PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BILLINGSTADVEIEN 16

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Plankart

Planopplysninger

VA-kart

Målebrev/tomtekart

Utsnitt kommuneplan

Opplysningsbrev Asker kommune

Tegninger fra byggesak

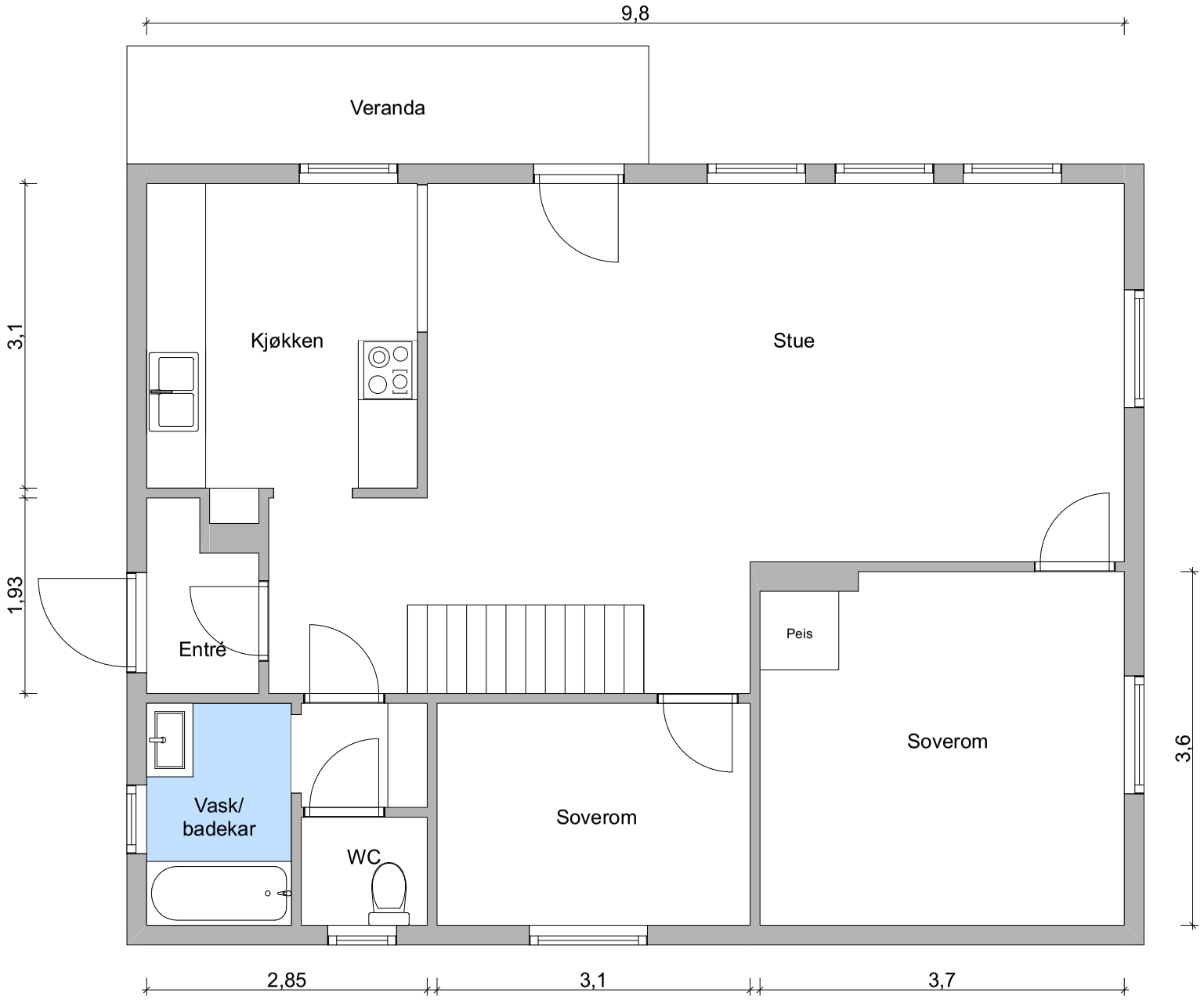
Tinglyste servitutter

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Informasjon om budgivning

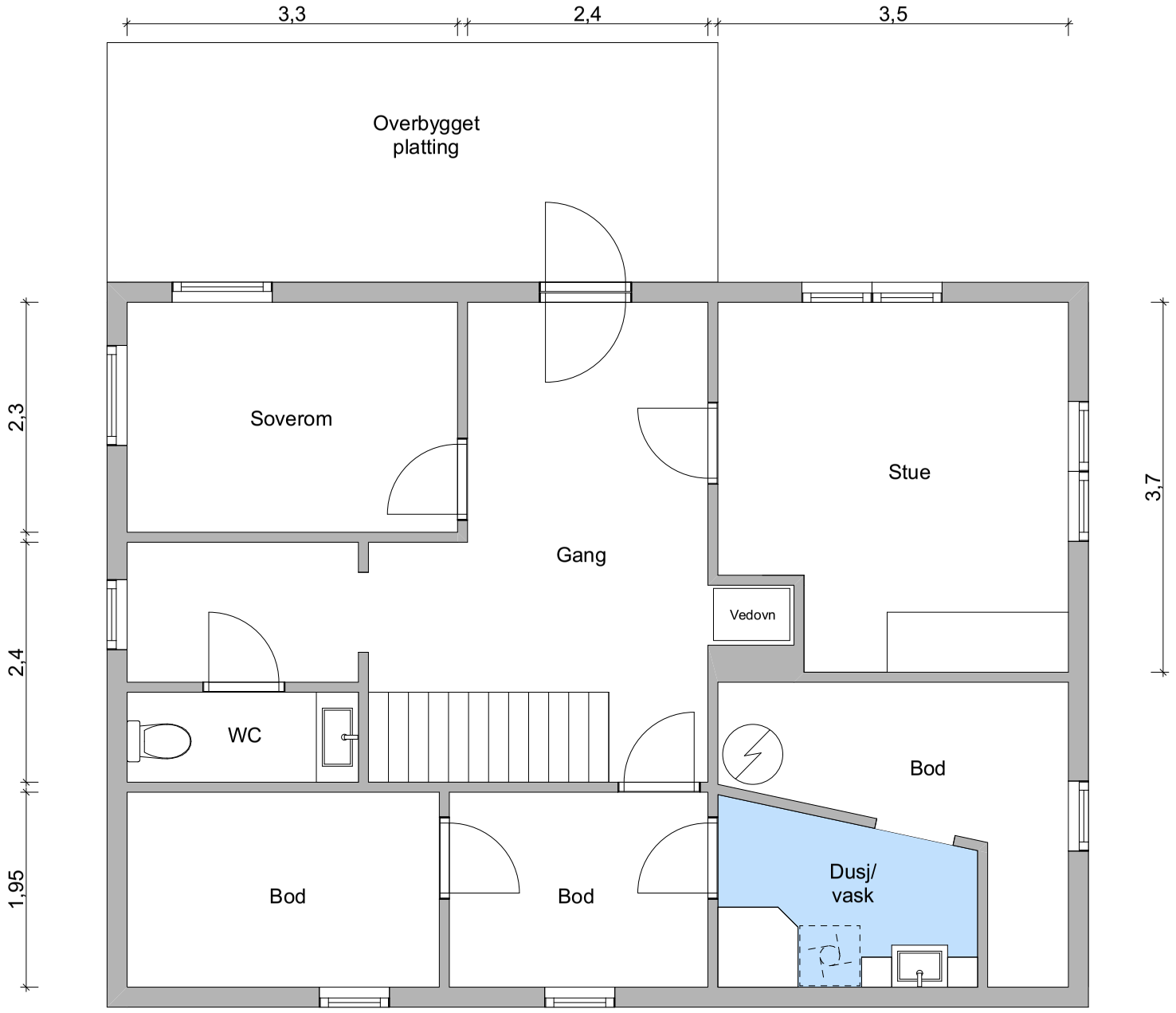
Billingstadveien 16
1.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Billingstadveien 16
U.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Tilstandsrapport

Enebolig
Billingstadveien 16, 1396 BILLINGSTAD
ASKER kommune
gnr. 32, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 11.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1553 **Referansenummer:** OR1799

Autorisert foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

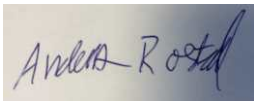
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst 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 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1963.
I hovedsak er boligen fra denne tiden uten større oppgraderinger.
Det fremkommer dog at taktekkingen ble skiftet i 2000 og renner i 2009 iflg tidligere utført takst.
Boligen bærer preg av manglende vedlikehold over tid og ufagmessige arbeider.
Kjøper må påregne vesentlige oppgraderinger av store deler av boligen.
Med boligen medfølger det en enkelgarasje.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Det fremkommer av tidligere Takst at tekkingen er fra 2000.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Stigetrinn til pipe.
Iflg tidligere takst er rennene og pipehatt fra 2009.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er opplyst at kledningen ble beiset i 2022.

Saltakkonstruksjon i tre.
Tilgang til loft via en mindre luke i entre.
Lufteventiler i gavlvegg.

Boligen har malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.
Et vindu med 3-lags isolerglass fra 1979 i 1 etasje.
Boligen har malte ytterdører med glassfelt og malt verandadør i tre med 2-lags glass fra ukjent tid.

Balkong med utgang fra stue på ca 9m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord og panel i himling under.

Uteplass på ca 15m2 belagt med beleggningstein.
Delvis overbygget (ikke tett)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, vinyl, parkett, betonggulv og teppe.

Vegger: Malte flater, teglstein, mur, trefiberplater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,41m.
Kjeller: Romhøyde i gang er ca 2,33m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis i 1 etasje og innsatspeis i uetg.

Boligen har lakkert tretrapp.
Håndløper på en side.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje:

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

Badet er fra byggeår.

Badet har:

Vinylfliser på gulv (oppå eksisterende gulv)
Malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Sluk plassert ved badekar.

Avtrekk via ventil i himling.

Bad underetasje:

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

Badet er fra ukjent tid, men er bygget som et rom i rom.

Badet har:

Vinylfliser på gulv (oppå eksisterende gulv)
Malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Overskap på vegg.

Sluk plassert ved dør til bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Beskrivelse av eiendommen

Hvitevarer i innredningen er: komfyr og løst kjøl/frys.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Oppvaskbenk i stål med dobbel kum og ett-greps blandebatteri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom underetasje:
Servantskap med to-greps blandebatteri.
Fliser bak servant.
Gulvstående toalett.
Avtrekk via naturlig avtrekk.

Toalettrom 1 etasje:
Gulvstående toalett.
Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekran er plassert bod i uetg.
Stoppekran bak luke for det som sannsynligvis har vært en brannslange på kjøkken.
Det er avløpsrør av støpejern.
Enkelte deler i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Iflg tidligere takstrapport er det kloakkpumpe på eiendommen.
Det er montert et sikringsskap for denn i bod i uetg.

Luft-til-luft varmepumpe.
Utedelen er fra 2010.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2008.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i bod i underetasjen, med trykkventil til avløp for vaskemaskin på bad.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og reflektorovn på bad i 1 etasje.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Overbelastningsvern på 50 amp.

Brannslukningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

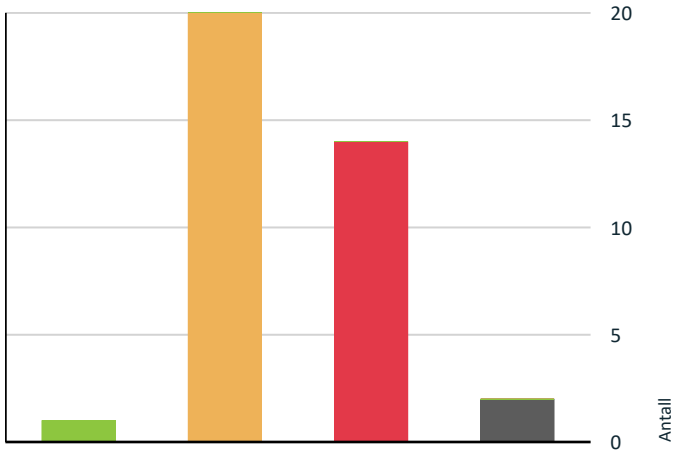
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er oversendt tegninger fra megler, stemplet av Asker bygningsråd. En av tegningene er stemplet med dato 25/4-60.

1 etasje: Bad, vaskerom har endret løsning. Det er i dag bad der det er inntegnet vaskerom og mellomgang og wc der det var bad. Det er åpnet mellom kjøkken og stue.
Underetasje: Det er etablert et bad og en bod i det som er registrert som vaskerom og soverom har ny inngang samt en ny vegg mot toalettrom.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

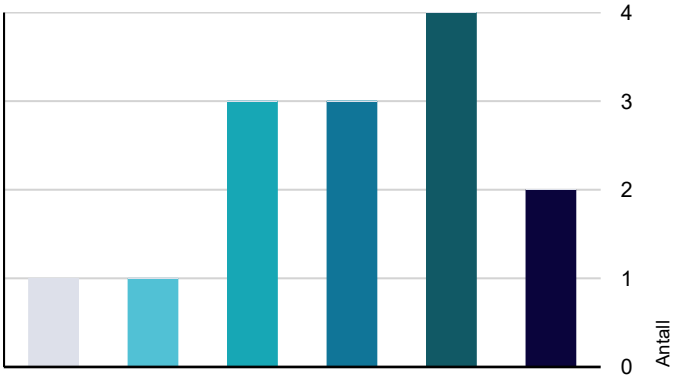
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ingen kjennskap til tilstanden på boligen og heller ingen historikk. Boligen ble kjøpt som en del av en næringsportefølje.
På denne eiendommen er det særs viktig at intressenter går nøye igjennom boligen før eventuelle bud.

Når det er liten til ingen historikk og eier ikke kjenner boligen vil det kunne være flere feil/mangler/avvik som ikke har vært mulig å oppdage ved en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonen utover hulltakning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Inngangstak	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Dusjbad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Eldre standard uten vesentlige oppgraderinger og bærer preg av manglende vedlikehold.

Vedlikehold
Boligen vurdert til å være et gjennomgående oppussingsobjekt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Det fremkommer av tidligere Takst at tekkingen er fra 2000.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (ingen tilgjengelig stige på plassen). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det nærmer seg halvgått tid på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 3 Inngangstak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Trekonstruksjon som undertak og sperrer.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist skader som sprekker på selve taktekkingen.
Det er påvvist råteskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket må skiftes i sin helhet.
Utføres ikke reparasjoner/utskiftning raskt er det risiko for at skader kan bevege seg over i andre konstruksjoner.

Det er sannsynlig at disse skadene kommer av utett takbelegg og manglende rennesystem på taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 3 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Stigetrinn til pipe.

Iflg tidligere takst er rennene og pipehatt fra 2009.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er opplyst at kledningen ble beiset i 2022.

Tilstandsrapport

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er værslitt og har en del oppsprekking og skader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Kledningen er såpass slitt at det må påregnes delvis utskiftning.
Det bør vurderes full omkledning noe som da også åpner for etterisolering og en bedre vindskjerm.

Utbedres ikke råteskader eller slitasjen vil denne raskt kunne utvikle seg ytterligere.





Ingen lufting





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre.
Tilgang til loft via en mindre luke i entre.
Lufteventiler i gavlvegg.

Det var ingen tilkomst til loftet på befaringsdagen da boligen var tom og heller ingen stige tilgjengelig.
Loftet er derfor kun besiktiget rett rundt luke og det som var synlig ut i fra bilder.
Dette innebærer at det kan være skader i takkonstruksjonen som ikke har blitt oppdaget.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med fagfolk når man har tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er svært begrenset undersøkt grunnet manglende tilkomst. Det betyr at det kan være skader som ikke har vært mulig å oppdage og dette innnebværer en risiko for kjøper.
Det ble registrert fuktskjolderi undertak/bjelker noe som indikerer at det tidvis er fuktig eller har vært fuktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet manglende kjennskap til boligen både for selger og takstingeniøren må det forventes oppgraderinger av tak og det anbefales ytterligere undersøkelser.


Fuktskjolderi undertak.


Fuktskjolder og vepsebol.



TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.
Et vindu med 3-lags isolerglass fra 1979 i 1 etasje.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at flere vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist at omrammming utvendig er trukket helt ned til vannbrett.
Blikk er ikke ført opp i spor i karmen.
Karmene i vinduer er svært slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduene bærer vesentlig preg av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes omfattende vedlikeholdsarbeider med vinduene eller full utskiftning. Utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

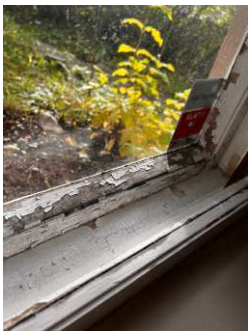
Når vinduene har nådd den slitasjen de har og det er dårlige detaljer rundt tettning vil slitasjen og forverres raskt og det er risiko for at fuktighet/vann kan trenge inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







TG 3 Dører

Boligen har malte ytterdører med glassfelt og malt verandadør i tre med 2-lags glass fra ukjent tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Det er registrert fuktinntregning/skade i terskel/oppbygning under terrassedør.
Ellers mangelfulle detaljer knyttet til tettning rundt dørene.

Det mangler låssystem på verandadøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes omfattende vedlikeholdsarbeider med dørene, og en utskifting av dørene anses som mer hensiktmessig.
En utskifting vil ofte være en bedre løsning, da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Når det er påvist fuktgjennomtregning ved dør er det risiko for at det kan være ytterligere skader i vegg/gulvkonstruksjonen.
Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høyt fuktinnhold i terskel/oppbygning ved terrassedør.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca 9m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord og panel i himling under.

Uteplass på ca 15m2 belagt med beleggningstein.
Delvis overbygget (ikke tett)

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

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen.
Terrassebordene er svært slitt.
Når det kommer vann på terrassen renner dette igjennom og vil skade undergesimsen samt konstruksjonen.
Det er risiko for råteskader i konstruksjonen selv om dette ikke ble observert, men dette er heller ikke mulig å konstatere uten ytterligere inngrep i konstruksjonen.
Det mangler fagmessig beslagsløsning mot yttervegg.
Det er ingen oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
Uten oppkant som er tilfredstillende tettet, fører dette til fuktinnsig i konstruksjonen, noe som også er konstatert se pkt dører.
Når det er påvist fuktgjennomtregning ved dør er det risiko for at det kan være ytterligere skader i vegg/gulvkonstruksjonen.
Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Sammensettingen av avvikene vurderes slik at det anses som mer rasjonelt med full utskiftning en kun vedlikehold og lokale utbedringer.
Avvikene vil utvikle seg om det ikke foretas utbedring.
Det kan ikke utelukkes råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Ingen oppkant ved dør. (fuktgjennomtregning)


Synlige skjevhet og slitasje


Manglende beslag og økt påkjenning på panel.


Ingen tettesjikt mellom terrassebordene og underliggende panel

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp med heller til inngang og til hage.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Det har løsnet og sprekt en helle i trappen.
Det mangler håndløper.
Det mangler rekkverk på en bit, men det er beplantning som sikrer delvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Håndløper og rekkverk bør monteres av sikkerhetshensyn.
Manglende sikring i trapper øker faren for fallulykker.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinyl, parkett, betonggulv og teppe.

Vegger: Malte flater, teglstein, mur, trefiberplater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,41m.
Kjeller: Romhøyde i gang er ca 2,33m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert, sprekker, bobler og manglende heft til underlaget på tapet, ufagmessig lagt laminat m.m.
Det er også registrert en del glipper mellom gulv og gulvlister.
Det er registrert en del knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.
Fra en faglig nivå må det påregnes større oppgraderinger og utskiftninger.

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

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

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
1 etasje: Soverom og stue.
Kjeller: Peisestue og soverom.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1 etasje er det registrert 10-20mm avvik innenfor 2 m på soverom, over 20mm innenfor 2m i stue (ved peis) og mellom 15-30mm igjennom stue.

I kjeller er det registrert mellom 10-20mm innenfor 2m i peisestue.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Det er ikke unormalt med skjevheter i eldre bygg slik som dette.
Det ble ikke registrert avvik som tyder på at bygget er i noen spesiell bevegelse.
Det største avviket er ved peis og det er ikke utenkelig at dette kan skyldes at bjelkelaget henger igjen på pipestokken når bygget har sunket noe med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, åpen peis i 1 etasje og innsatspeis i uetg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innsatspeisen som er i uetg er svært ufagmessig montert.
Det er utett gjennomføring i pipe.
Det er registrert sprekkdannelser i forblending over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Tiltak:

Ildstedet i kjeller må ikke benyttes før denne utbedres eller kontrolleres av fagfolk med korrekt kompetanse.
Det anbefales en utvidet kontroll av pipen og ildstedene før disse tas i bruk.

Kostnadsestimatet er basert på en kontroll samt fjerning av ildstedet i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utett gjennomføring



Ufagmessig peis



Peis i 1 etasje



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong.
Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert noe svertesopp og indikasjoner på fuktvandring i hjørnet mot toalett.
Det er en diffusjonsperre mot mur. Dette hindrer fuktigheten å puste ut/tørke ut.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Svertesopp på overflaten er en indikasjon på at det er en viss fuktvandring i veggen.
Dette må sees i sammenheng med drenering.

Plast under terreng skal ikke lengre brukes, fordi man så etterhvert at skader oppsto.
Plast hindrer en eventuell fuktigheten i konstruksjonen å puste ut/tørke ut tilstrekkelig.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader over tid.
Det var dog ingen klare symptomer på at konstruksjonen er skadet i dag, basert på dette hullet.
Ved oppussing må man få full kontroll på konstruksjonen også andre steder, det bemerkes at her det var tatt hull er store deler av veggen over terreng og man må derfor gjøre en nærmere vurdering om plasten er til nytte eller hinder.





Indikasjoner på fuktgjennomtregning

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen bærer ellers preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder, åpninger opp til dagens krav.
Montering av håndløper anbefales mtp sikkerhet.

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

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av trappen.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.
Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har en del slitasje, skader og manglende låsbeslag.
Flere dører har for borret opp luftehull, men det fremstår som ufagmessig og har medført en del skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er forventbart med ustkiftninger.
Slike lettdører blir mer utsatt for videre sakder når de perforeres slik som er utført her.

TG IU Andre innvendige forhold

Det opplyses om at bygg fra denne tiden kan ha tilfeller av eks, asbestholdige materialer, pcb o.l.
Dette er konstatert i boligen i ventilasjonskanaler og rørisolasjon, men kan også ytterligere oppdages ved ombygging/oppussing.

