PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

NORDENGVEIEN 15 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra sameie

Seksjoneringsbegjæring, tegninger m.m.

Reguleringskart og bestemmelser

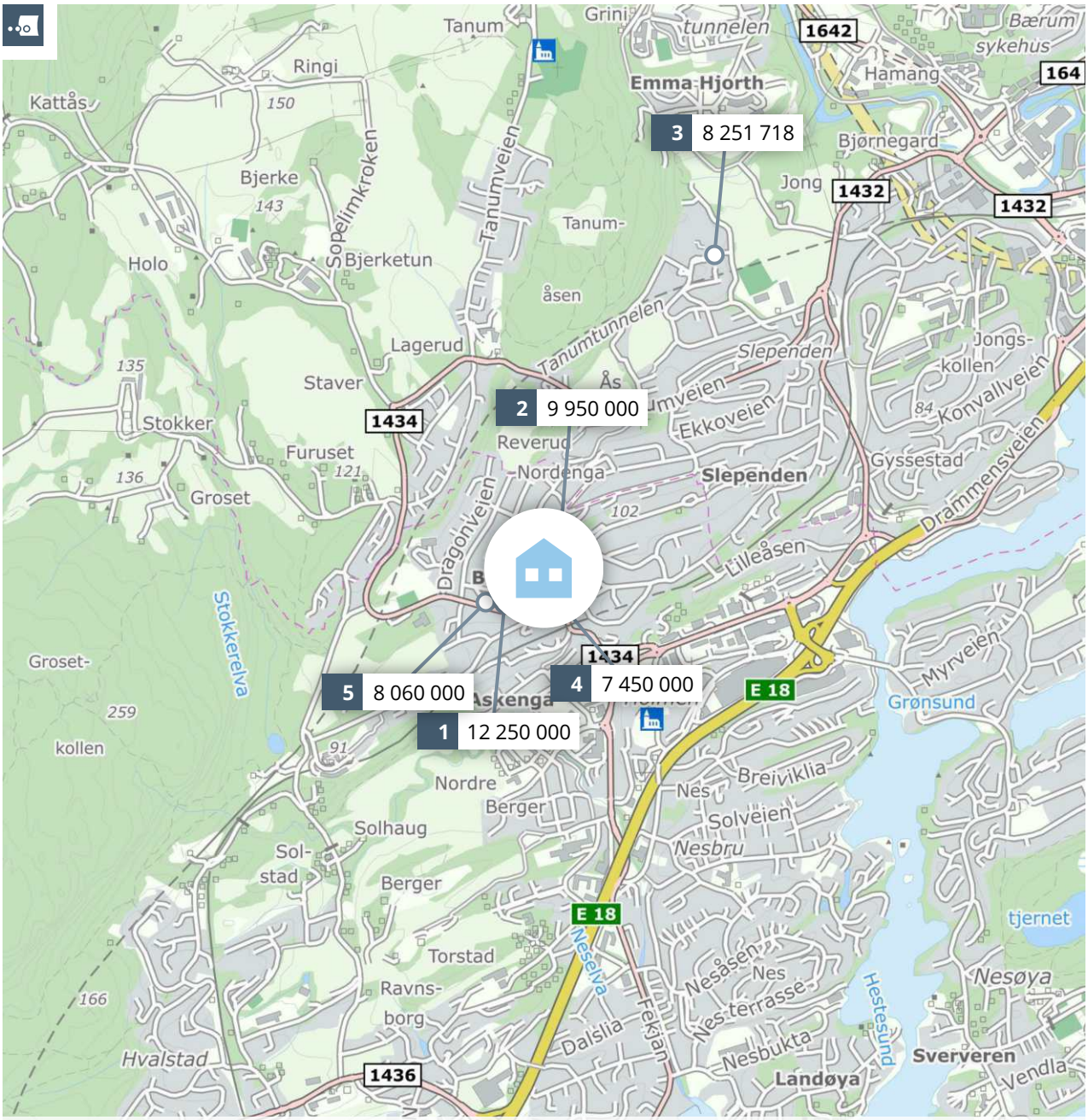
Div. kommunale kart

Opplysninger om avgifter

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDENGVEIEN 15 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 10.06.2026

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: Keven Frantzen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordengveien 15 A, 1396 BILLINGSTAD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 38 BNR 102 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS NORDENGEN

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	40 580
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	- m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt						653 m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	4

Parkering Innredet kjeller

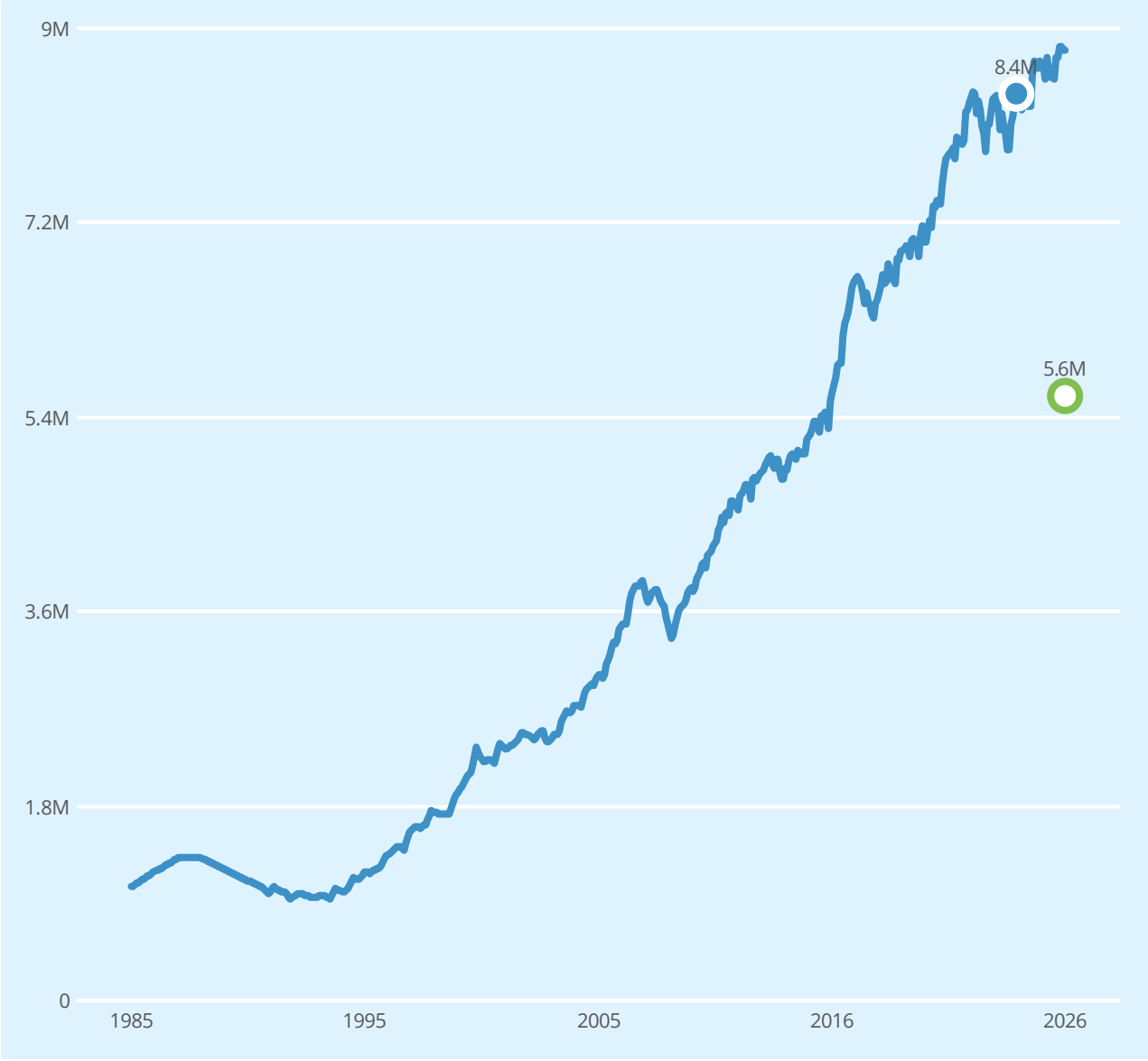
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tømtebakken 28				28.02.2023	12 200 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**71 637**
	171 m²	1970	833 m²	4 sov						
2	Bekkeveien 25 A				04.02.2026	9 950 000	**9 950 000**	0	9 950 000	**49 257**
	202 m²	1920	1 166 m²	3 sov						
3	Asta Hanssens vei 8				26.08.2025	8 350 000	**8 200 000**	51 718	8 251 718	**62 043**
	133 m²	1985	210 m²	4 sov						
4	Nordengveien 9 A				18.01.2023	6 900 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**62 083**
	120 m²	1932	1 706 m²	4 sov						
5	Tømtebakken 18				24.03.2025	7 250 000	**8 060 000**	0	8 060 000	**58 406**
	138 m²	1970	427 m²	3 sov						

1/2 part av 2-mannsbolig, beliggende i et attraktivt villaområde bestående av familieboliger. Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser. Oppussingsbehov. Parkering på gårdsplass.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.02.2024	09.04.2024	17.06.2024	8 600 000	8 400 000	0	8 400 000	1
28.06.1999		28.06.1999	-	375 000	-	375 000	2
22.08.1985		22.08.1985	-	400 000	-	400 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sist omsetning ble eiendommen solgt samlet.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i ASKER kommune nå

36
tomannsboliger til salgs

10.4M
10.1M
9.8M
9 579 000 Prisantydning i snitt
9.2M
8.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Tomannsboliger solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

46
tomannsboliger solgt

7 550 000 Prisantydning i snitt
7 541 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 218 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd
49 467 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

40 580 Nordengveien 15 A
Totalpris 5 600 000

Tilstandsrapport

Nordengveien 15 A, 1396 BILLINGSTAD ASKER kommune

gnr. 38, bnr. 102, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1847 **Eiendomsverdi ref nr:** HM2102

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

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.

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i 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

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

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.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Tomannsbolig fra ca. 1936 Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for
.konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1936.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Tomannsbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og saltak tekket med betongsterin.
Malte trevinduer med isolerglass
Et originalt koblet vindu i bad i u.etg.
Malt og profilert inngangdsør med glassfelt.
Ytterdør i malt trevirke med glassfelt til u.etg. Glass av nyere dato.
Delvis overbygd terrasse/veranda, en del er støpt og har fliser, en del i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre og glass.
Trapp i betong med fliser i trinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulvverflater av parkett, tregulv, laminatgulv og fliser.
Veggoverfater av malt panel, malt puss, smartpanel, makte plater og fliser.
Himlinger av panel, malte plater, himlingsplater og malt panel
Mursteinspipe.
Vedovn i stue.
Lakkert tretrapp.
Furu fyllingsdører og slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/dusjbad med flislagte vegger og gulv med opplegg for dusj og vaskemaskin.

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, badekar med dusj, dobbel servant integrert i skuffeinnredning og speil med lys.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lkkerte profilerte fronter, lamina og heltre benkeplater, innfelt porselenes kum, ventilator og fliser over benk. Integrert oppvaskmaskin.Avsatt plass for kofyr og kjøle/fryseskap.

