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Erik Fausa Olsen	150267[redacted]		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Billingstadåsen 24C	1396	Billingstad	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	ASKER KOMMUNE	38	849	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	150267[redacted]	Erik Fausa Olsen	1/2
1	161067[redacted]	Janne Krogh	1/2
2	121159[redacted]	Jan Fagerheim	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	272	BG
2	B	90	BG
		Nevner = 362	

Dato	Innsenderens underskrift
9.10.24	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjoneringen går ut på fordeling av tilleggsareal grunn (G) slik at dette blir formelt oppmålt med oppmålingsforretning

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
9.10.24	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Asker, 9.10.24		Erik Fausa Olsen
1	Asker. 9.10.24	Janne Krogh	Janne Krogh
2	Asker, 9.10.24	Jan Fagerheim	Jan Fagerheim

Dato	Innsenderens underskrift
9.10.24	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Asker, 9.10.24		Erik Fausa Olsen
Asker, 9.10.24		Jan Fagerheim
Asker 9.10.24		JANKE KROGH

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3203	Asker		38	849	1+2

Dato	Underskrift	Stempel
22/10.24	Berit Daniels	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
9.10.24	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato 9.10.24 | Innsenderens underskrift

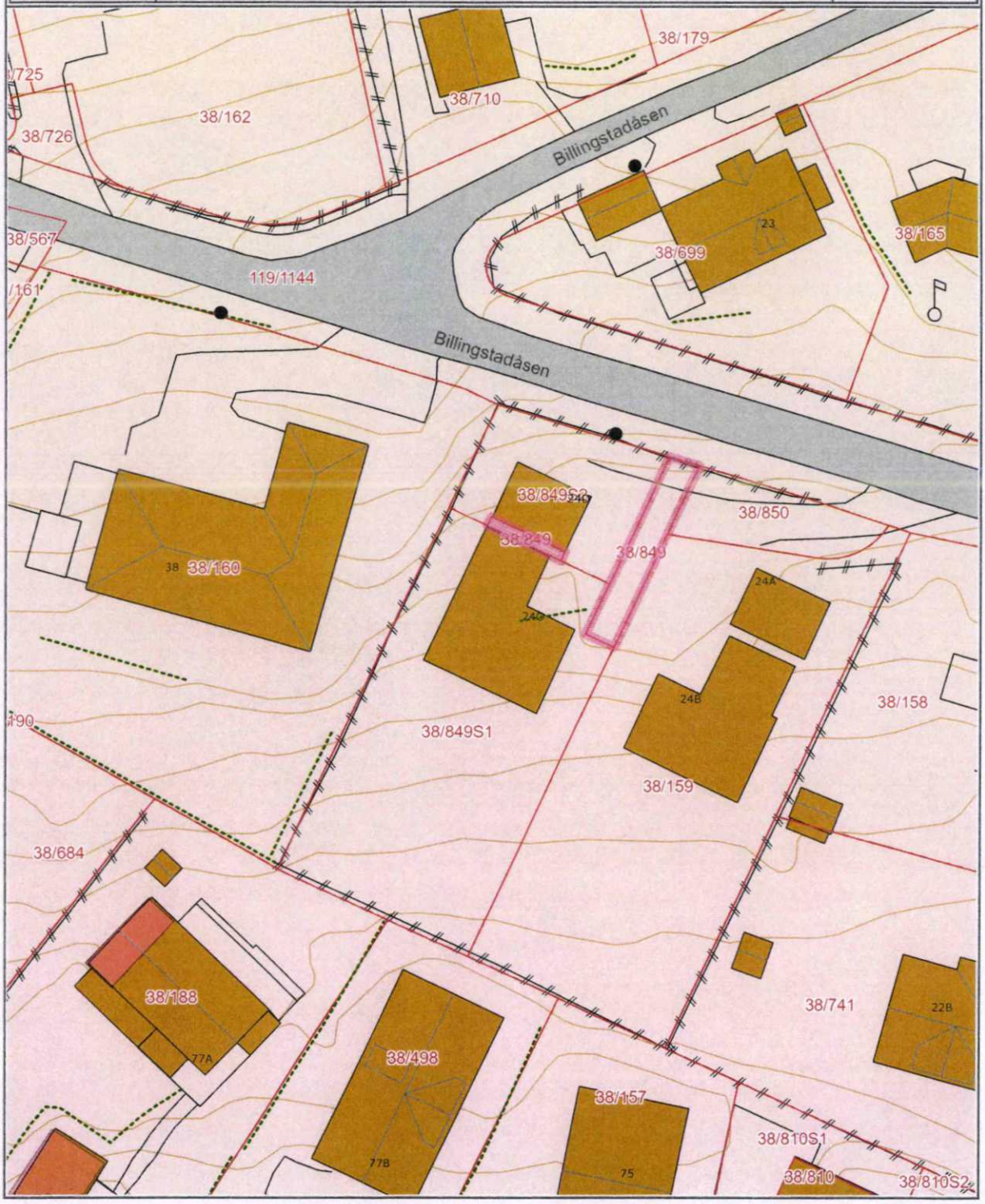
Situasjonsplan
Reseksjonering av gnr 38 bnr 849