Asbest for eks, er ikke direkte farlig om delene er inntakt og det ikke utføres arbeid på dem.

Dersom slike stoffer oppdages eller kjøper er særs interessert i denne type stoffer anbefales det en ytterligere undersøkelse av boligen.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Bad 1 etasje:

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

Badet er fra byggeår.

Badet har:

Vinylfliser på gulv (oppå eksisterende gulv)
Malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Sluk plassert ved badekar.

Avtrekk via ventil i himling.

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

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Slik badet fremstår i dag er det svært slitt og vurderes som utett.
Det er rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport






1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltakning er foretatt fra toalettrom.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert noe korrodering av kobberrør.
Kun en type tjærepapp/asfaltpapp (eldre type benyttet som tettesjikt på gulv) som kommer som oppbrett på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Slik papp ble lagt med overlapp, men ingen sveising noe som gjør badet til utett og har begrenset verdi.
Risikoen for lekkasjer anses som til stedet ved vannbelastning på gulv.
Det at det var synlig korrodering av rør, tyder på at det kan ha vært fuktighet i konstruksjonen tidvis.

Selv om det ikke ble målt forhøyde fuktmålinger akkuratt i dette hullet, er det ikke usannsynelig at fuktskader kan være i andre deler av badet.




UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Bad underetasje:

Tilstandsrapport

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

Badet er fra ukjent tid, men er bygget som et rom i rom.

Badet har:

Vinylfliser på gulv (oppå eksisterende gulv)
Malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

Dusjkabinett.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Overskap på vegg.

Sluk plassert ved dør til bod.

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

Badet er ikke bygget som et forskriftsmessig våtrom.
Rommet bærer preg av ufagmessig arbeid og må på ingen måte benyttes som et fullverdig våtrom.

Rommet har ingen forskriftsmessig membran, skader på innredning, svertesopp på overflater, lekkasje fra blandebatteri, utette gjennomføringer, manglende ventilasjon, skillevegg er satt oppå gulvet m.m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til omfattende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må ikke benyttes som våtrom slik det er i dag.

Kostnadsestimat: Over 300 000





Sluk uten noen membran.





Lekkasje fra blandebatteri

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i plateslått vegg mot bod og det er påvist avvik i hulltakingen.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Veggen er satt oppå vinylflisene og badet er utett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom badet ikke oppgraderes i sin helhet eller fjernes vil det være stor risiko for fuktskader.
Det ble ikke målt forhøyde utslag eller klare symptomer på at det allerede har opstått skader i dette hullet, men konstruksjonsmetoden i seg selv gir en stor risiko for skader.

Om rommet skal benyttes som et fullverdig våtrom må dette bygges på nytt i sin helhet.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: komfyr og løst kjøl/frys.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Oppvaskbenk i stål med dobbel kum og ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen er slitt og det er behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger.
Normal vil det være mer økonomisk med full utskiftning.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.
Heller ingen vetilator.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvstående toalett.

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres.

Uten tilluft og kun naturlig avtrekk vil forurenset luft bli hengene i rommet.
Det bemerkes også at rommet er lite og det er ingen servant. Dette fører til et uhygienisk rom.

Mekanisk avtrekk i vegg/tak samt tilluft under dør bør etableres.



UNDERETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Servantskap med to-greps blandebatteri.
Fliser bak servant.
Gulvstående toalett.

Avtrekk via naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres.

Uten tilluft og kun naturlig avtrekk vil forurenset luft bli hengene i rommet.
Mekanisk avtrekk i vegg/tak samt tilluft under dør bør etableres.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekran er plassert bod i uetg.

Stoppekran bak luke for det som sannsynligvis har vært en brannslange på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er lekkasje fra rør.

Ved funksjonstesting av stoppekranen på kjøkken ble det registrert lekkasje.
Det mistenkes at det er ufaglært arbeid på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en full utvidet gjennomgang av en autorisert rørlegger.
Det er sannsynlig at det er utført arbeid på anlegget av ikke kvalifiserte personer.
Ved oppussing av kjøkken og våtrom/wc vill det være naturlig med utskiftning av røranlegget.

Det anbefales full utskiftning ved oppussing.

Mangelende oppgradering kan føre til brudd/lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.
Enkelte deler i plast.

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

Det mistenkes at det er ufaglært arbeid på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en full utvidet gjennomgang av en autorisert rørlegger.
Det er sannsynlig at det er utført arbeid på anlegget av ikke kvalifiserte personer.
Ved oppussing av kjøkken og våtrom/wc vill det være naturlig med utskiftning av røranlegget.

Det anbefales full utskiftning ved oppussing.

Mangelende oppgradering kan føre til brudd/lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er vurdert til å ha noe lite ventiler.
Ventil på vegg ved veranda er skadet samt mangler ved de innvendige ventilene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved oppussing bør ventilasjonsløsningen utbedres.
Boligen fungerer med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke personer som oppholder seg i boligen. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.

Bruken av boliger fra da denne boligen ble oppført og kraavene til ventilasjon er tydelig skjerpet i senere år.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Iflg tidligere takstrapport er det kloakkpumpe på eiendommen.
Det er montert et sikringsskap for denn i bod i uetg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger informasjon om utført service eller alder på pumpen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales en utvidet kontroll av denne og tiltak kan ikke utelukkes.



TG 3 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe.
Utedelen er fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller opplysninger på om det er foretatt noen service på anlegget.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet.
Det er synlige skader på isolasjonen rundt rør utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en utvidet kontroll, men basert på alder og avvikene er det påregnelig med full utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2008.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i bod i underetasjen, med trykkventil til avløp for vaskemaskin på bad.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og reflektorovn på bad i 1 etasje.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Overbelastningsvern på 50 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1963

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er synlig at det er utført noe elektrisk b.l.a. nyere automatsikringer, men det foreligger ingen samsvarserklæring.
   Ellers er det synlig at enkelte deler er skiftet, men i ukjent omfang og kvalitet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider som er utført.
Det elektriske anlegget er forøvrig fra boligens oppføringsår, og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Ellers bærer anlegget preg av mangelfullt og ufagmessige løsninger, det er også synlig skader grunnet varme på en panelovn.

Generell kommentar

Kjøper må ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

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

Kostnadsestimatet er kun basert på en gjennomgang av elektriker og ikke full utbedring. Dette da det kan avdekkes forhold som ikke takstingeniøren har sett eller kunnet oppdage som igjen medfører behov for oppgraderinger. Men det er påregnelig med større utskiftninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging § 7 - Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:
«Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.»

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har definert "dekke" i denne sammenheng til:
- Røykvarsler må plasseres på et sted som kan oppdage røyk og flammer innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

- Dette innebærer at er det åpen løsning mellom to rom vil en røykvarsler kunne plasseres kun i det ene rommet. Dersom det er adskilte rom vil ikke én røykvarsler kunne dekke begge rom. Åpen løsning er en sammenhengende himling (innvendig tak) uten avstenginger.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det mangler røykvarslere iht til kravene i forskrift.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men leire kan ikke utelukkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1963.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drenssystemet i grunnen mot kjelleren, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er derfor nødvendig med videre overvåkning av innvendige kjellervegger for å løpende vurdere tilstanden og tiltak.

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist ved oppussing.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, innvendig er det sansynlig isolert med tresonitt e.l.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Selv små, tilsynelatende ubetydelige sprekker/riss i betongkonstruksjoner kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reparasjon og vedlikehold gir forlenget levetid.

Dersom ikke slike riss/sprekker repareres kan det komme vanninntregning og andre stoffer som kan forrige murkonstruksjonen.
Kunnskap om metoder for reparasjon av riss og sprekker i betongkonstruksjoner er helt avgjørende for å kunne iverksette optimale utbedringstiltak.

Overvåk rissene for å konstatere om disse er i bevegelse, Reparasjon anbefales uansett, men fint å kunne konstatere om de er i bevegelse.

Tilstandsrapport





Riss i bod

TG 3 Terrengforhold

Skrående tomt

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tomten bærer ellers preg av manglende vedlikehold.
Usikret terreng på en side.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført.
TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.
Punktet må sees i sammenheng med fuktsikring/drenering.

Det må påregnes sikring av masser på eiendommen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kun hønsenetting som holder igjen deler av terrenget



Fall inn mot husveggen.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert dobbelgarasje fra 1963.
Motorisert vippeport.
Ringmur.
Bindingsverksvegger, kledd med liggende kledning.
Støpt dekke til grunn.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Det presiseres at garasjen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom garasjen.

Det opplyses også at garasjen ikke er besiktiget innvendig grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen, men garasjen generelt fremstår som sliten med stort behov for vedlikehold og utskiftninger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

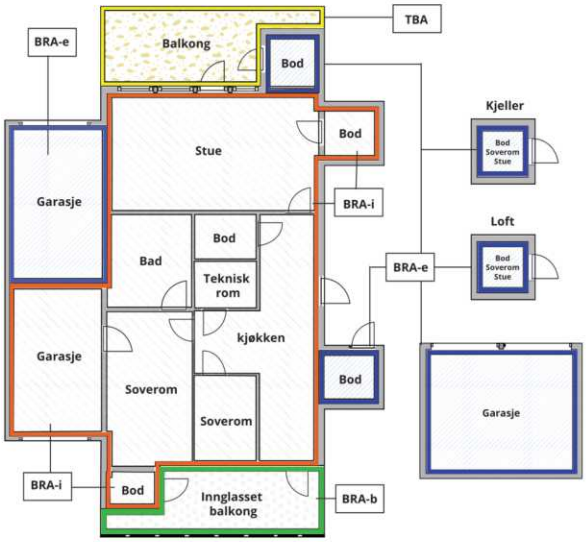
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	76			76	9
Underetasje	67			67	15
SUM	**143**				**24**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, kjøkken, dusjbad, soverom, stue, toalettrom, soverom 2		
Underetasje	Gang m/trapp, toalettrom, bod, bod 2, stue, soverom, dusjbad, bod 3		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler, stemplet av Asker bygningsråd. En av tegningene er stemplet med dato 25/4-60.

1 etasje: Bad, vaskerom har endret løsning. Det er i dag bad der det er inntegnet vaskerom og mellomgang og wc der det var bad. Det er åpnet mellom kjøkken og stue.
Underetasje: Det er etablert et bad og en bod i det som er registrert som vaskerom og soverom har ny inngang samt en ny vegg mot toalettrom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Det var ingen tilgjengelig portåpner på befaringsdagen så arealet er målt opp utvendig med skjønnsmessige fratrekk for yttervegger. Dette medfører at mindre arealavvik kan forekomme.
Det tas forbehold om da avvik utover kravene i avhendingsloven.
Når det ikke er mulig tilkomst vil det ikke være mulig å kontrollere arealet nøyaktig.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	123	20
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Anders Roestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	67		0	1006.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Billingstadveien 16

Hjemmelshaver
Stasjonsveien 18/20 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nært på næringseiendommer og ellers spredt småhusbebyggelse.
Kort avstand til skole, matbutikk, e-18 og Slependen senter.

Om tomten

Tomten er skrående uten spesiell opparbeidelse.