Kjøkken i u.etg. med sluk, innredning med lakkerte profilerte fronter, laminat og heltre benkeplater, nedfelt dobbel kum og ventilator.
Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

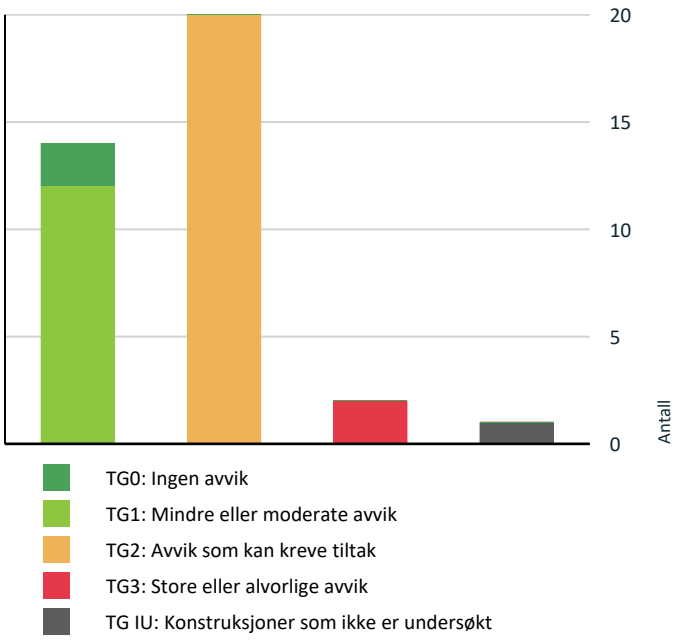
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Boligen er under reseksjonering og var på befaringsdagen ikke ferdigbehandlet.

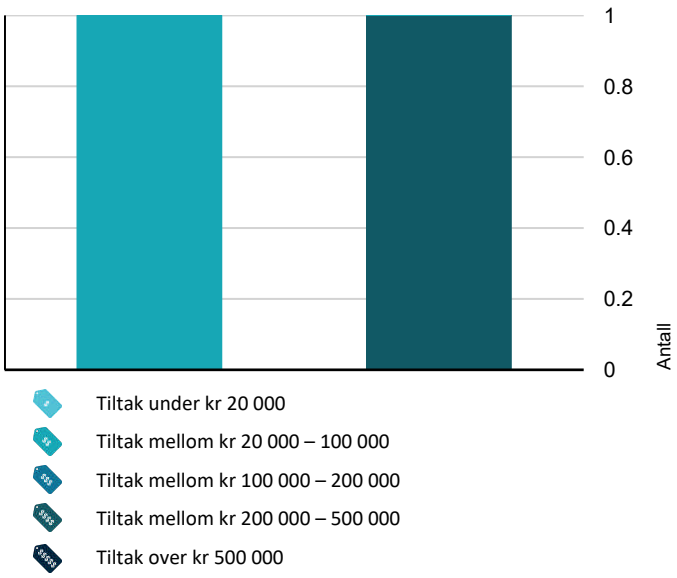
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1936

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Kommentar
Ukjen byggeår

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Inngangsparti

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, shingel på inngngsparti.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i stål, eldre opplegg i plast på inngangsparti.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Snøfangere bør monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen sitt ansvar.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Lufting av kledning har vært slik siden byggeåret, og det er ingen symptomer på skader på grunn av dette



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loft er ikke undersøkt da dette har tilgang fra annen seksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med isolerglass fra 1980, 1985 og 1986.
Et originalt koblet vindu i bad i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre vinduer er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt og profilert inngangdsør med glassfelt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdør i malt trevirke med glassfelt til u.etg. Glass av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygd terrasse/veranda, en del er støpt og har fliser, en del i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre og glass.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er råteskader på terrassebord.
Gulv svikter pga. for stor avstand mellom bjelker.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Må rettes opp.
Råteskadete bord må skiftes ut.
Det bør legges inn flere bjelker for å få bedre stivhet.







Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong med fliser i trinn.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvverflater av parkett, tregulv, laminatgulv og fliser.
Veggoverfater av malt panel, malt puss, smartpanel, makte plater og fliser.
Himlinger av panel, malte plater, himlingsplater og malt panel
Overflater av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader på gulv i stue og kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør utbedres eller skiftes ut.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik størst i stue/sov i u,etg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipa r innbyd på en side i u.etg.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Furu fyllingsdører og slette malte dører.
Varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger og gulv med wc, badekar med dusj, dobbel servant integrert i skuffeinnredning og speil med lys.
Badet er pusset opp med nye fliser og baderomsutstyr i 2023.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluketligger under badekar og er kun tilgjengelig via luke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Wc, badekar med dusj, dobbel servant integrert i skuffeinnredning og speil med lys.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i stue uten å påvise unormale forhold.
Vegg mot bad er i betong innenfor platekledning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Vaskerom/dusjbad med flislagte vegger og gulv med opplegg for dusj og vaskemaskin.
Rommet har ikke skikkelig sluk, kun et avløpsrør i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med sluk, innredning med lakkerte profilerte fronter, laminat og heltre benkeplater, nedfelt dobbel kum og ventilator.
Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminat benkeplate er skadet.
Slitteasjeskader i benkeskp, ellers småskader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplate bør erstattes.
Skaderpå innredning er i hovedsak kosmetiske.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lkkerte profilerte fronter, lamina og heltre benkeplater, innfelt porselenes kum, ventilator og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin.Avsatt plass for kofyr og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oplvaskmaskin er ikke festet til innredning.
Det er slittasje benkeplater og småskader på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppvaskmaskin må festes til innredning og fuktsikring mrllombenkeplate og oppvaskmaskin må legges.
Småskader og slittasje er kun kosmetisk.
Porselenskum er slitt og ripete.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettrommet har ikke oppdriftsventilasjon eller avtekksvifte, og det er ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres avtrekksvifte og tilluft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





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 med automatsikringer plassert i 1. etg.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/fuktsikring av ukjent alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.
Det er støttemurer på begge sider av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrassert tomt

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

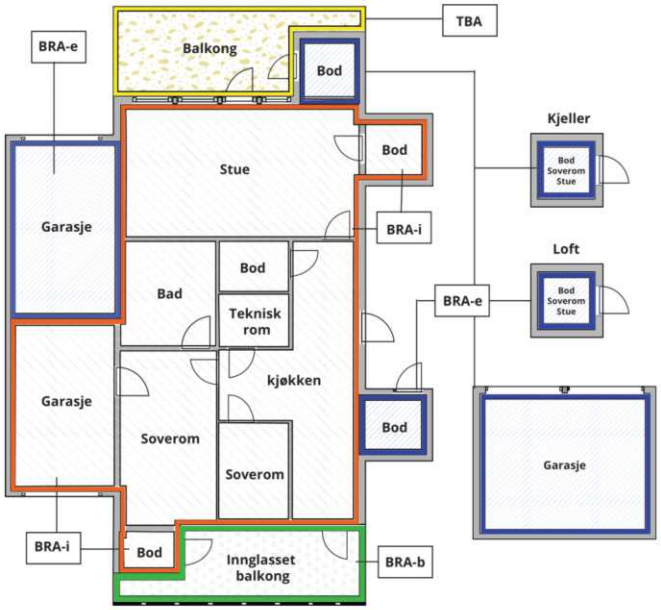
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	64			64	50
1. Etasje	74			74	
SUM	**138**				**50**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Trapperom, bad, gang, toalettrom, vaskerom, stue/soverom, kontor/arbeidsrom, kjøkken, entré		
1. Etasje	Entré, stue, soverom, spisestue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Boligen er under reseksjonering og var på befaringsdagen ikke ferdigbehandlet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad i u.etg er pusset opp i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Jan Alexander Ozga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	38	102		2	653 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordengveien 15 A

Hjemmelshaver
Ozga Jan Alexander

Eierandel
16 / 29

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende på Billingstad med barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet. Kort vei til marka med gode turmuligheter sommer
og vinter, og nærhet til sjøen med badeplasser, turstier og marinaer.
Kort vei til både Sandvika og Asker sentrum, begge med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud samt knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport fra forrige salg			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260130
Addresse	Nordengveien 15 A		
Postnr.	1396	Sted	BILLINGSTAD
Selgers navn	Jan Alexander Ozga		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

storebrand

Polise/avtalenr.:

1781928

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipevanger er ikke synlige, se tilstandsrapport.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduene fra 80-tallet har dårlig isolasjons evne og bør holdes under oppsikt og skiftes ut for god isolasjon, se tilstandsrapport.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Endringene er gjort av forrige eier for mer enn 20 år siden og det forligger lite eller ingen dokumentasjon

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Endringene er gjort av forrige eier for mer enn 20 år siden og det forligger lite eller ingen dokumentasjon

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elvia hadde til kontroll av det elektriske annleget i 2025. Det ble pålagt bytte av stikkontakter og sikkringer med jordfeilbryter. Dette ble utført av faglært elektrikker som rapporterte utbedringene inn til Elvia. Utbedrede avvik er godkjent.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

De som utførte arbeidet har rapportert til Elvia. Elvia kan kontaktes for ytterligere informasjon, se vedlegg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Sikkringer, jordfeilbryter, stikkontakter.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det blitt satt opp skillevegg, dør i forbildelse med oppføring av egen inngang til boligens andre seksjon, 2.etg. Sommeren 2025. Ingen meldeplikt for tiltaket -etter byggesaksveiledning på med byggesaksbehandler på innbyggertorget, 23.juni 2025.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen ble skesjonert i 1982. Det er søkt om reseksjonering. Det forventes at reseksjonering godkjennes og tinglyses når søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ferdigstilles.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kan komme inn insekter i kjelleren når dører og vinduer ikke er lukket.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Terassen i hagen er ikke omsøkt og godkjent. Det er sendt inn redgjørelse av tilatket til Asker kommune for vurdering av søknadsplikten. Terassen krysser tomtegrensen og det er mulig terassen må omsøkes.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

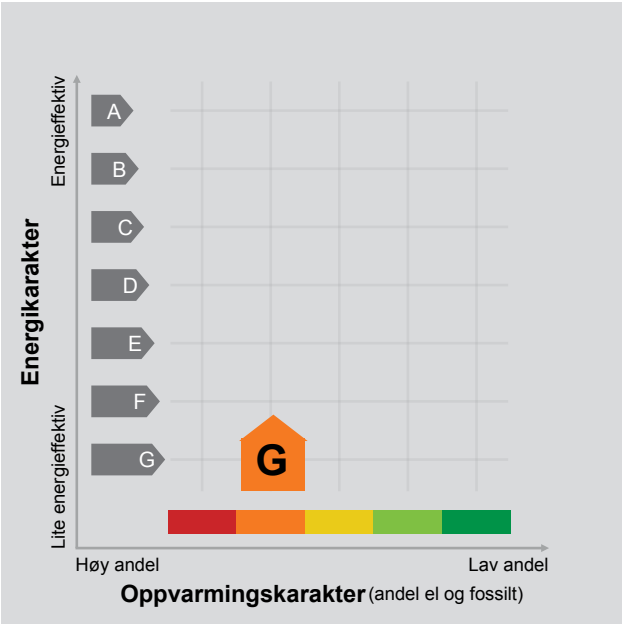
Signert av *Jan Alexander Ozga*

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Nordengveien 15A
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149929665
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	44ada7eb-f9bc-41b4-916b-fef587bc0010
Dato	18.02.2024



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordengveien 15A
Postnummer: 1396
Sted: BILLINGSTAD
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 18.02.2024 14:50:52
Energimerkenummer: 44ada7eb-f9bc-41b4-916b-fef587bc0010

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 102
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149929665

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Nordengveien 15A

SKOLER

Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km	
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km	
Steinerskolen i Asker skole (1-10 ... 184 elever, 12 klasser	6 min 2.5 km	
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	19 min 1.6 km	
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km	
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km	
Holmen videregående skole 76 elever	19 min 1.6 km	

SPORT

Lynbanen	4 min
Billingstadbanen	7 min
Feel24 Billingstad	11 min
SATS Billingstad	17 min

VARER/TJENESTER

Slependen senter	22 min
Holmen Senter	8 min
Vitusapotek Slependen	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Billingstad stasjon Linje L1	4 min 0.3 km	
Åsløkkveien Linje 202	9 min 0.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 18.8 km	
Oslo Gardermoen	52 min	

BARNEHAGER

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 0.4 km	
Billingstad barnehage (1-5 år) 82 barn	11 min 0.8 km	
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.1 km	