Sak 24/2190

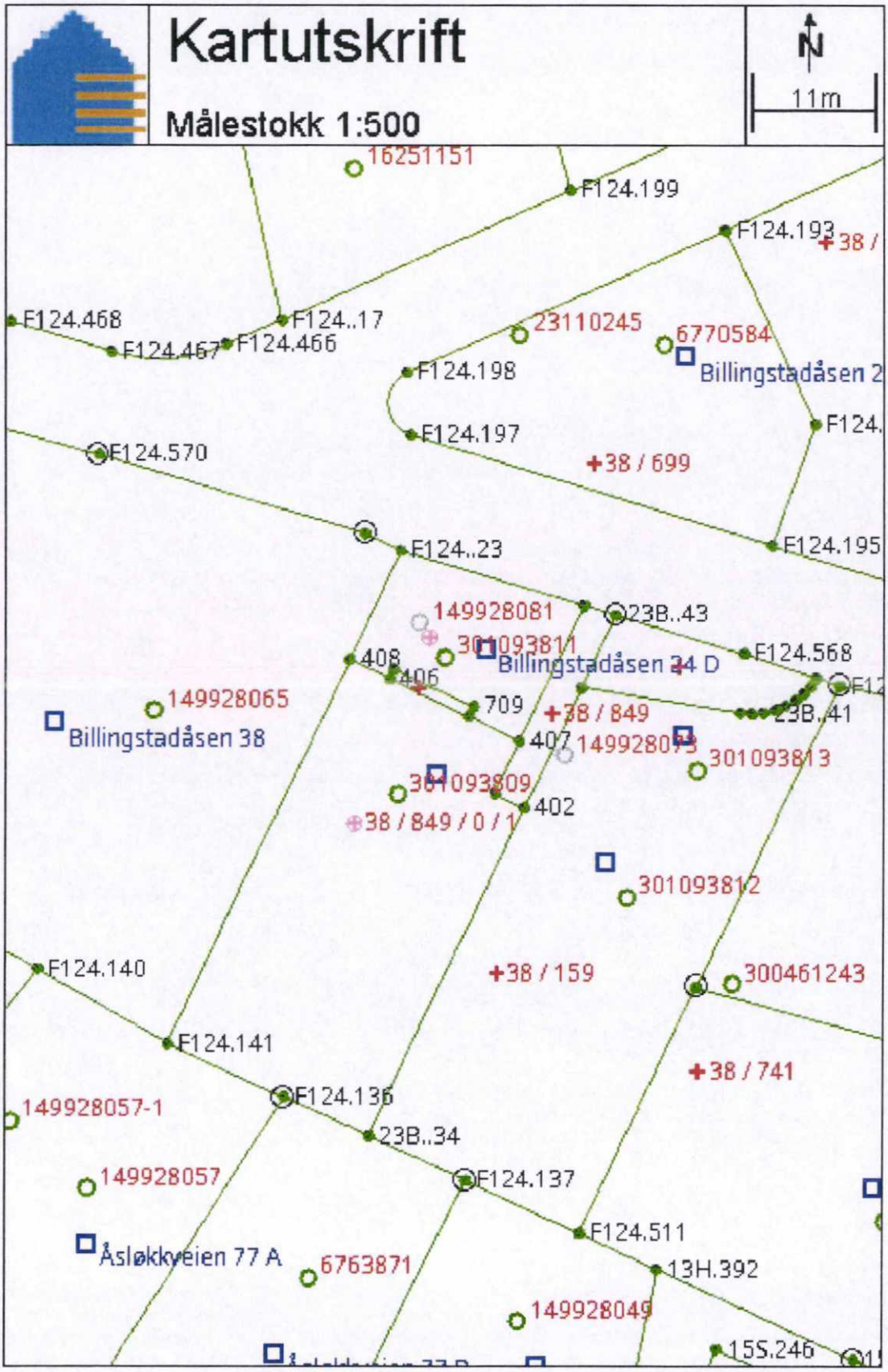
ASKER KOMMUNE

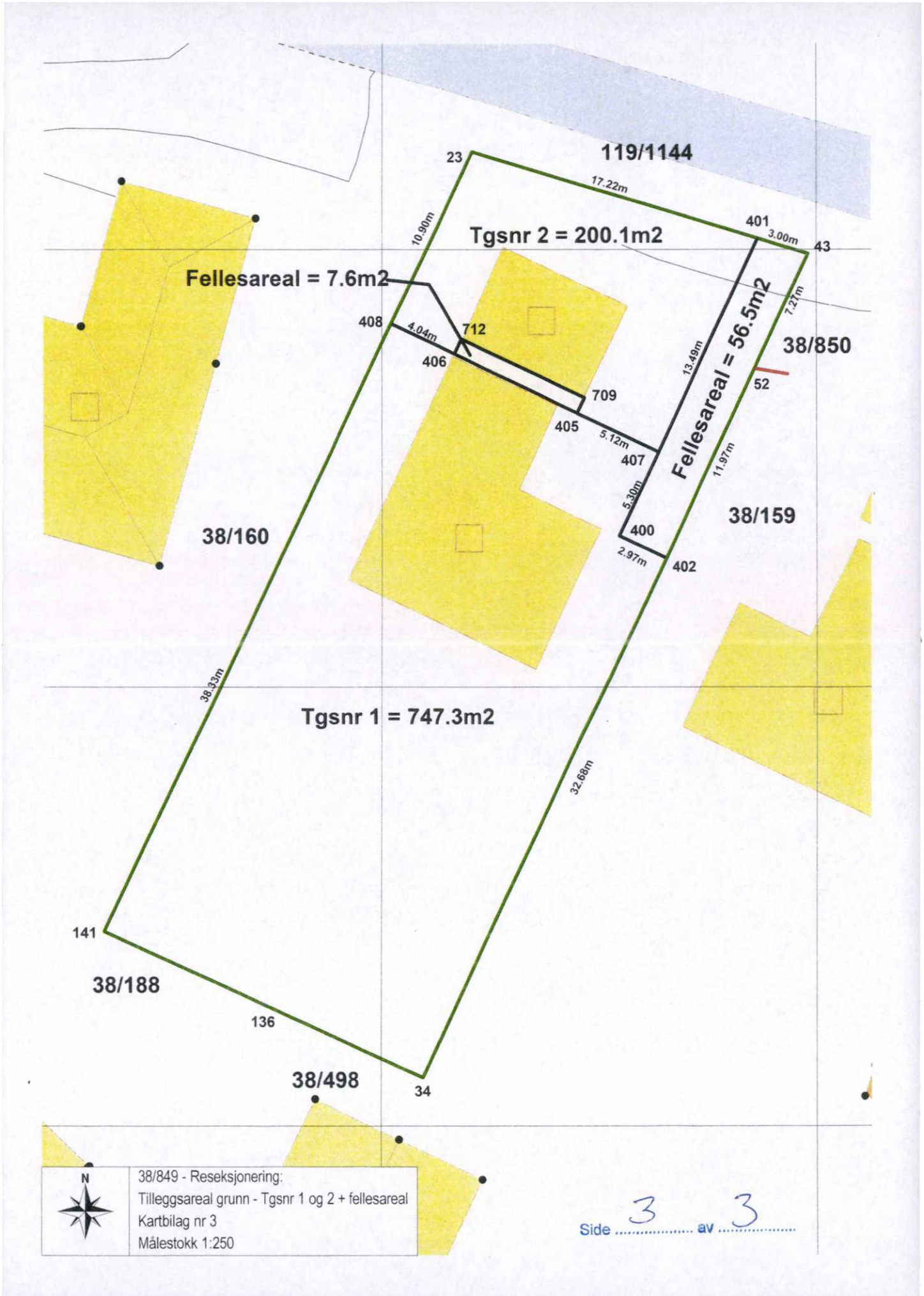
N

Målestokk 1:500



Side 1 av 3


Kartutskrift
Målestokk 1:500
N
11m
16251151
F124.199
F124.193
+38 /
F124.468
F124.467
F124..17
F124.466
23110245
6770584
Billingstadåsen 2
F124.198
F124.197
F124.
F124.570
+38 / 699
F124..23
F124.195
149928081
23B..43
301093811
Billingstadåsen 34 D
F124.568
408
406
149928065
Billingstadåsen 38
709
+38 / 849
23B..41
407
149928073
301093813
301093809
402
+38 / 849 / 0 / 1
301093812
F124.140
+38 / 159
300461243
F124.141
+38 / 741
F124.136
149928057-1
23B..34
149928057
F124.137
F124.511
Åsløkkveien 77 A
6763871
13H.392
149928049
15S.246
Side 2 av 3


119/1144
23
17.22m
401
3.00m
43
10.90m
Tgsnr 2 = 200.1m2
Fellesareal = 7.6m2
408
4.04m
712
406
709
405
5.12m
407
13.49m
Fellesareal = 56.5m2
7.27m
38/850
52
11.97m
5.30m
400
2.97m
402
38/159
38/160
38.33m
Tgsnr 1 = 747.3m2
32.68m
141
38/188
136
38/498
34
N
38/849 - Reseksjonering:
Tilleggsareal grunn - Tgsnr 1 og 2 + fellesareal
Kartbilag nr 3
Målestokk 1:250
Side 3 av 3

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Billingstadåsen 24 D, 1396 Billingstad
Gnr. 38, Bnr. 849, Snr. 2, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 934 43 534

E-post: kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