Det er tilhørende garasje med plass til en bil. (ikke besiktiget innvendig grunnet manglende tilgang)
Ellers parkering på egen tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut med fullmakt Fullmektig opplyser at de ikke har kjennskap til boligen og har aldri bebodd eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst (verdi takst fra 30/10.2013)		Informasjon om når det er utført arbeider. Eier har ingen direkte kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OR1799

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Tegn på varmeskader i koblingsboks.



Manglende bryter.

SIGNICAT

Egenerklæring Billingstadveien 16_flat.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Ellefsen, Cecilie Therese	BANKID	2025-10-08 18:07

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250469

Selger 1 navn
Line Victoria Bøyum Røstgård

Gateadresse
Billingstadveien 16

Poststed	Postnr
Billingstad	1396

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stasjonsveien 18/20 AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250469

Dokumentet er elektronisk signert av:

Ellefsen, Cecilie Therese

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Ellefsen, Cecilie Therese

Document reference: 7250469

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

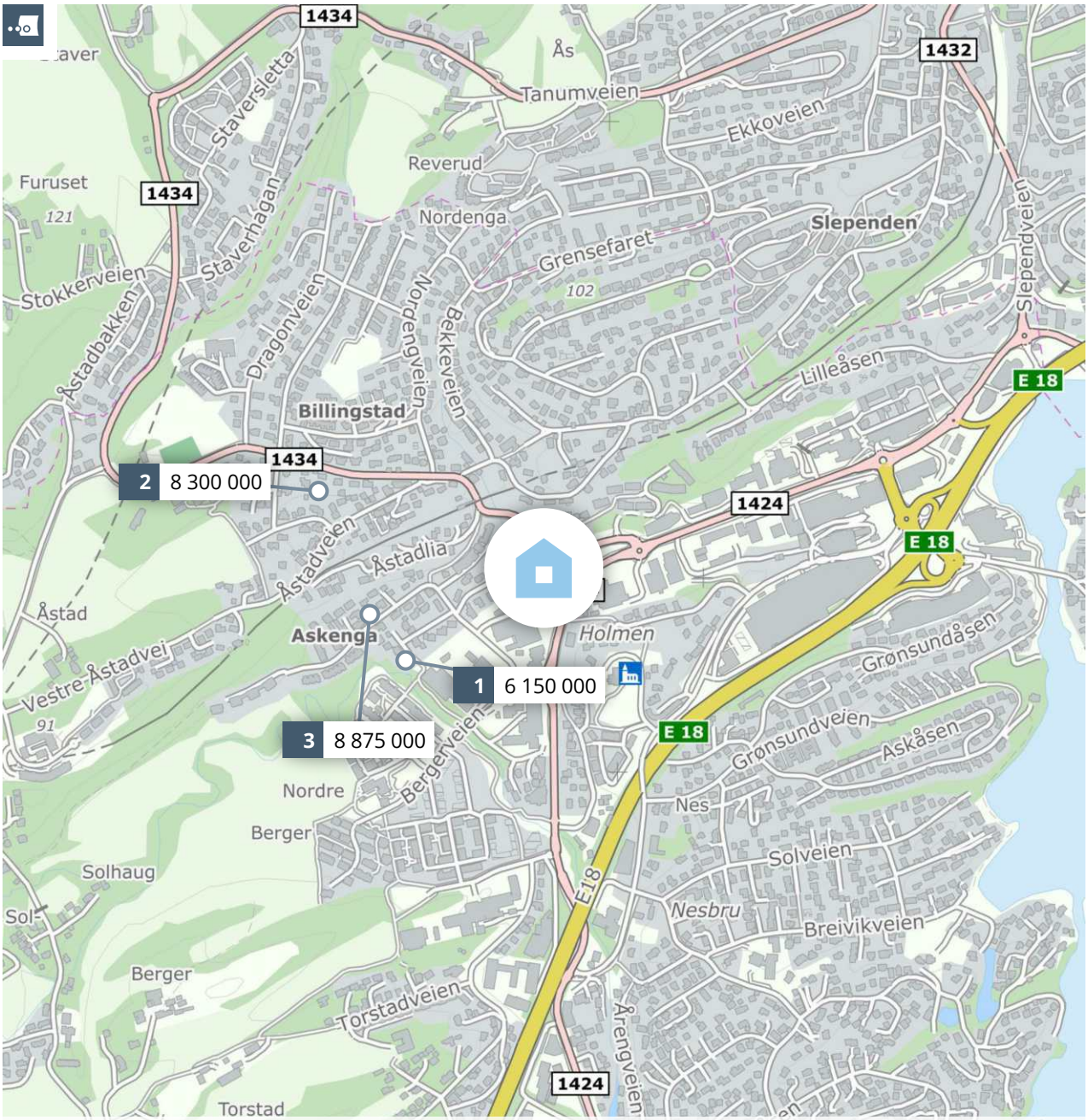
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Victoria Bøyum Røstgård	9820b6d2701c814fc03a2 63dbbdd736f910d87b7	08.10.2025 10:34:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250469

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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Ellefsen, Cecilie Therese



Meglers verdivurdering

BILLINGSTADVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 11.10.2025

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: Martin Skappel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Billingstadveien 16, 1396 BILLINGSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 32 BNR 67 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKENGA

Verdivurdert til

6 700 000

-	6 700 000	46 853
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	18 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt					1 007 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

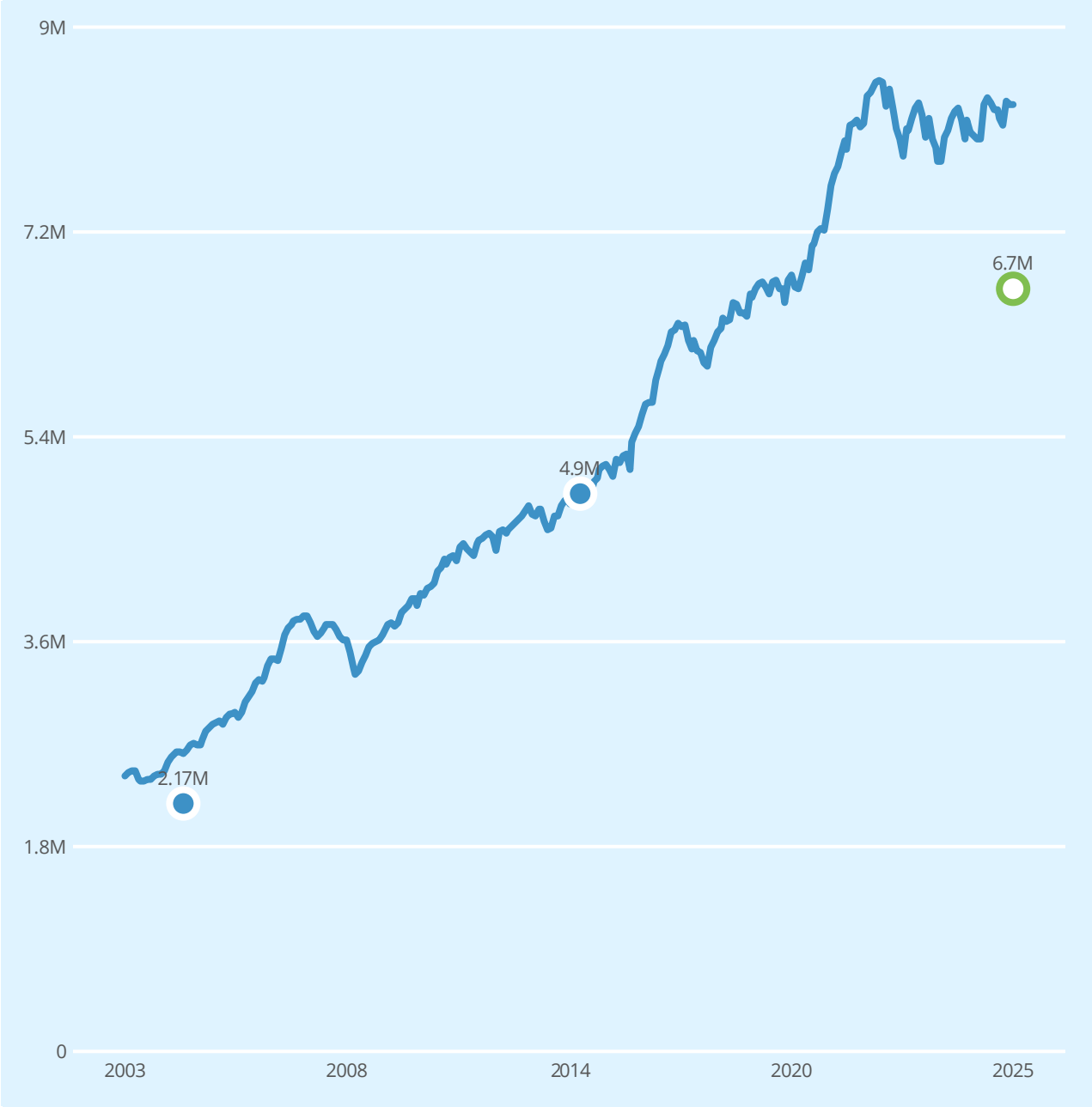
	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hvidstenveien 24					11.03.2025	6 450 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**28 605**
	215 m²	1955	2 053 m²	4 sov							
2	Billingstadveien 32 B					18.11.2024	8 800 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**63 359**
	131 m²	1966	1 276 m²	5 sov							
3	Inga F. Gjerdrums vei 11					09.01.2025	8 250 000	**8 875 000**	0	8 875 000	**47 973**
	185 m²	1997	687 m²	2 sov							

Eiendommen ligger åpent og luftig plassert med gode solforhold. Tilbaketrukket fra veien med gang- og sykkelfelt langs tomten, og en liten kolle som skjermer mot innsyn. Tomten er gjengrodd, men hvis det fjernes trær og vegetasjon vil det bli utsyn over nærområdet og videre mot Skaugumsåsen. Trygg gangvei til barne- og ungdomsskoler, og flere barnehager. Det er kort avstand til fjorden, marka og en rekke fritidstilbud. Få minutters gangvei til bussholdeplasser og Billingstad togstasjon (ca. 22 min. til Oslo). Sentral beliggenhet med nærhet til matbutikker og flere kjøpesentre, samt kort avstand til både Sandvika og Asker.

Enebolig i to etasjer, oppført i 1963. Huset har gjennomgående eldre standard og oppussing må påregnes. Det ble skiftet tak i ca. 2000 og huset ble malt utvendig i 2022. Boligen er innholdsrik og har mange muligheter. Det er inngang til begge etasjer og mulighet for å tilpasse planløsning til ulike behov.

Garasje til 1 bil med elektrisk port.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.09.2014		01.09.2014	-	4 900 000	-	4 900 000	1
02.06.2004	30.07.2004	05.10.2004	2 350 000	2 175 000	0	2 175 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert verdi fremstår som høy.