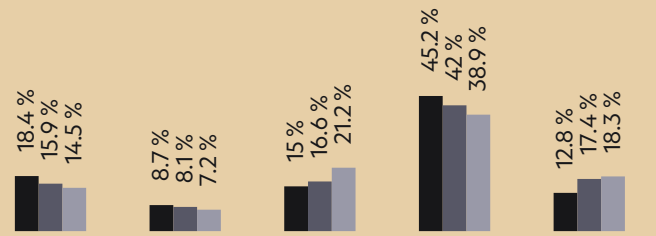
DAGLIGVARE

Joker Billingstad	3 min
Joker Neselva	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

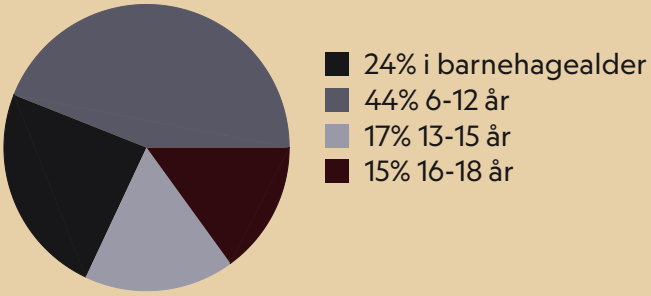
Joker Billingstad	3 min
Joker Neselva	12 min

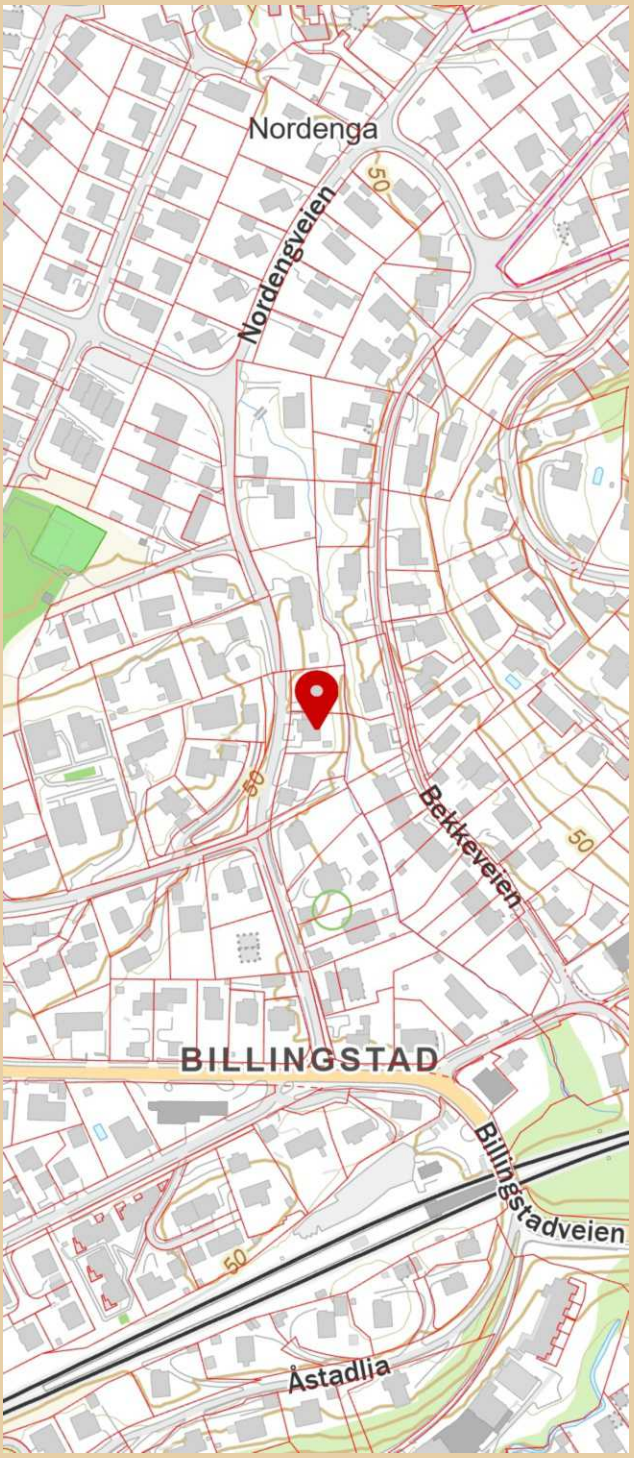
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nordengen	1 424	517
Kommune: Asker	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vedlegg 1. (VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDREGNVEIEN 15A), fordeling av uteareal mellom seksjon 1 og 2. Situasjonskart, 3. november 2025

Nord

Vest



Øst

Sør

-For seksjon 1, tilhørende eksklusivt uteareal markert med blå farge
-For seksjon 2, tilhørende eksklusivt uteareal markert med rød/rosa farge.
-Felles uteareal for tilgang til avfallsdunk og postkasse markert med grønn farge.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDENGVEIEN 15A

§1 – Sameiets navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Nordregnveien 15A**.

Sameiet består av **to seksjoner i en tomannsbolig** beliggende på eiendommen, gnr. 32, bnr. 102 i Asker Kommune

Formålet er å eie, drifte og vedlikeholde eiendommen i fellesskap, samt ivareta seksjonseiernes felles interesser.

---

§2 – Eiendommen og seksjonene

Eiendommen er seksjonert i to boenheter:

- **Seksjon 1:** Bolig i **første etasje**, med tilhørende eksklusivt uteareal mot sør,vest og øst som vist på situasjonskart (vedlegg 1).
- **Seksjon 2:** Bolig i **andre etasje**, med tilhørende eksklusivt uteareal mot nord,øst og vest som vist på vedlagt situasjonskart (vedlegg 1)..

Hver seksjon består av en eksklusiv boligdel med ideell **½ andel i fellesareal** og felles installasjoner.

---

§3 – Fellesareal og felles installasjoner

Følgende regnes som **fellesareal**:

- Tak, grunnmur, drenering, yttervegger og bærende konstruksjoner
- Vann- og avløpsrør, elektriske hovedføringer, ventilasjon og felles tekniske installasjoner.
- Uteareal som ikke er tildelt eksklusiv bruk.

---

§4 – Bruk av uteareal

- Hver seksjonseier har **eksklusiv bruksrett** til sitt uteareal som angitt i seksjoneringstegningen og situasjonskart.

- Seksjonseier med uteareal har ansvar for **plenklipp, snømåking, rydding og normalt vedlikehold** av sitt område.
- Tiltak som endrer fellesområdets utseende (bygging av terrasse, bod, gjerde m.m.) krever **samtykke fra begge eiere**.
- Adkomst og parkeringsareal skal holdes fri for hindringer og være tilgjengelig for begge seksjoner.

---

§5 – Vedlikehold

1. **Indre vedlikehold:**

   Hver seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold i egen bolig.

2. **Ytre og felles vedlikehold:**
   - Tak, yttervegger, grunnmur, drenering, samt felles rør- og el-anlegg er **felles ansvar**.
   - Kostnader deles **likt (50/50)** mellom seksjonseierne.
3. **Vinduer og ytterdører:**

   Seksjonseier vedlikeholder og skifter ut vinduer og dører som hører til egen seksjon.

---

§6 – Felleskostnader

Felleskostnader omfatter blant annet:

- Felles forsikring
- Vedlikehold og reparasjon av felles bygningsdeler og uteareal
- Strøm til felles anlegg
- Snømåking og felles utgifter etter avtale

Kostnader fordeles **likt** mellom seksjonene, med mindre annet er avtalt skriftlig.

---

§7 – Sameiermøter

Sameiet består av to eiere og har ikke eget styre.

Årsmøte holdes én gang per år, hvor begge eiere deltar.

Referat skal føres og signeres av begge.

Vedtak krever **enstemmighet**.

---

§8 – Forsikring

Bygningen skal forsikres som **felles eiendom** (bygningsforsikring).

Premien deles likt mellom seksjonene.

Hver eier tegner egen **innboforsikring**.

---

§9 – Ro og orden

Beboere skal vise hensyn slik at andre ikke sjeneres unødig av støy, lukt eller aktivitet.

Husdyr er tillatt så lenge de ikke medfører vesentlig sjenanse.

---

§10 – Tvister

Uenigheter mellom seksjonseierne søkes løst i minnelighet.

Dersom partene ikke blir enige, kan saken bringes inn for forliksrådet eller Asker og Bærum tingrett.

---

§11 – Endring av vedtekter

Vedtektene kan kun endres ved **enstemmig vedtak** mellom seksjonseierne.

§12 – Vedlegg

Som vedlegg til disse vedtektene følger et situasjonskart datert 3. november 2025, som viser fordeling av uteareal mellom seksjonene samt fellesareal.
Kartet er en del av vedtektene og gjelder som beskrivelse av bruksfordeling så lenge partene ikke avtaler annet skriftlig.

Sted og dato: _____

Signatur seksjon 1 (1. etasje): _____

Signatur seksjon 2 (2. etasje): _____

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordengveien 15A (Keven Frantzen)
Vår referanse: 3749402/26379782
Bestilling: C3 2025-05-12 (7) 37

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27079	100	17.12.1982	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	38	102	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/27079/100
Uthentet 2025-05-12 09:59

DAGBOKFØRT
17.DES82 27079
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

B e g j æ r i n g

t i l

A s k e r o g B æ r u m h e r r e d s k r i v e r -

e m b e t e

om oppdeling av eiendommen "Nordengveien 15" i Asker , gnr 38 bnr 102, Billingstad i Asker kommune, i 2 - to - selveierseksjoner .

---

1) På eiendommen "Nordengveien 15", Billingstad i Asker, gnr 38 bnr 102 i Asker kommune, er oppført horisontalt delt tomannsbolig, bestående av
   a) underetasje
   b) 1.etasje
   c) 2.etasje
   d) loftetasje
   Begge leiligheter i tomannsboligen har kjøkken m/vann og avløp, wc, bad og innlagt strøm.
2) Vi begjærer herved hele eiendommen delt opp i to selveierseksjoner , benevnt seksjon 1 og seksjon 2 .
3) Hver selveierseksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett over den del av tomannsboligen som etter fordelingslisten nedenfor er tillagt seksjonen .
4) Leilighetene i tomannsboligen skal kun benyttes til beboels
5) Sameierandelen kan bare overdras sammen med den til andeler knyttede eksklusive bruksrett til leilighet m.v. i hh.t. fordelingslisten.
6) Ved fremleie må leietager godkjennes av den annen sameierpart, som ikke kan nekte uten saklig grunn.
7) Ved salg eller annen eiendomsovergang til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, har sameieren forkjøpsrett til markedspris.
8) Ved salg eller fremleie, plikter sameierene å gjøre kjøpere og/eller leietagere kjent med bestemmelsene i denne sameiebegjæring, samt bestemmelser gitt med hjemmel i denne

Side 2 /

Vi bekrefter at denne gjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst

Sandvika, den 15/12-82

Statsautorisert eiendomsmegler
Kirsten Stray
Autorisert av Kongen ved eiendomsmeglerloven

Begjæring om oppdeling av gnr gnr 38 bnr 102, Asker i to selveierseksjoner . Side 2.

forts.

9) Med de unntak som fremgår av denne kontrakt, har sameiere full disposisjonsrett over sin sameieandel med tilhørende del av tomannsboligen, herunder rett til salg, fremleie og pantsettelse.

10) Eiendommens verdi, fordelt på de to seksjoner er :

Seksjon 1 : kr 362.500,-

Seksjon 2 : " 362.500,-

11) Fordelingsliste :

Seksjon nr:	Etasje :	Br.areal inkl.veranda og boder(kvm):	Farge :	Sameiebrøk:
1	U + 1	130	Gul	13/29-deler
2	U + 2 + loft	160	Grønn	16/29-deler

Sameieseksjonene er fordelt mellom sameierene i henhold til vedheftede plantegninger til begjæringen. Det areal av bolighuset som skal disponeres og administreres i fellesskap av sameierene, er avmerket med rød farge på plantegningene.

12) Som bilag til denne oppdelingsbegjæringen følger
./. A) plan over U etg.
./. B) plan over 1.etg.
./. C) plan over 2.etg.
./. D) plan over loftetg.
- alle datert og undertegnet av seksjonseierene.

Tinglysingsgjenpart av begjæringen, samt av etasjeplaner, følger vedlagt.

Som eier av seksjon 1:

Sandvika 15/12 1982
Karin Falstad
Karin Falstad
260249. [redacted]

Som eier av seksjon 2 :

Sandvika 15/12 1982
Wenche S. Johansen.
Wenche S. Johansen
250151. [redacted]

Jeg bekrefter at underskriverene, som er over 18 år, har undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

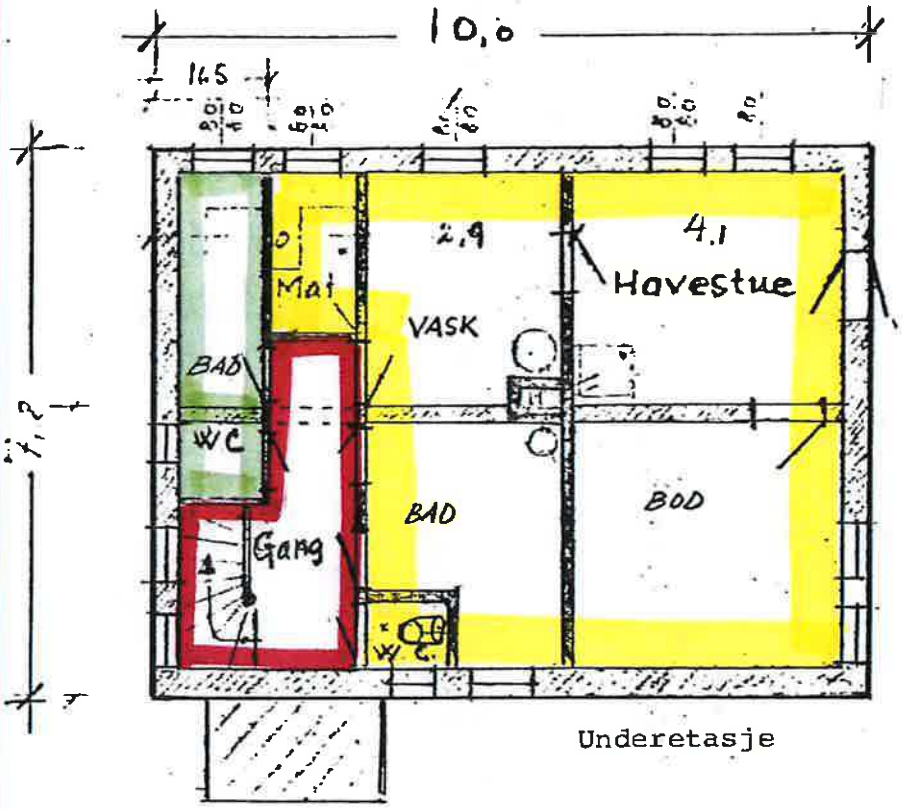
Kirsten Stray
Kirsten Stray
Statsautorisert eiendomsmegler

./. Vedlegg.

Vi bekrefter at denne gjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst.

Sandvika, den 15/12-82

Statsautorisert eiendomsmegler
Kirsten Strøm
Adr.: [illegible]



Underetasje

Seksjon 1

Seksjon 2

Felles

Vi bekrefter at denne gjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst.

Sandvika, den 15/12-82

Statsautorisert eiendomsmegler
Kirsten Stray
Asker og Bærum eiendomsmeglerforretning a.s

A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/27079/100
Uthentet 2025-05-12 09:59

Som eier av seksjon 1 :

Sandvika 28 /10 1982

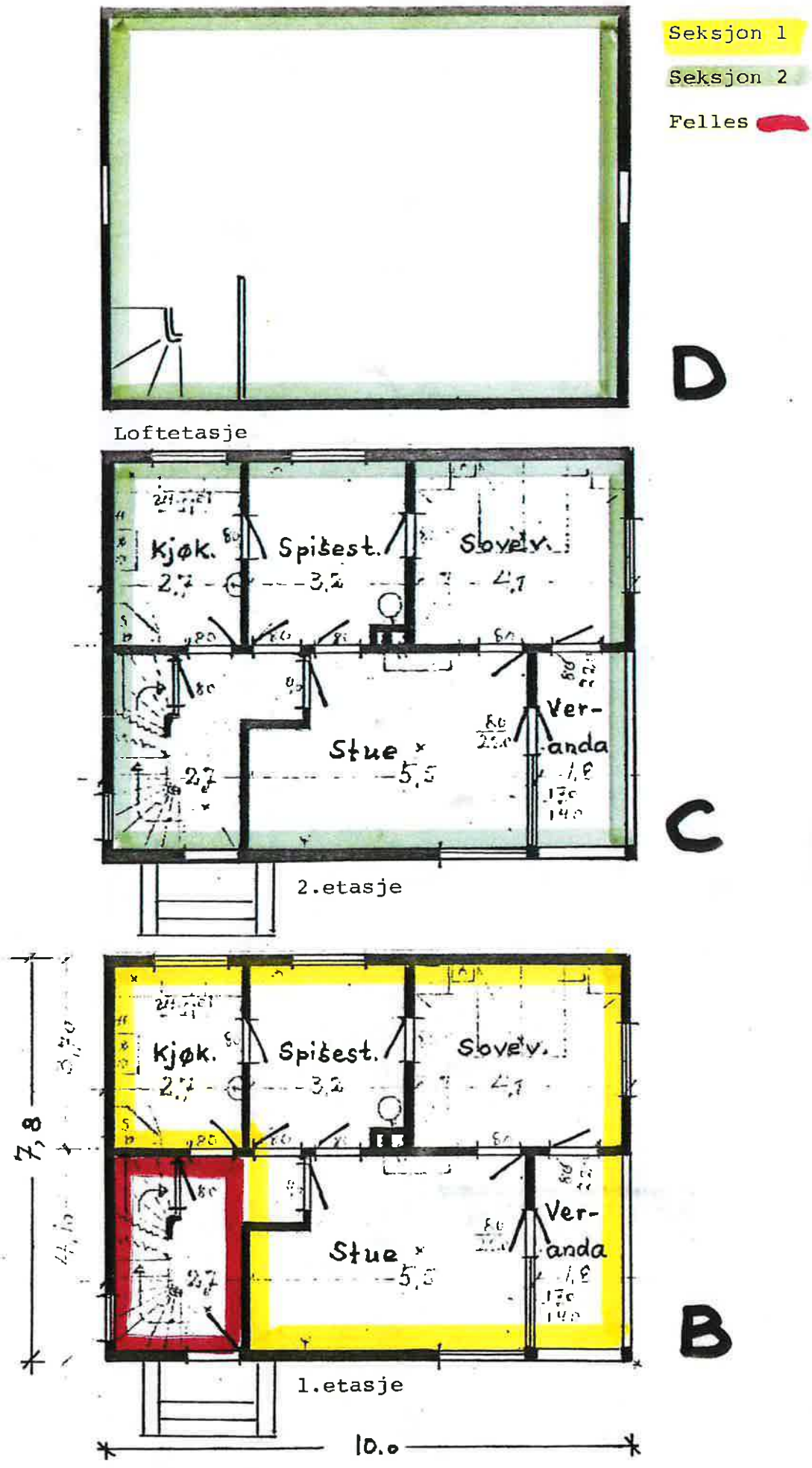
Karin Falstad

Som eier av seksjon 2 :

Sandvika 28/10 1982

Wenche S. Johansen

Wenche S. Johansen


Seksjon 1
Seksjon 2
Felles
D
Loftetasje
Kjøk.
Spisest.
Sovev.
Stue
Ver-
anda
C
2.etasje
Kjøk.
Spisest.
Sovev.
Stue
Ver-
anda
B
1.etasje
10.0

Som eier av seksjon 1 :

Sandvika 28 /10 1982

Karin Falstad

Som eier av seksjon 2 :

Sandvika 28 /10 1982

Wenche S. Johansen

Wenche S. Johansen

Vi bekrefter at denne gjengivelse er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst.

Sandvika, den 15/12-82

Statsautorisert eiendomsmegler
Kristen Stray

Advokat og Statsautorisert eiendomsmegler

Kristen Stray
Statsautorisert eiendomsmegler

Sandvika, den /

Vi bekrefter at denne gjengivelse er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst

GNR. 38

J.nr.	Byggherre / Ansvarshavende	B.nr.	Tomt nr.	Byggets art	Antall etasjer	Grunnflate	Approbert / Ferdig
		86					
512/60	Ivar Lind Hogne Larsen	87		Lekestue (ikke godkjent) Tilbygg våningshus Tidl. bygget. 2 maskiner	1½	20 20 22	24-5-60
		88					
297/33	Elv. Gard Byggherren	89	28	Våningshus Garasje + tilbygg - 87	2	82	10-8-33 25-6-34
423/33	Hanna Hanevold (Rimol) Ivr Hanevold.	90		Villa	2	68	11/10-35 8/5-34
4/34	F/S Billingstad Bygg Elv. Gard	91	28a	Våningshus	1½	106	17-1-34 9-1-35
		92					
511/35	Halv. Inge Pettersen Ole Lindberg	93		Enc bolig På- omb. i 78	2		14-11-35 20-10-36
238/36	H. Olsen Naum M.H. Fusdahl	94	30	Våningshus	2	110	6-5-36 7-12-36
579/36	Odd Sommervoll M.H. Fusdahl	95	27a	Våningshus Garasje	2 1	93 36	1-10-36 11-8-48 18-5-37
		96					
		97					
141/38	Nils Breivik ~~Thor H. Hamre~~ T. Espelien M.H. Fusdahl	98	31a	Enebolig Taksopplist 40 Tilbygg	1+U 1	140 70	4-5-38 22-9-65 18-11-38
		99					
12/45	T. Borgersen	100		Anny. uts pussering av kjeller. Bygget 38 Påbygg i 76	1	60	10-1-45
610/50 1239/73	Knut Andresen Tom — · —	101		Enebolig Bolighus	1 1	86 157	26-8-50 5-6-74
283/39	K. Litschutin Elv. Gard	102	4	Tomannsbolig Vestp. avl. selekt. gar. - 86	2	78	6-6-39 6-6-40

Asker kommune

Merknader:

G.nr.: 38	Br.nr.: 102	F.nr.	Seksj.nr.