Eneboliger til salgs i 1396 BILLINGSTAD nå

6
eneboliger til salgs

13.7M
13.3M
12.9M
12 615 000 Prisantydning i snitt
12.1M
11.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Eneboliger solgt i 1396 BILLINGSTAD siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

11.8M
11.7M
11 597 000 Prisantydning i snitt
11 531 000 Salgspris i snitt
11.4M

Solgt i snitt i løpet av
130
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 046 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

46 853 Billingstadveien 16
Totalpris 6 700 000

45 929 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

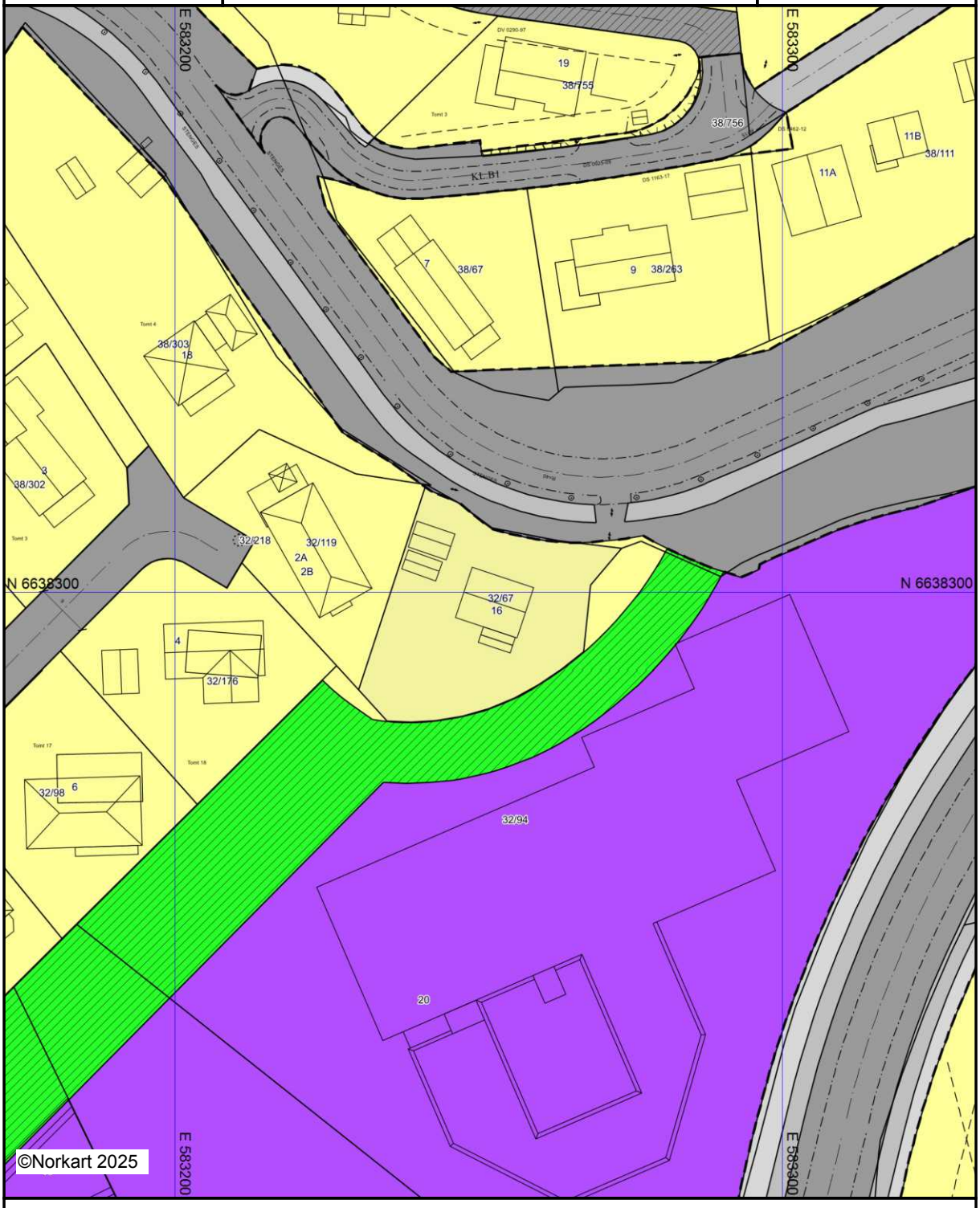
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/67
Adresse: Billingstadveien 16
Dato: 30.09.2025
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
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Grunnkart

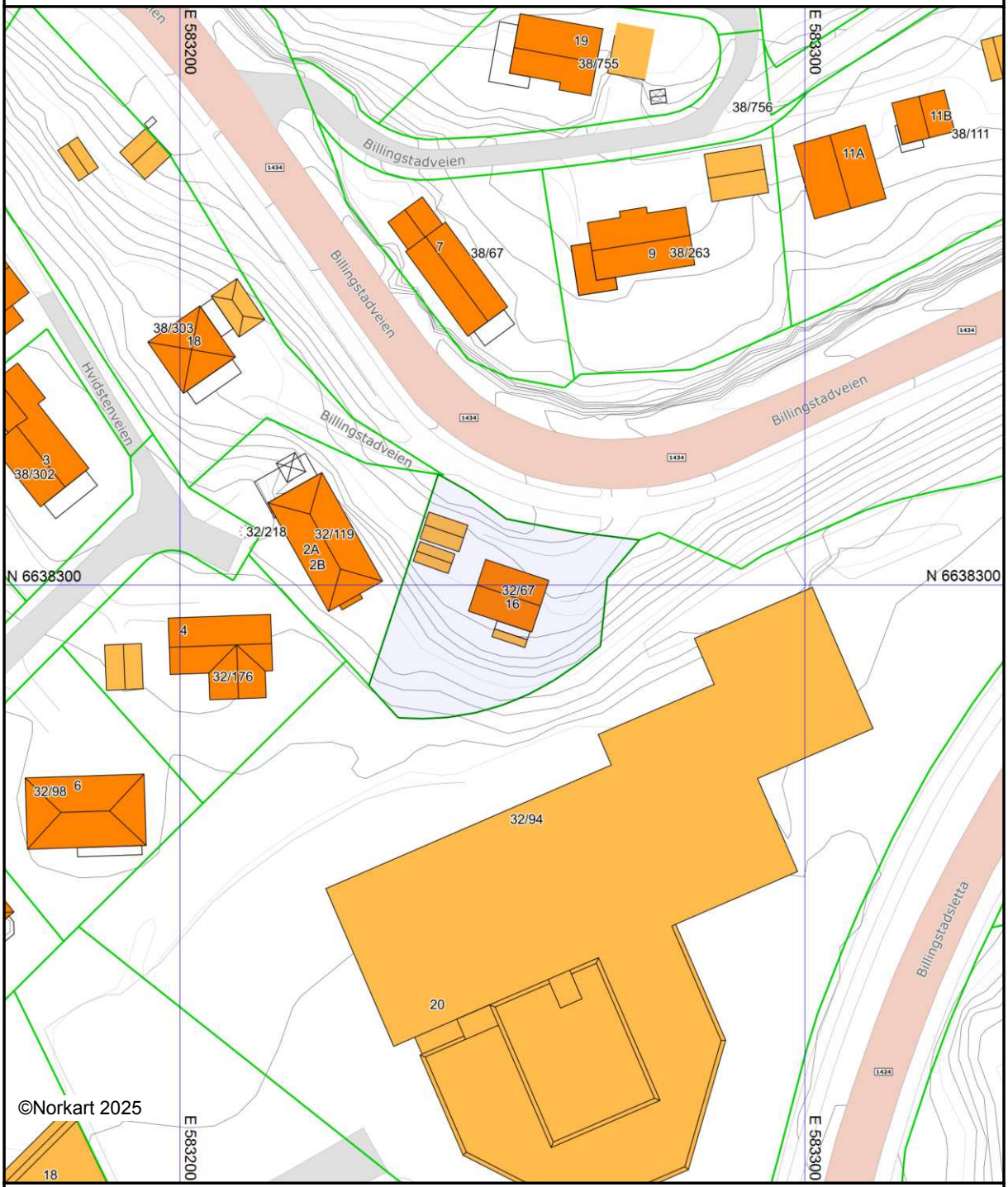
Asker kommune

Eiendom: 32/67
Adresse: Billingstadveien 16
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

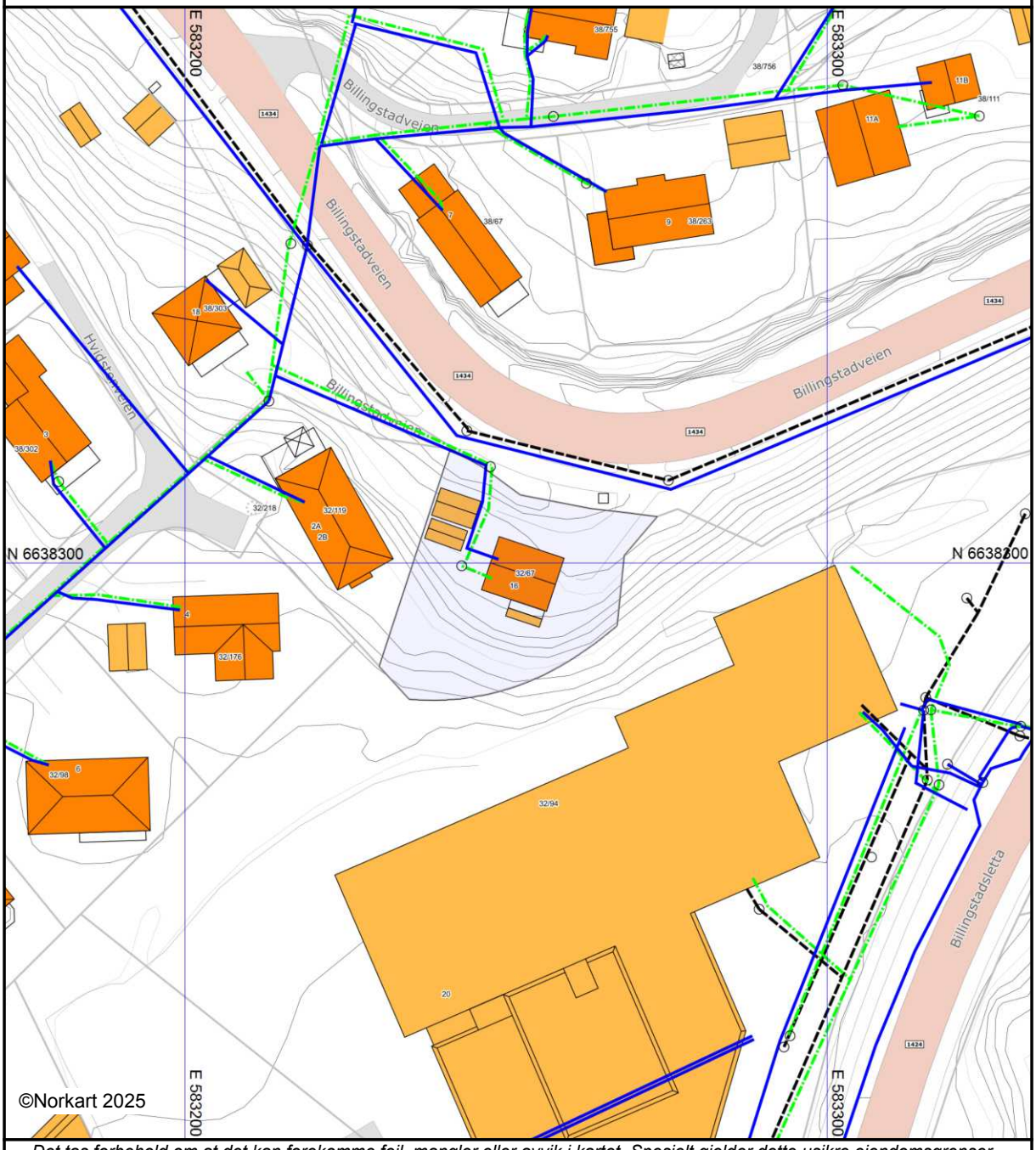
Eiendom: 32/67
Adresse: Billingstadveien 16
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