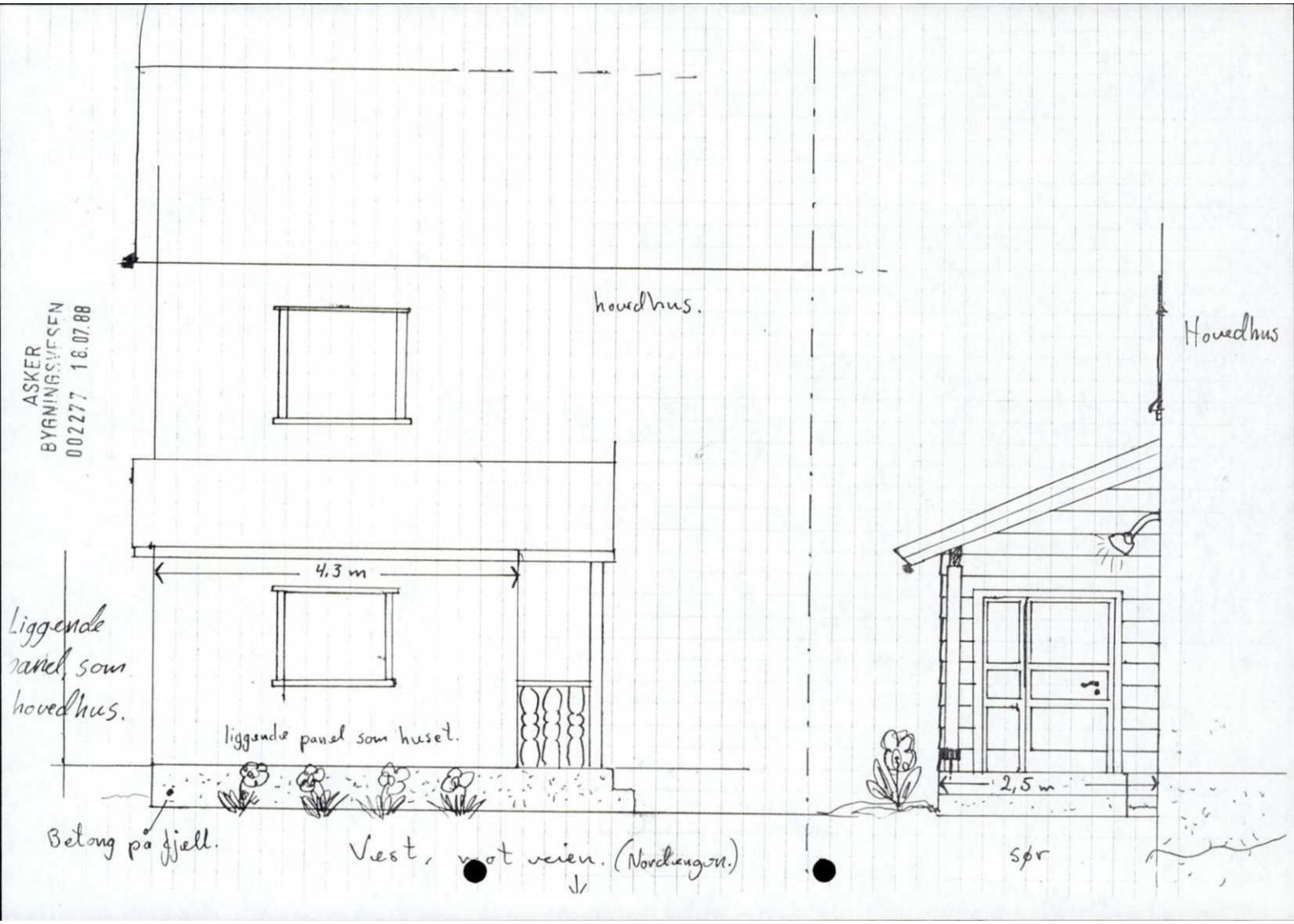
Merknad:	Saksbehandler - dato
Det finnes ingen andre tegninger enn de vedlagte for Tomannsboligen på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 08.12.2023

Asker kommune

Merknader:

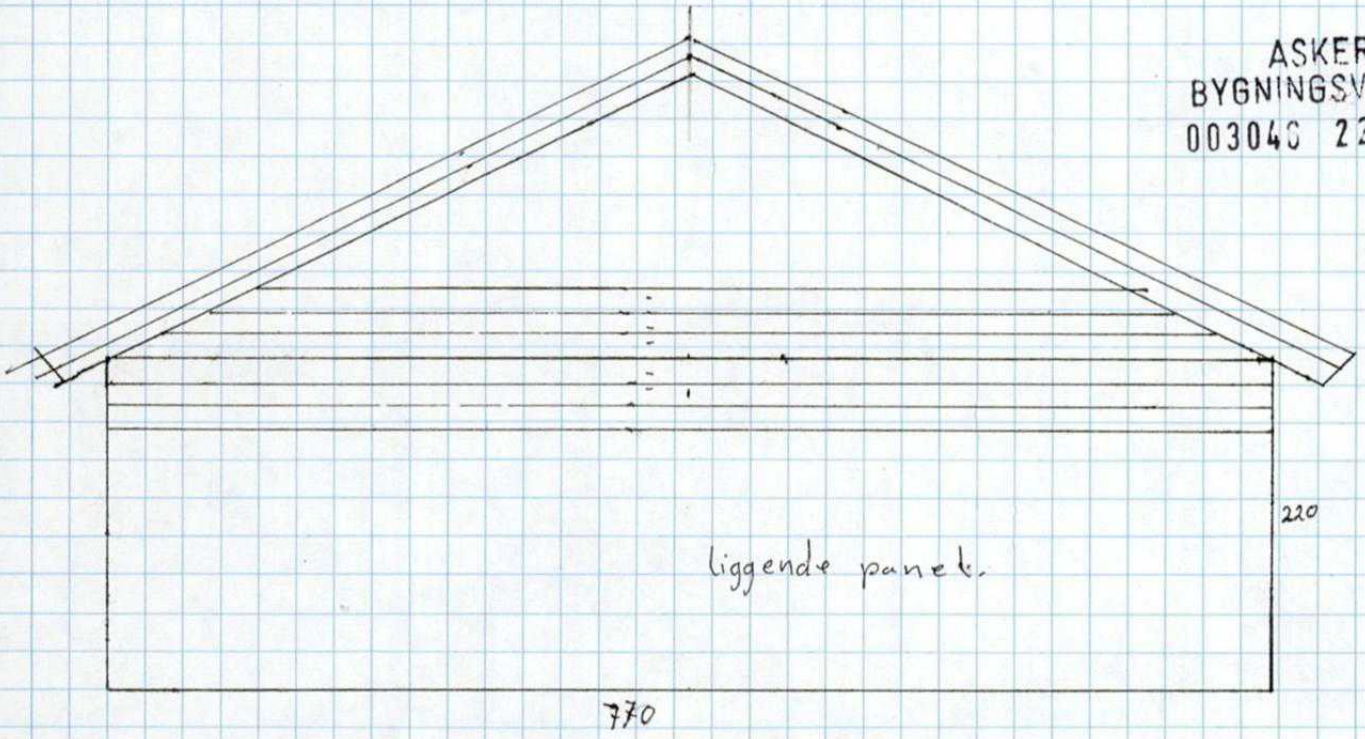
G.nr.: 38	Br.nr.: 102	F.nr.	Seksj.nr.

Merknad:	Saksbehandler - dato
.Det foreligger ikke en ordinær Ferdigattest, men vedlagte dokumentasjon viser klart at Tomannsboligen ble approbert 06.06.1939 og ferdigstilt 06.06.1940.	Terje Ruud 08.12.2023


ASKER
BYGNINGSVESEN
002277 18.07.88
hovedhus.
Hovedhus
4,3 m
Liggende panel som hovedhus.
liggende panel som huset.
2,5 m
Betong på fjell.
Vest, mot veien. (Nordheugen.)
spr

Innvendig vegg vil bli bedekt med gipsplater.

ASKER
BYGNINGSVESEN
003040 22.09.86



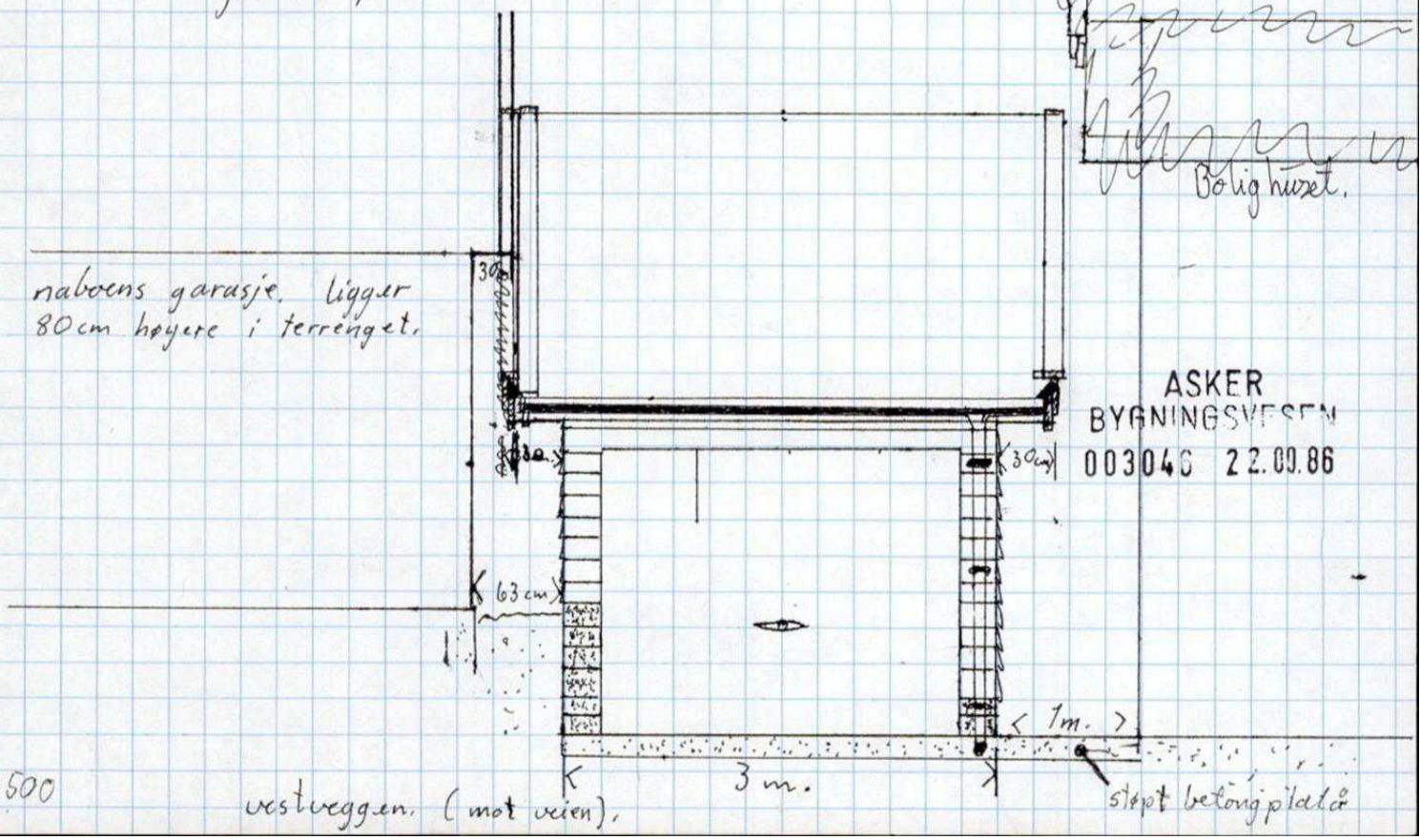
nord og sydvegg.

1:500

uthenget på gavlvegg blir 30 cm. Ikke 40cm som tegningen viser.

Inngangene (fronten) vil ligge på linje med hverandre.

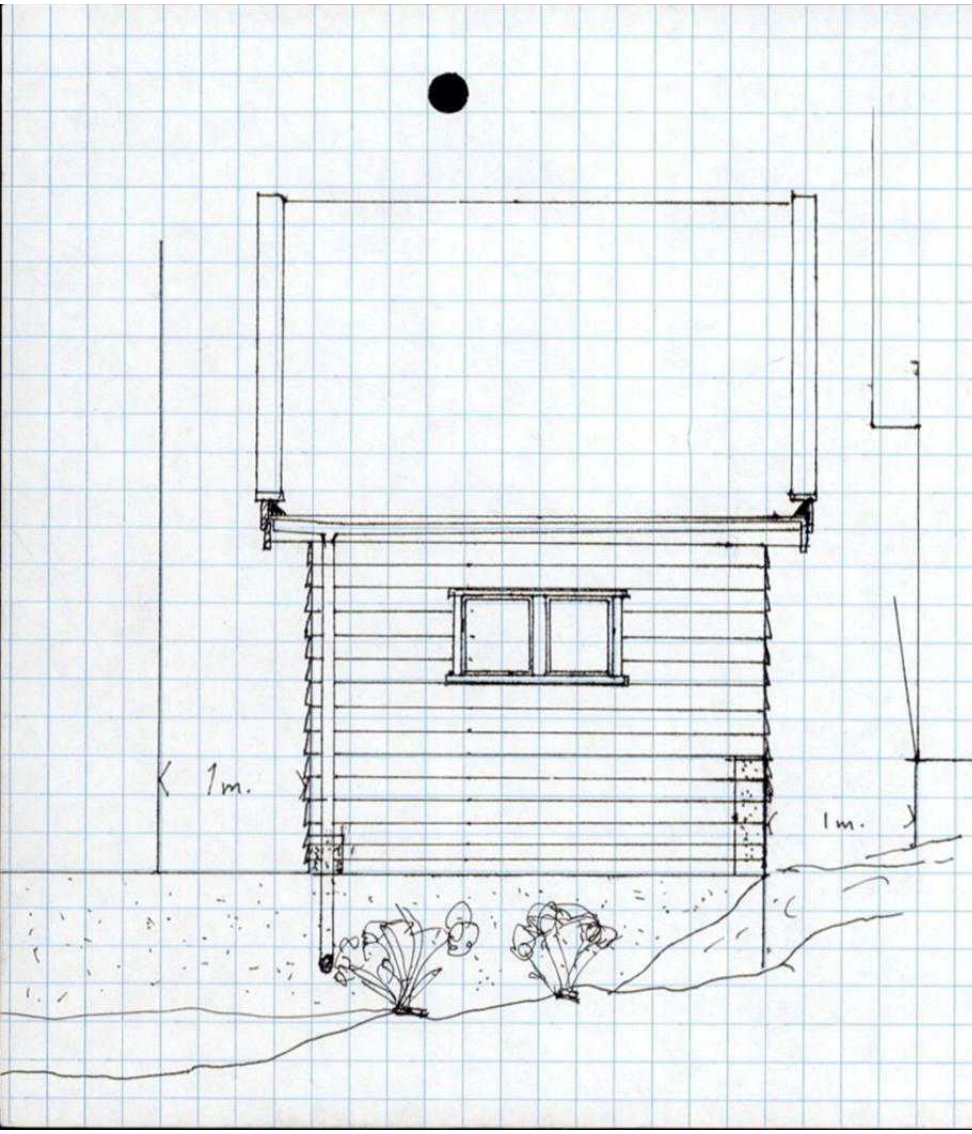
gradene (10) på taket vil være likt som naboens.



ASKER
BYGNINGSVESEN
003046 22.09.86

1:500

vestveggen. (mot veien).



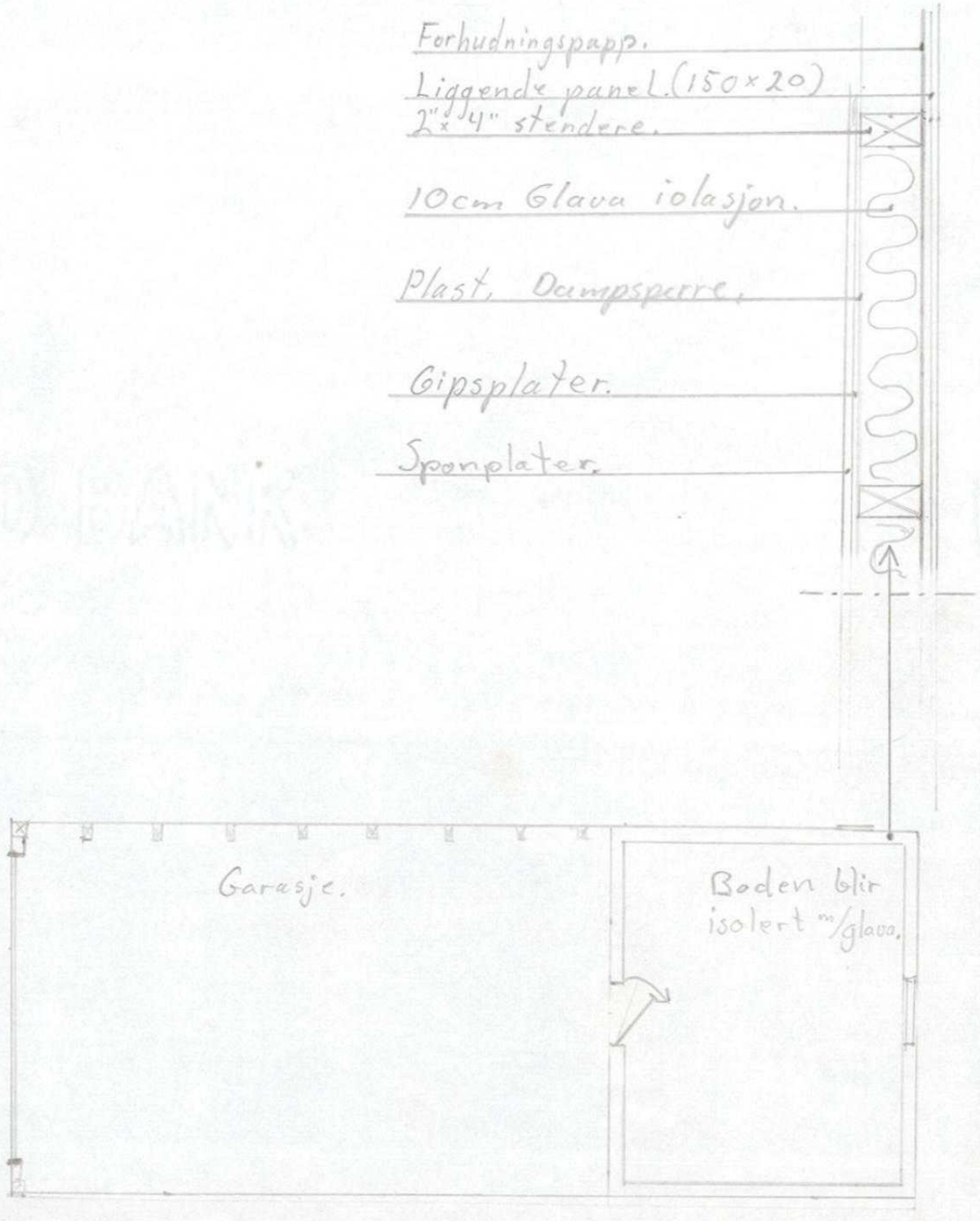
Nabogarasjen.

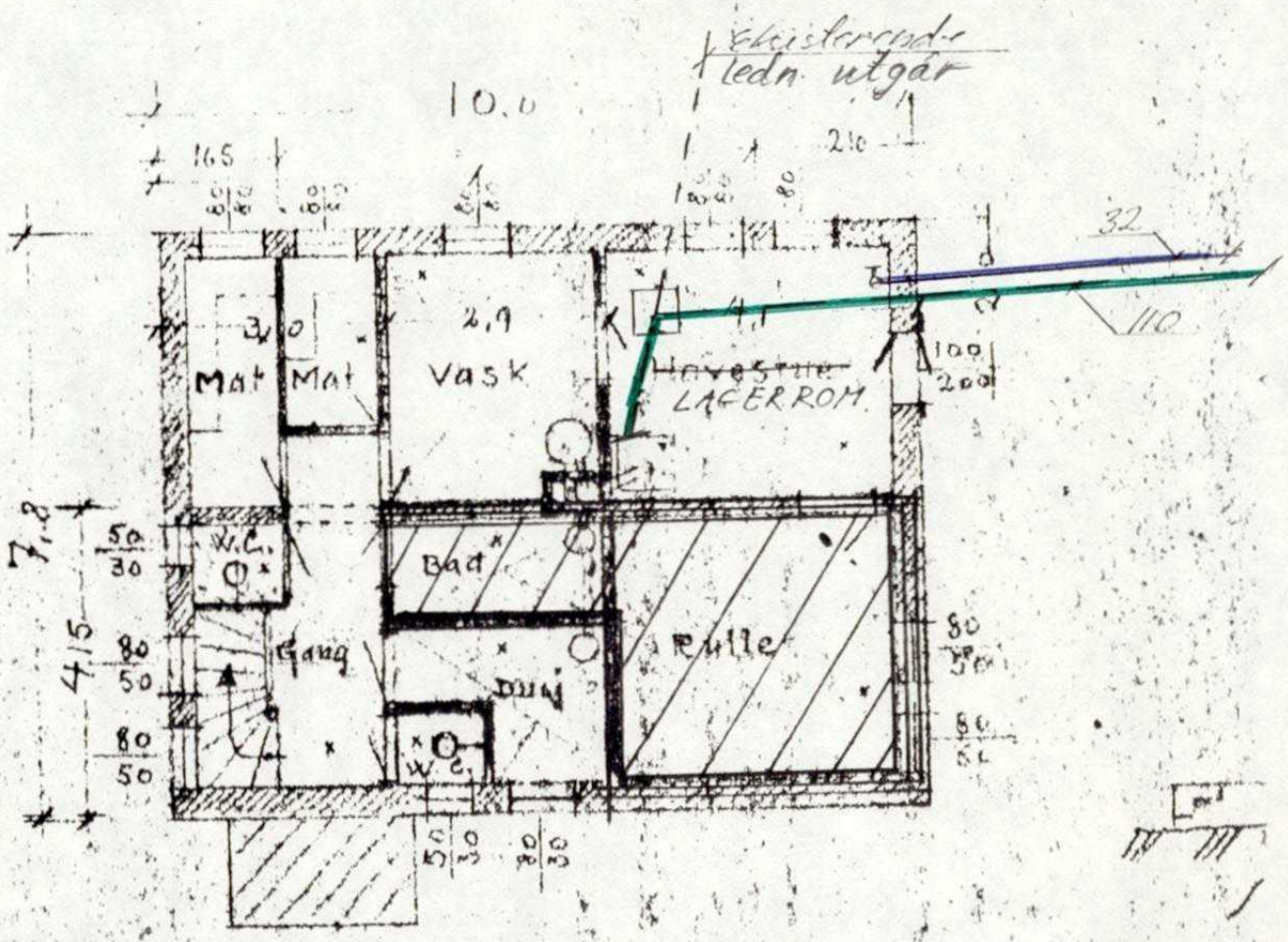
ASKER
BYGNINGSVESEN
003040 22.09.86

østveggen.

ASKER
BYGNINGSVESEN
003040 22.09.86

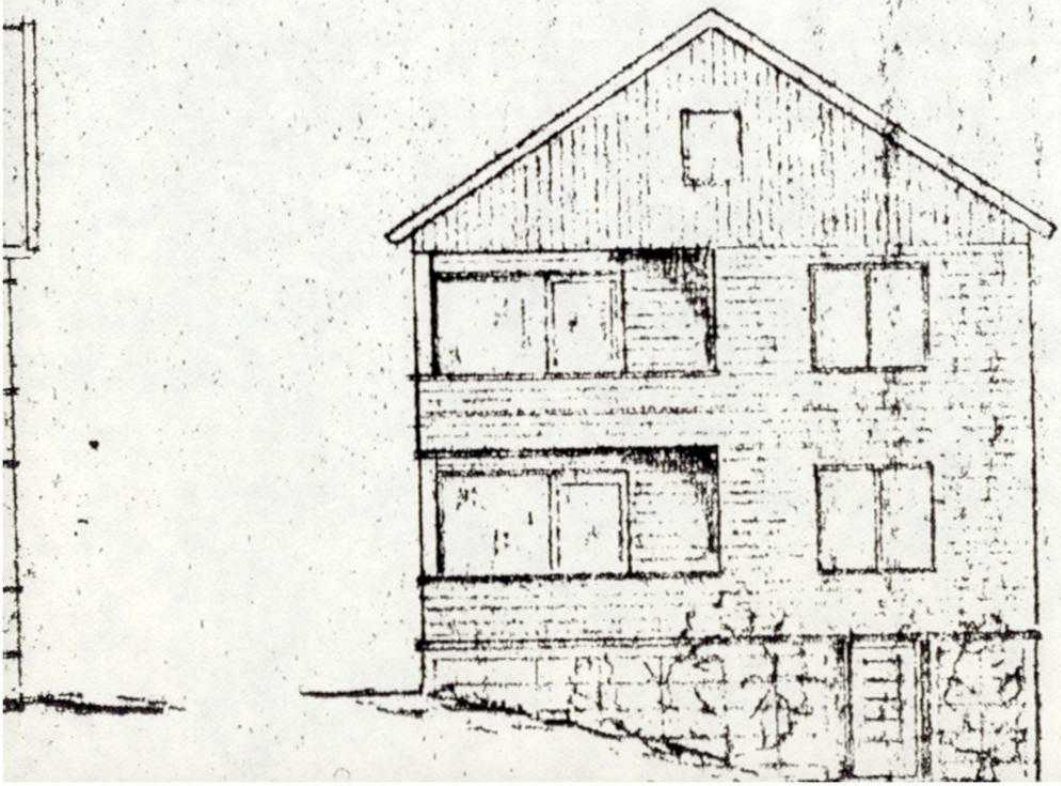
snitt, sett ovenfra i bodveggen:





Kjeller

RØD SKRAVERING INDIKERER BEBOELSESROM.