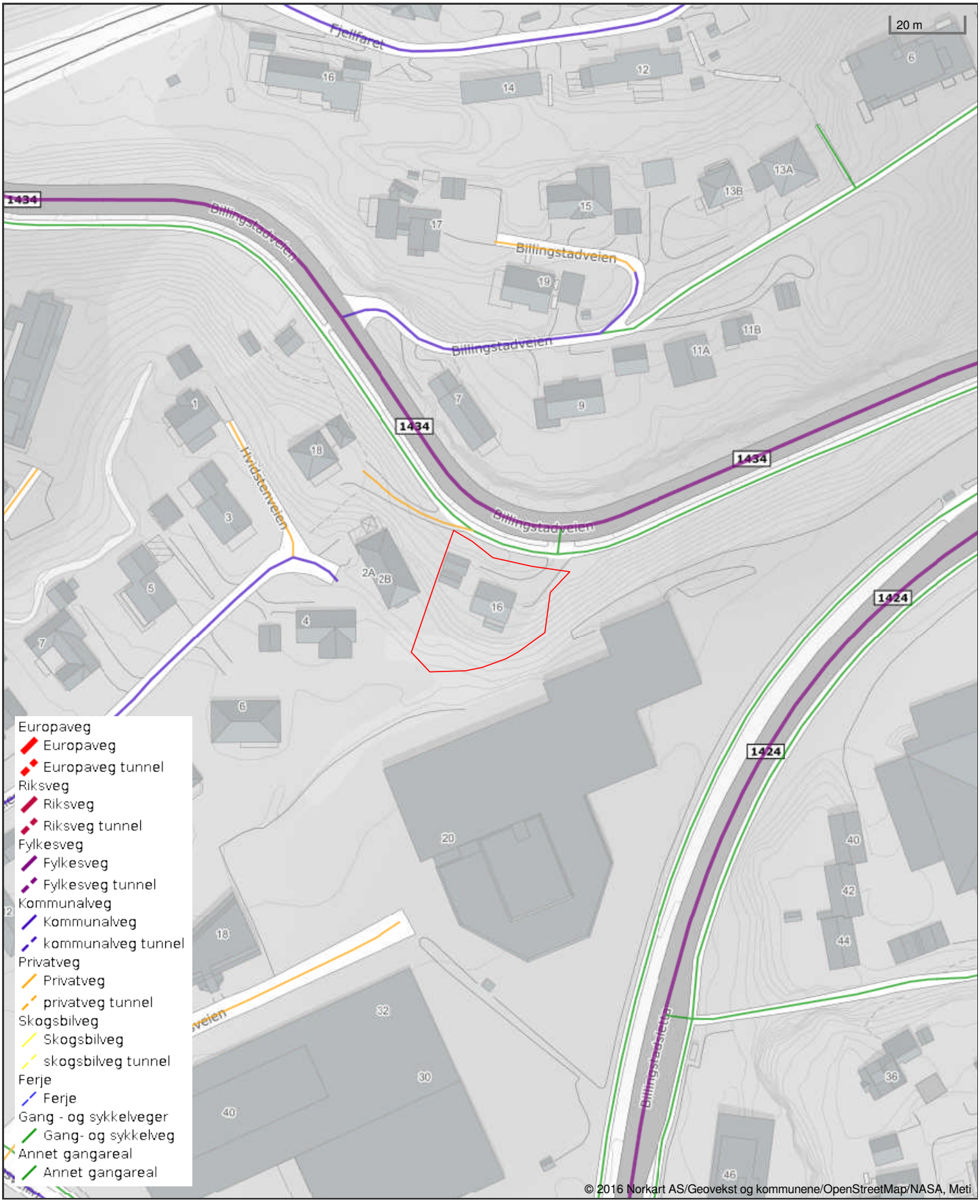
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 30.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/67//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 67	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Billingstadveien 16, gatenr 1141 1396 Billingstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	304 2	Askenga Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.11.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 006,5 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	934112911	Stasjonsveien 18/20 AS c/o Malling & Co Forvaltning AS, 0250 Oslo	1/1	Privat aksjeselskap

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	3203/32/67	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/32/67	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	18.03.2016	Avgiver	3203/32/67	0,0
	Matrikkelført:	18.03.2016			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	01.03.2016	Avgiver	3203/32/67	-289,8
	Matrikkelført:	17.03.2016	Mottaker	3203/32/94	289,8
Kartforretning	Forretning:	05.09.1996	Mottaker	3203/32/67	1 296,8
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	05.09.1996	Avgiver	3203/32/94	-14,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/32/67	14,8
Grensejustering	Forretning:	05.09.1996	Avgiver	3203/32/67	-35,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/102/1	35,1
Skylddeling	Forretning:	23.02.1972	Avgiver	3203/32/67	-75,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0220/32/166	75,0
Skylddeling	Forretning:	23.02.1972	Avgiver	3203/32/67	-845,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/32/119	845,0
Skylddeling	Forretning:	19.11.1959	Avgiver	3203/32/3	-2 217,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/32/67	2 217,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Billingstadveien 16	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:	1
Bygningsnr:	149933611			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		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:	
Bygningsnr:	149933638			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



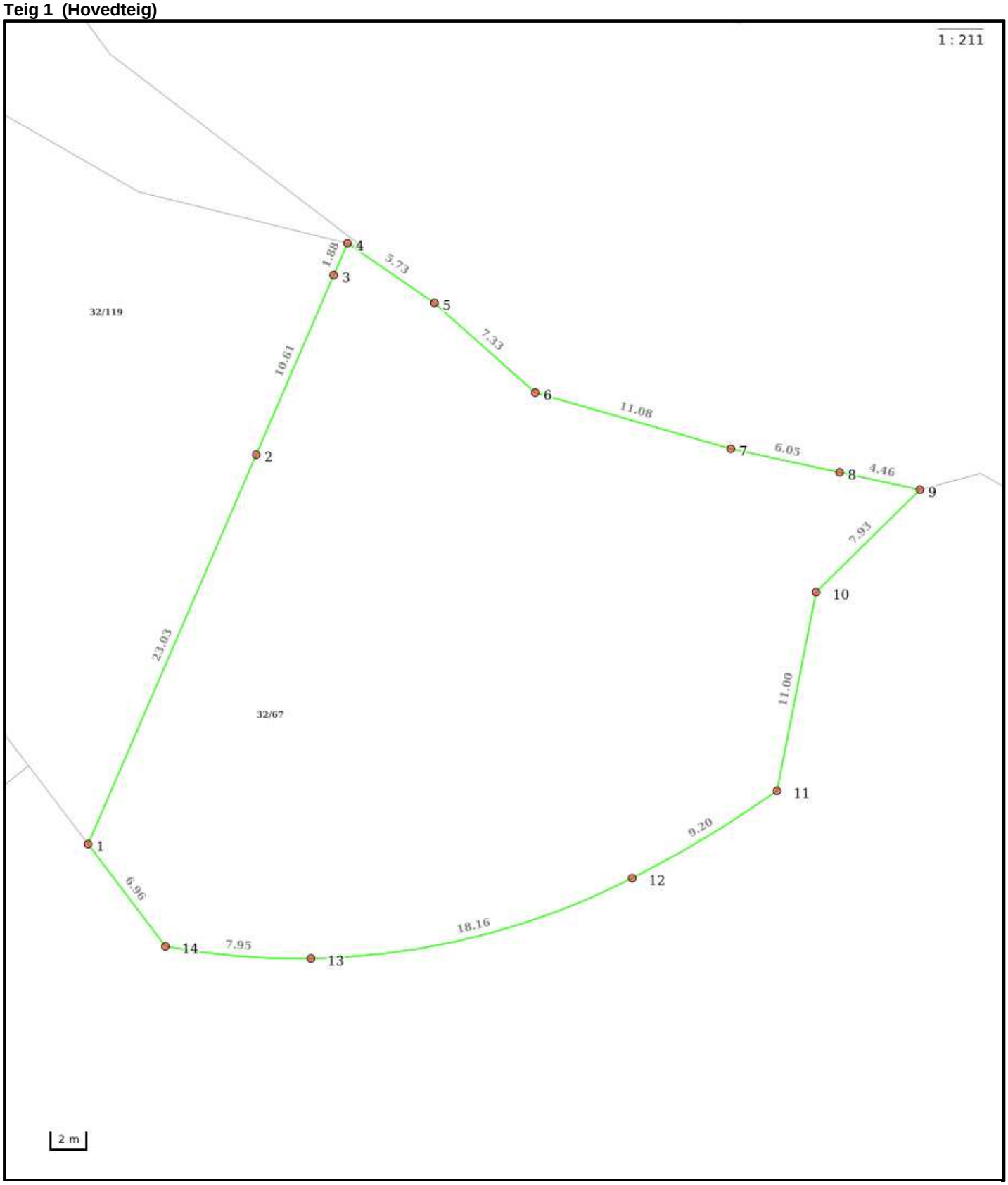
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 006,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 283,93	583 230,21	23,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 305,81	583 237,40	10,61m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 315,89	583 240,72	1,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 638 317,68	583 241,31	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 314,89	583 246,31	7,33m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 310,54	583 252,21	11,08m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 308,46	583 263,09	6,05m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 638 307,73	583 269,10	4,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 307,19	583 273,53	7,93m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 638 301,14	583 268,41	11,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 638 290,20	583 267,27	9,20m	Terrengmålt	10	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 284,77	583 259,85	18,16m	Terrengmålt	10	40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 278,85	583 242,84	7,95m	Terrengmålt	10	40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 278,79	583 234,90	6,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	67	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Billingstadveien 16, 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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 007 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 007 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 000 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022073F
Navn	Fortau m.v. langs Billingstadveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.1994
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	022061
Navn	Billingstadsletta I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.09.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/210/61_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 000 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021005
Navn	Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 32	Bnr.: 67	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

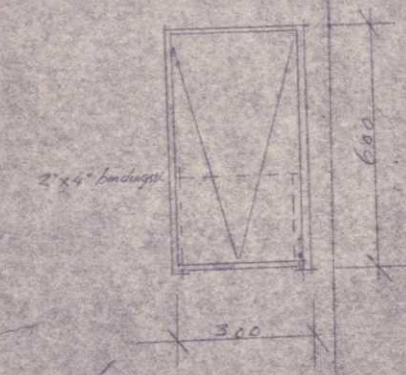
Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

ASKER
BYGNINGSVESEN
01110 12.8.63

Garasje på gnr 30 bnr 68.
Billingstadvn 16.
Tlh Arne Løvenberg

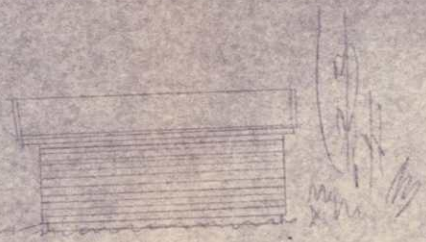


plan.