14

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.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nordengveien 15A, 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** 398 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 653 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 653 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	653 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	022067
Navn	Del av Vestre Billingstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.1922
Delarealer	**Delareal** 653 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

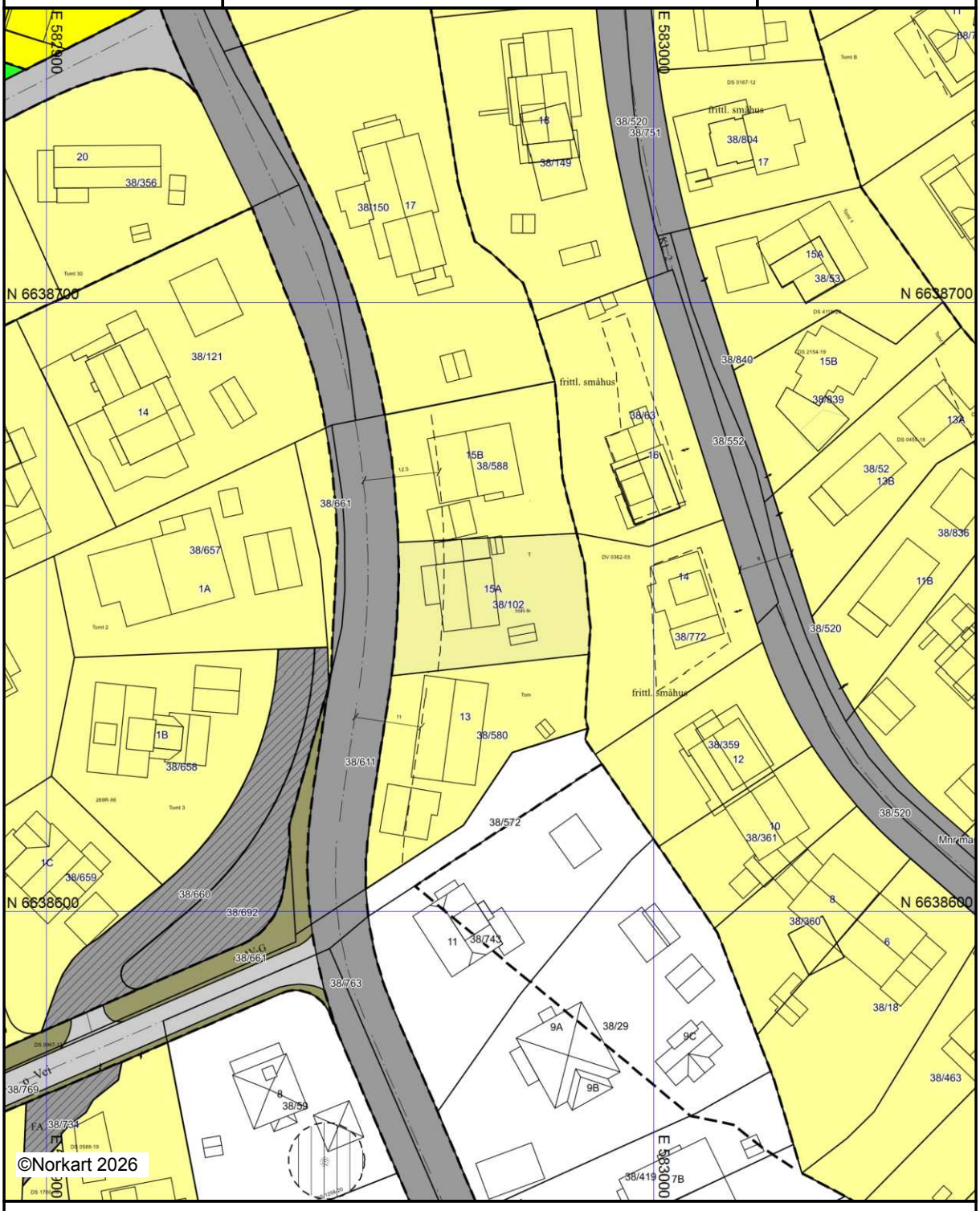
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/102/0/1
Adresse: Nordengveien 15A
Dato: 04.05.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

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

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

Gnr.: 38	**Bnr: 102**	**Fnr.:**	**Snr.: 1**

Kulturminne Faktaark Bygninger Askerkart

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 102, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Nordengveien 15 A, gatenr 1148	**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:	Ideelle 13/29	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	17.12.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	13/29
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	652,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/38/102	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/38/102/0/1	0,0
			Mottaker	3203/38/102/0/2	0,0
Feilretting	Forretning:	28.09.2021	Etablert/Endret	3203/38/102	0,0
	Matrikkelført:	28.09.2021	Etablert/Endret	3203/38/102/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/102/0/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	10.06.2021	Etablert/Endret	3203/38/102	0,0
	Matrikkelført:	10.06.2021	Etablert/Endret	3203/38/102/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/102/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/38/102	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/38/102/0/1	0,0
			Mottaker	3203/38/102/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordengveien 15 A	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	149929665			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



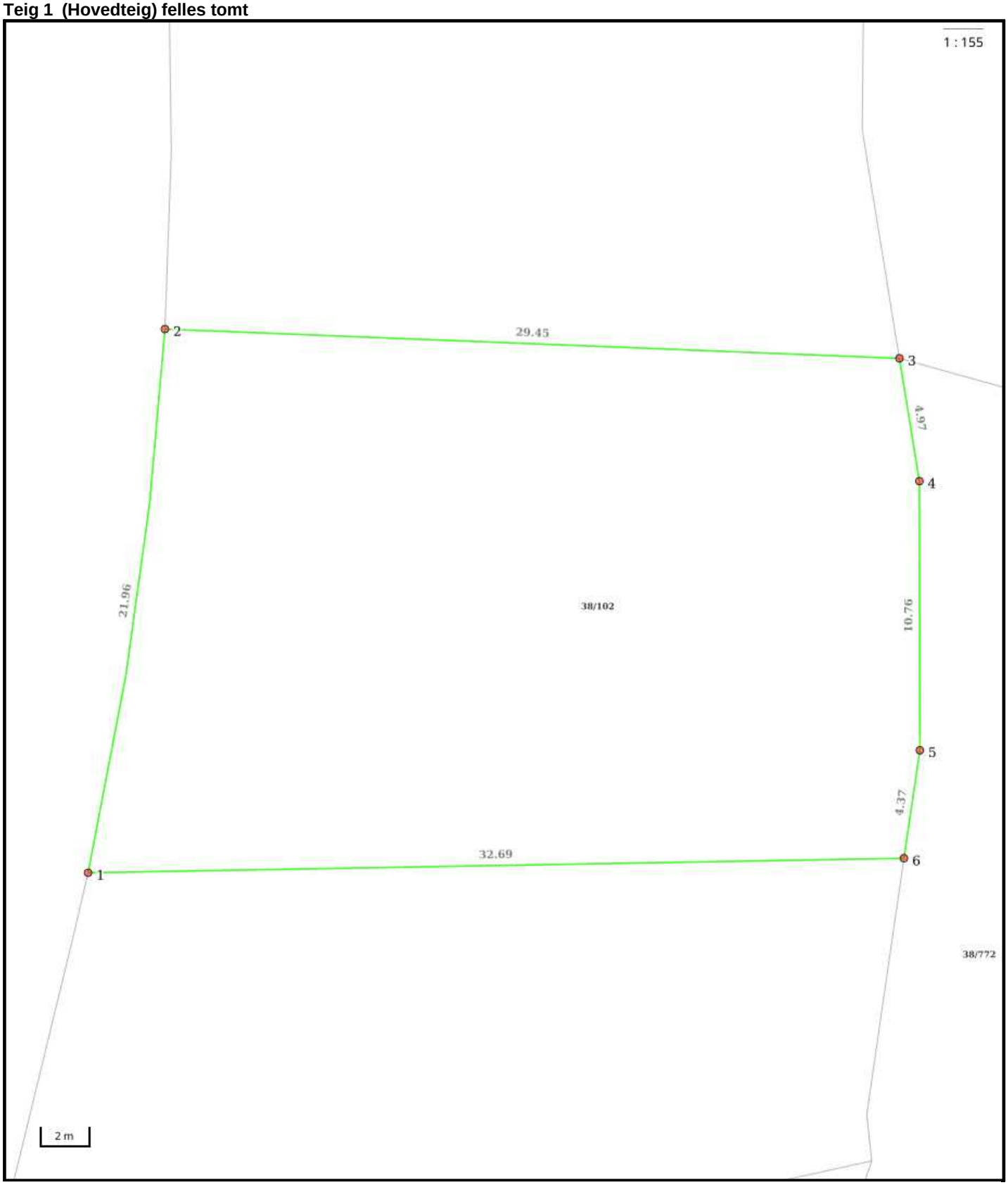
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) 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: 652,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 638,68	582 956,82	21,96m	Terrengmålt	10	-140,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 660,59	582 957,92	29,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 662,09	582 987,33	4,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 657,28	582 988,57	10,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 646,57	582 989,56	4,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 642,21	582 989,32	32,69m	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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 13.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**38**	Bnr:	**102**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Nordengveien 15A, 1396 BILLINGSTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nordengveien 15A, 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	14 072,62 kr
Feiing	560,00 kr
Renovasjon	6 988,00 kr
Vann	13 394,93 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 13.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**38**	Bnr:	**102**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Nordengveien 15A, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

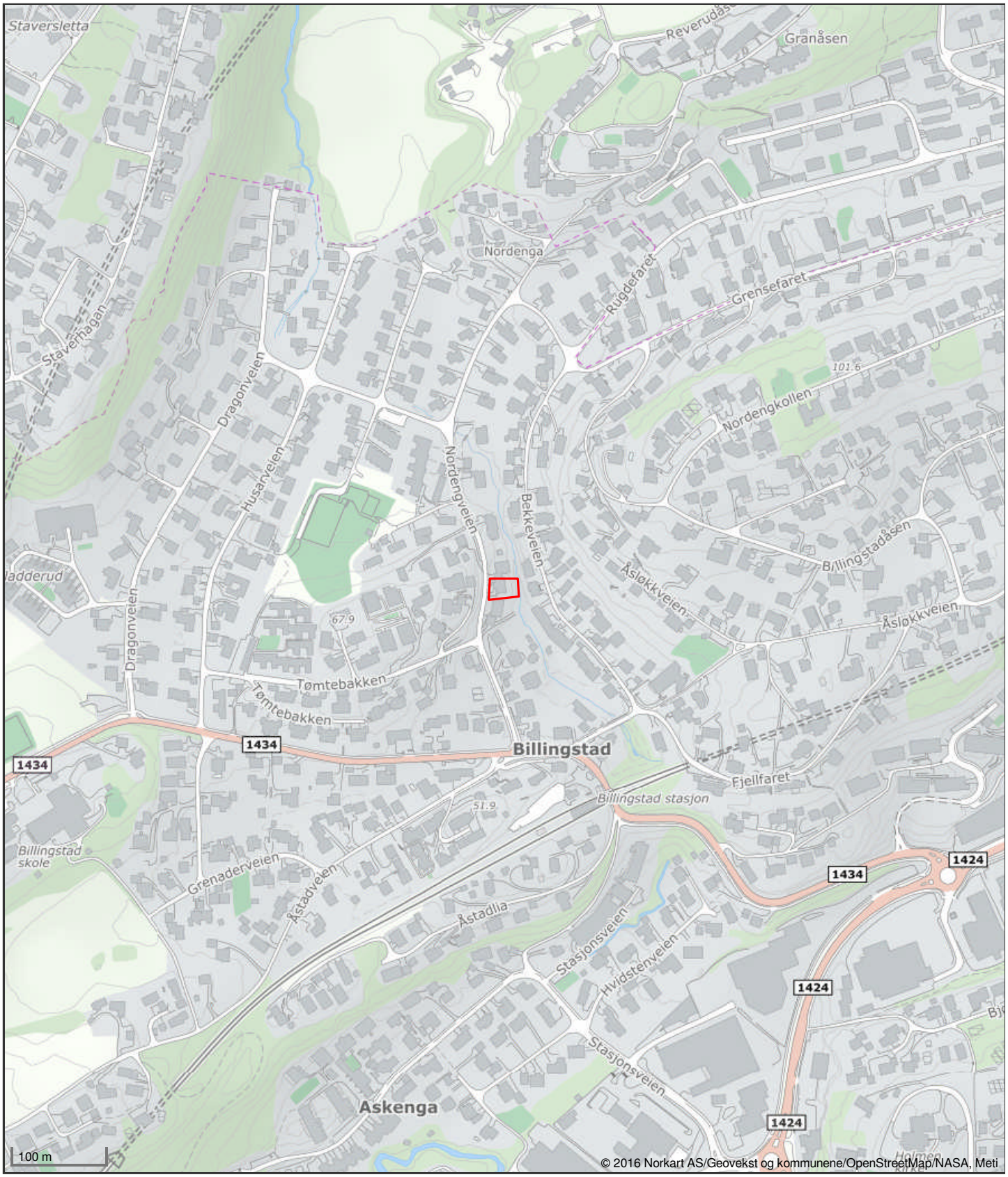
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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.

Utskriftsdato: 04.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 38/102//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 38/102/0/1
Adresse: Nordengveien 15A
Dato: 04.05.2026
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.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/102/0/1
Adresse: Nordengveien 15A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

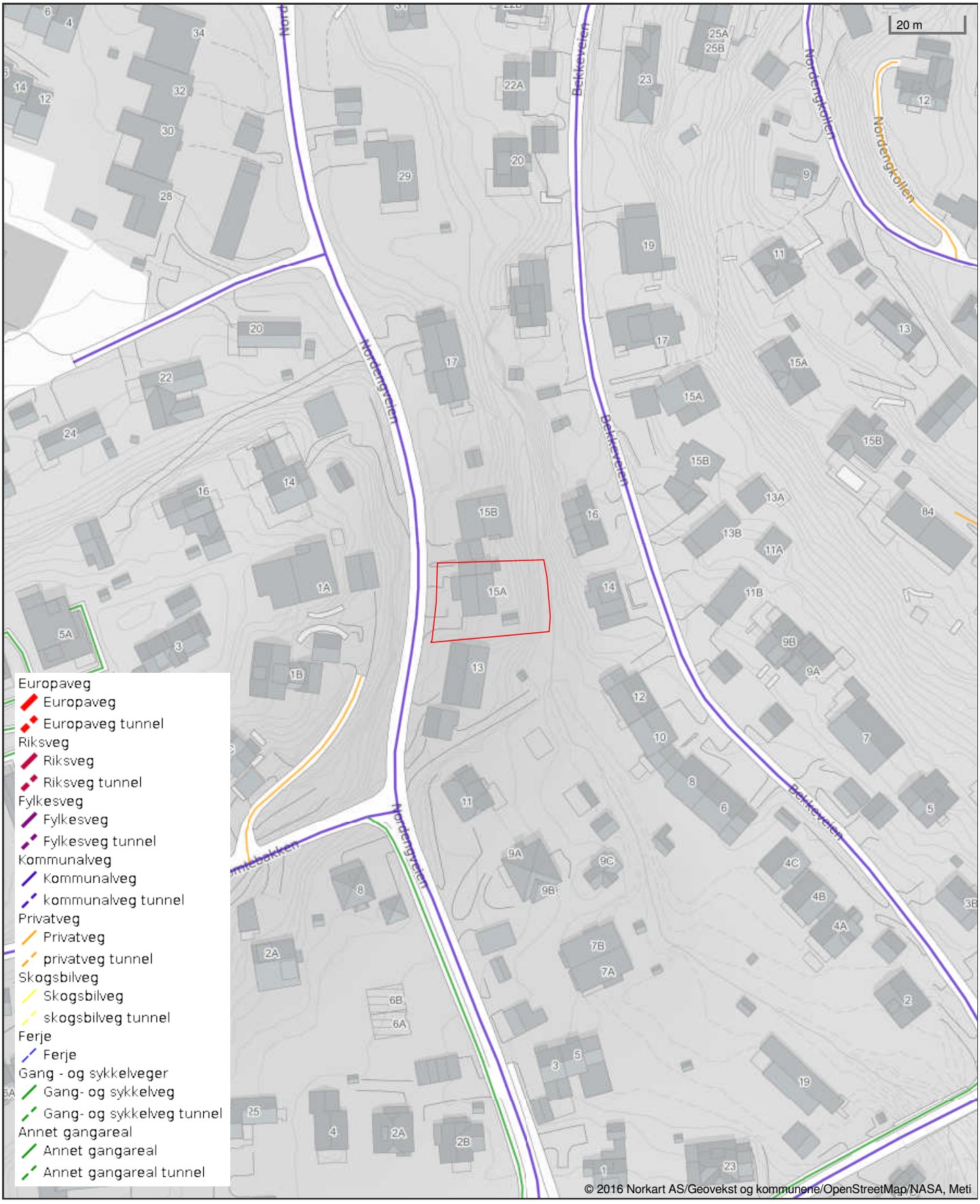
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 38/102//



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.

DAGBOKFØRT
19.OKT84 29514
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Til
Anita og Vidar Totland,
~~Belsetgrenda 60~~,

~~1349 RYKKINN.~~

Angående forespørsel fra Vidar Totland, eier av Nordengveien 13, Gnr.38, Bnr.580, i Asker, om nabos tillatelse til 2 meters byggelinje fra vår tomtegrense i Nordengveien 15, Gnr.38, Bnr.102.

Vi har ingen ting i mot en slik 2 meters byggelinje fra vår tomtegrense, og gir Anita og Vidar Totland vårt samtykke til en slik byggelinje, med forbehold om at bygningsvesenet i Asker kommune også godkjenner 2 meters byggelinje.

Med hilsen

Karin Falstad
Wenche S.Johansen

Seksjons Nr 1
Seksjons Nr 2

DAGBOKFØRT
31.JUL85 23953
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Vidar og Anita Totland
Ant.Walles vei 34,
1300 SANDVIKA

Sandvika den 9 juli 1985

Karin Falstad
Nordengveien 15,
1362 BILLINGSTAD

Ad.søknad om tilknytning til privat vannledning.

Undertegnende har i dag 9 juli 1985 mottatt søknad om tilknytning til privat vannledning på Gnr.38, Bnr.102 (seksjon 1,) fra Vidar og Anita Totland, eiere av Gnr.38, Bnr.580.

Undertegnende gir herved tillatelse til tilknytning på vårt private vannledningsanlegg.

Oppstår det vedlikeholdsutgifter, utgifter i forbindelse med skade, feil o.l. på den felles del av vannledningen, deles utgiftene med halvparten på hver av brukerne.

Billingstad den 9 juli 1985

Karin Falstad

Dbnr. 65
den 21/1961

Asker kommunes vilkår for rett til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom:

1. Asker kommune får en stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende xxxxxxxx kloakkledning således dimensjonert som kommunen til enhver tid måtte finne det ønskelig. Ved kryssing av drensrør legger kommunen disse i særskilte jernrør der skal ha fast forbinnelse i begge ender.

2. Kommunen har fri og uhindret fremkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av sine ledninger.

3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

4. Kommunen sørger for tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkrør. Ved kryssing av bekk skal kloakkledningen støpes inn.

5. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.

6. Erstatning for mulig skade i anledning senere forefallende reparasjoner m.v. av xxxxxxxx kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettelig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

7. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Billingstad, ..., den 28/7-60.

Vedtatt:

Ingeborg Litschutin (sign.) .....
eier av gnr. 38, bnr.102.

Vidar og Anita Totland,
Ant.Wallesvei 34,3.etg.

1300 SANDVIKA.

Billingstad 12 oktober 1984

DAGBOKFØRT
19.OKT84 29513
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Karin Falstad,
Wenche Johansen,
Nordengveien 15,

1362 BILLINGSTAD.

Ad.søknad om tilknytning til privat kloakkanlegg.

Undertegnede har i dag 12.oktober 1984, mottatt søknad om tilknytning til privat kloakkalnegg på gr.nr.38, br.nr.102 fra Vidar og Anita Totland, eiere av gr.38, br.nr.580.

Undertegnede gir herved tillatelse til tilknytning på vårt private kloakkanlegg.

Oppstår det vedlikeholdsutgifter, utgifter i forbindelse med skade, feil o.l. på den felles del av kloakkanlegget, deles utgiftene med halvparten på hver av brukerne.

Med hilsen

Karin Falstad

Wenche S. Johansen

Seksjon Nr. 1

Seksjons Nr. 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/24476/100
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 15:11

DAGBOKFØRT
07.05.79 24476
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

RETT TIL ANLEGG OG DRIFT AV AVLØPSANLEGG.

Undertegnede eier av gnr. 38 bnr. 1o2 i Asker

---

gir herved Asker kommune rett til å legge og ha liggende påslippskum på eiendommen, som vist på tegn. mrk. Asker ingeniørvesen 21/6-1979 dog med adgang til mindre justeringer.

Kommunen gis videre rett til å anlegge og ha liggende en vannledning fra Nordengveien og frem til påslippskummen.

Kommunen gis videre rett til uhindret adkomst i anleggstiden og for fremtidig tilsyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av påslippskummen og vannledningen.

Det skal ikke oppføres bygg nærmere påslippskummen enn 2 - to - meter, eller foretas arbeider i kummens umiddelbare nærhet som kan føre til at den blir skadet.

Som erstatning for brønnen på eiendommen vil kommunen knytte huset til det kommunale vannverk. Huseieren vil heller ikke få regning på tilknytningsavgift for vann.

Mulige skader (anleggsskader) som påslippskummen måtte påføre eiendommen, samt skader ved senere drift og vedlikehold erstattes av Asker kommune etter gjeldende erstatningsregler, og erstatningen fastsettes ved overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Asker kommune, ingeniørvesenet.

.....den — 1979. Billingstad den 1/4 1979

.....

Ordfører

O. Litschauer
Fraydis Litschauer

(Eierens egen underskrift)

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:
Nordengveien 15 A, 1396 Billingstad
Gnr. 38, Bnr. 102, Snr. 1, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Keven Frantzen

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 468 00 600

E-post: keven.frantzen@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.