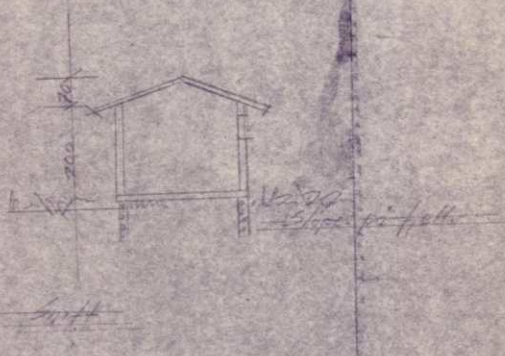


fas Vest

fundament



fas Nord



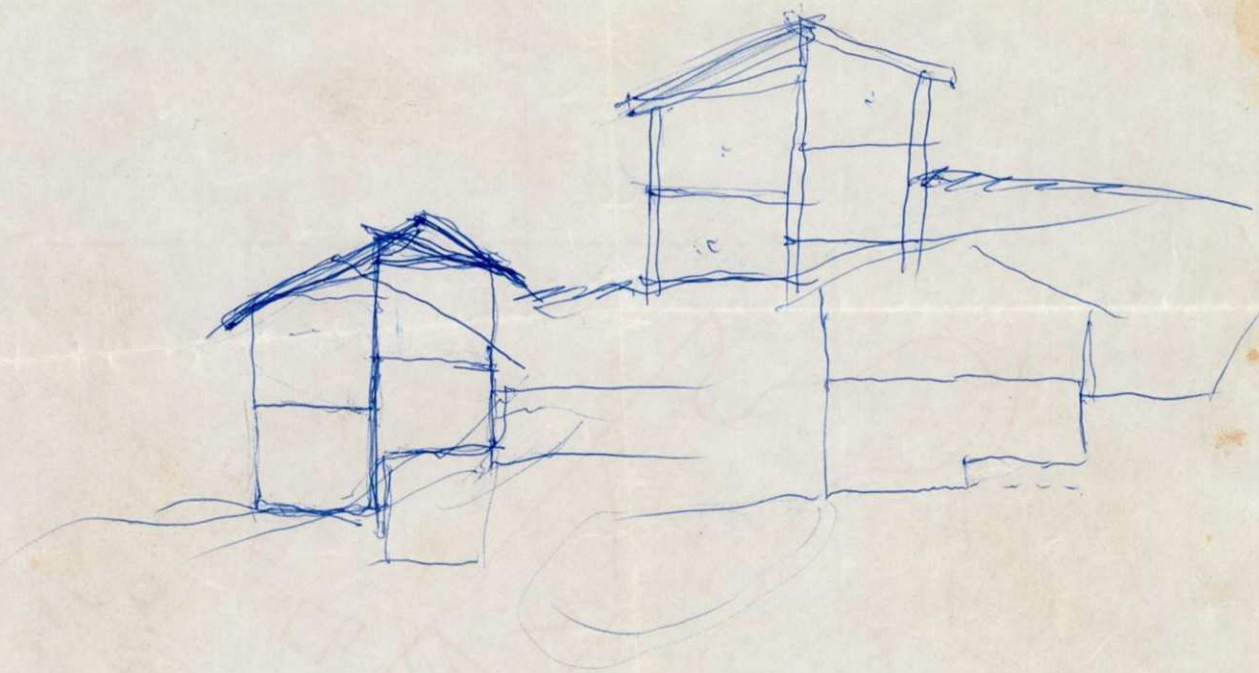
snitt

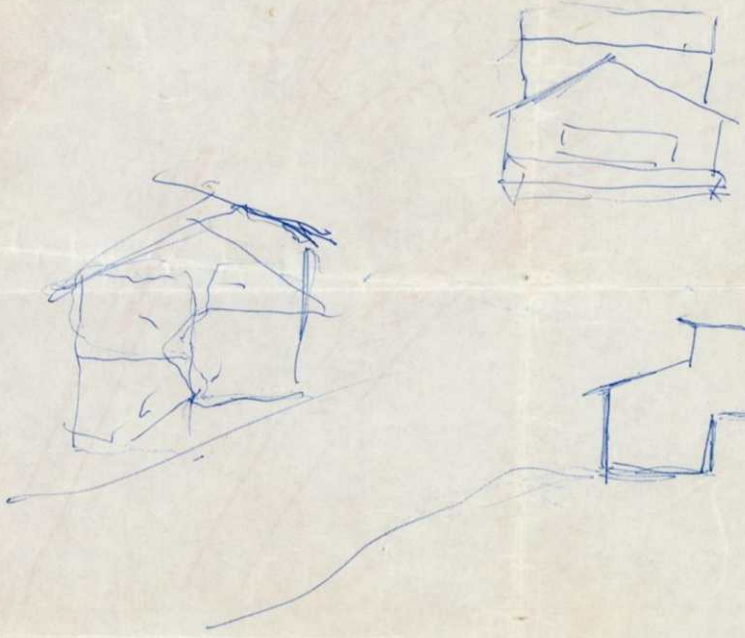


fas Øst

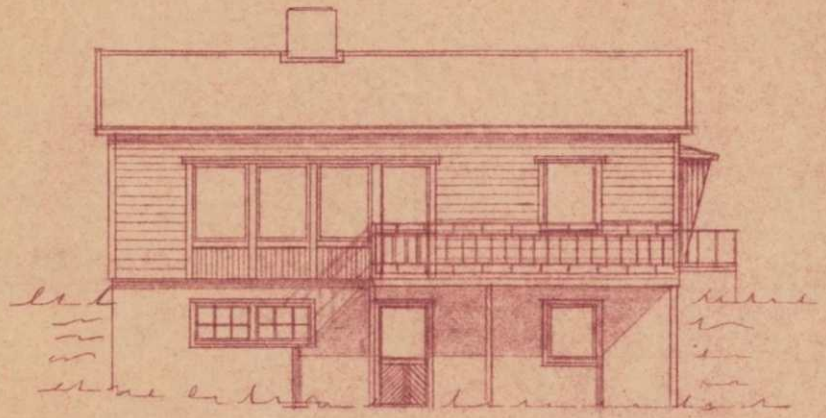
M 1:100

Asker 8 juni 1963
Arne Løvenberg

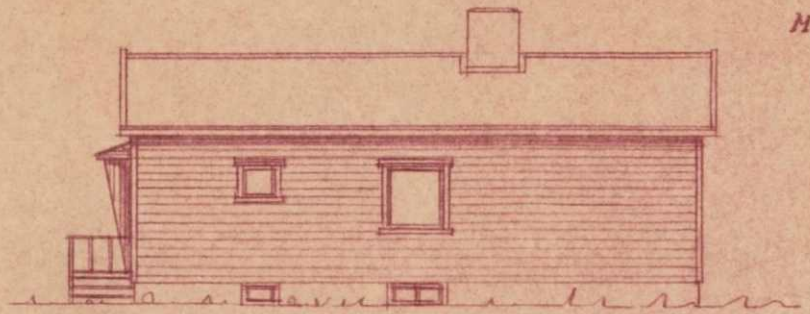




Asker Bygningsråd
J. nr. 1084.
Dato 6/10-60.



SYD.



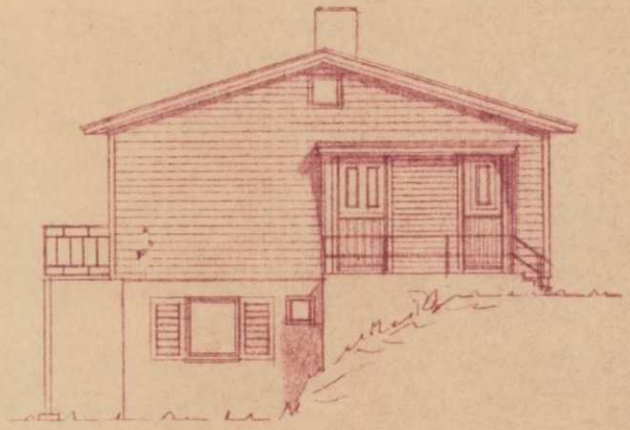
NORD.

MÅL. 1:100.

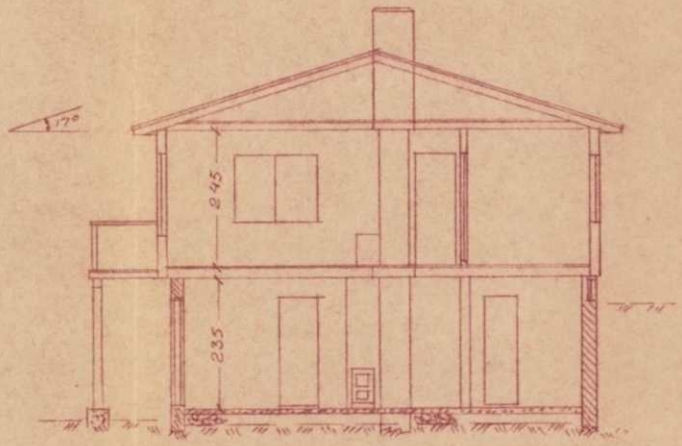
ENEBOLIG FOR
ARNE LØVENBERG.
PÅ GNR. 32. BNR. 67.

Tegnet av Th. Stokke.
mars 1960.
Rev. sept.-60. Th. St.

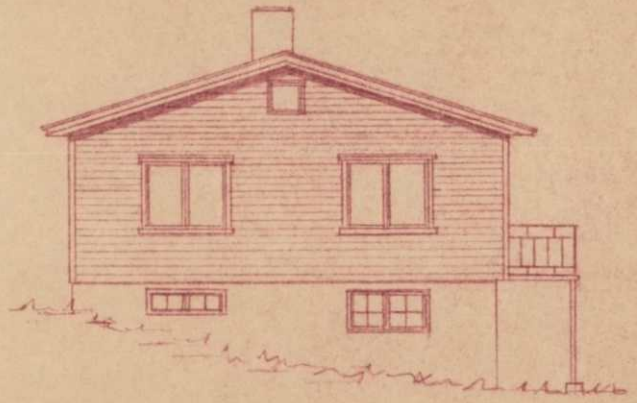
Aker Bygningsråd
J. nr. 1094.
Dato. 6/10-60.



ØST.



SNITT A-A.



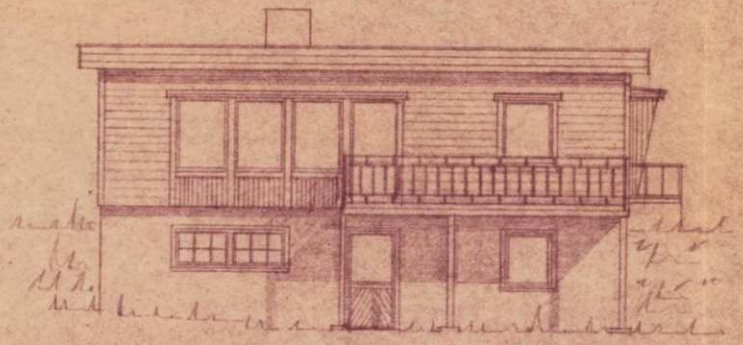
VEST.

MÅL. 1:100.

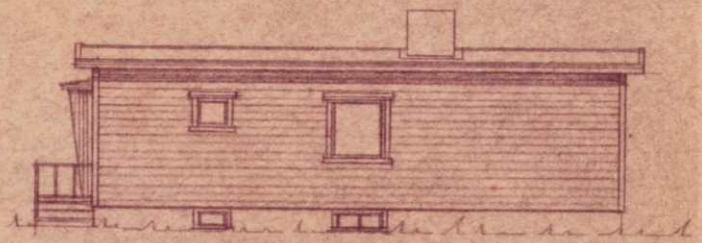
ENEBOLIG FOR
ARNE LØVENBERG.
PÅ GNR. 32. BNR. 67.

Tegnet av Th. Stokke.
mars 1960.
Rev. sept.-60.
T.St.

Asker Bygningsråd
J. nr. 374
Dato. 27/4-60



SYD.



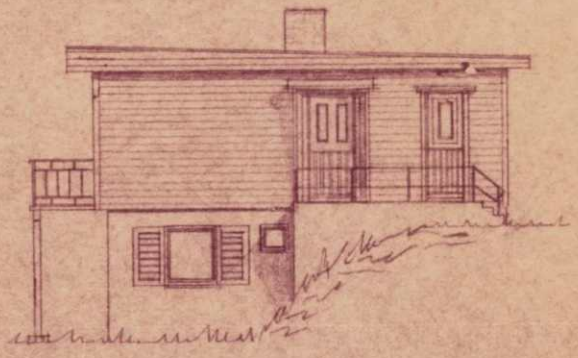
NORD.

MÅL. 1:100.

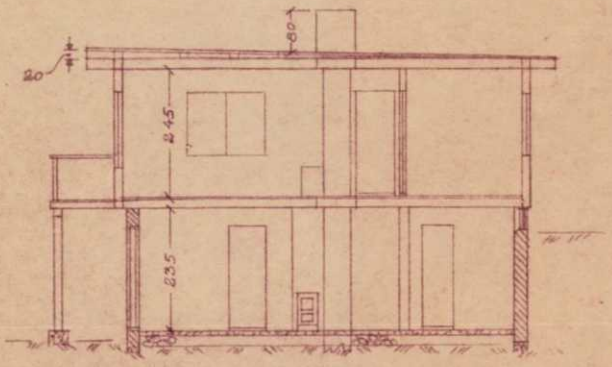
ENEBOLIG FOR
ARNE LØVENBERG.
PÅ GNR. 32. BNR. 67.

Tegnet av Th. Stokke.
mars 1960.

Asker Bygningsråd
J. nr.
Dato.

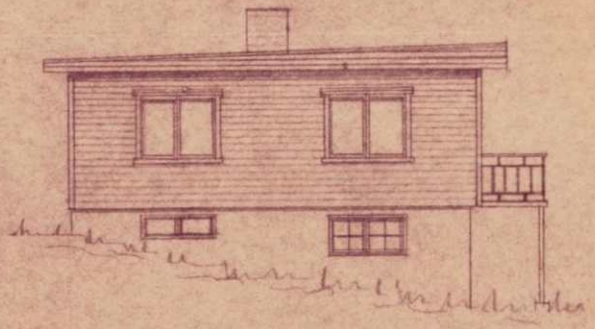


ØST.



SNITT A-A.

MÅL. 1:100.

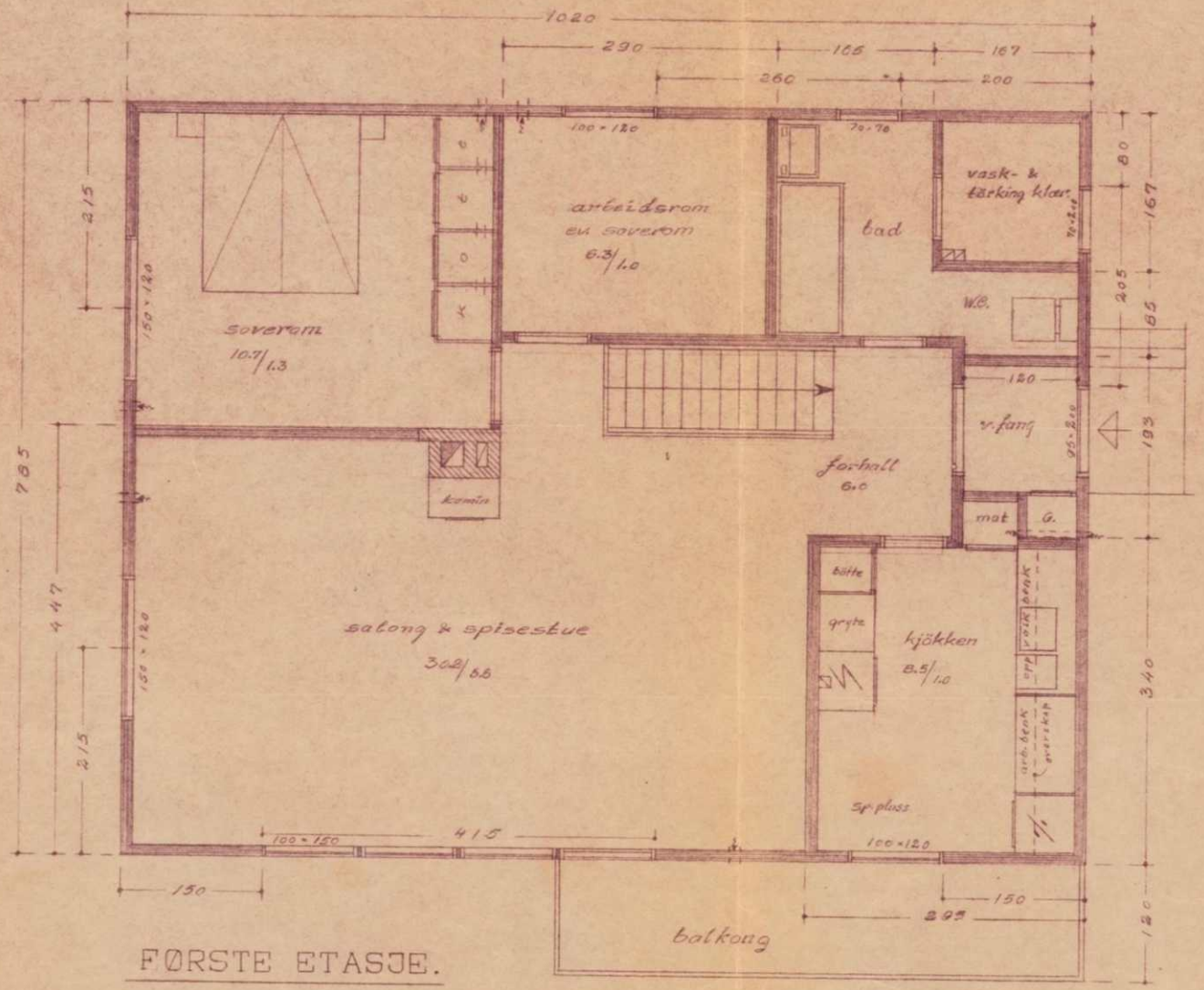


VEST.

ENEBOLIG FOR
ARNE LØVENBERG.
PÅ GNR: 32. BNR. 67.

Tegnet av Th. Stokke.
mars 1960.

Asker Bygningsråd
J. nr.
Dato.



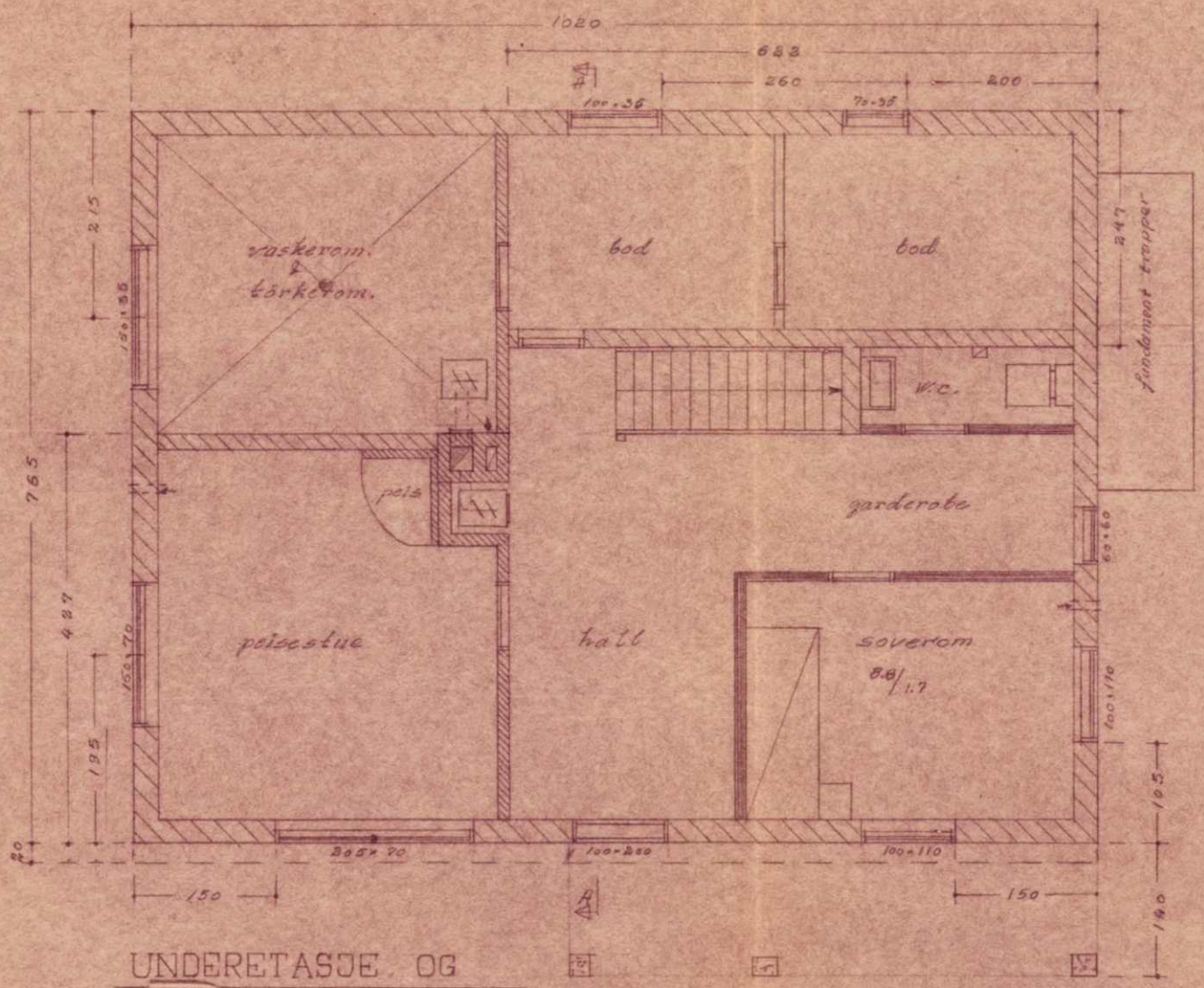
FØRSTE ETASJE.

MÅL. 1:50.

ENEBOLIG FOR
ARNE LØVENBERG.
PÅ GNR. 32. BNR. 67.

Tegnet av Th. Stokke.
mars 1960.

Asker Bygningsråd
J. nr. 374
Dato 25/4-60



UNDERETASJE OG KJELLER. MÅL. 1:50.

ENEBOLIG FOR
ARNE LOVENBERG.
PÅ GNR. 32. BNR. 67.

Tegnet av Th. Stokke.
mars 1960.

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
12-59

Stempelmerker kr. 100.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 3/9 – 1960
av Sorenskriveren.

Dbnr 4512
den 3/9 1960

Skjøte

Undertegnede Harald Christiansen Berger
Berger gård, Asker født 19.10.1885 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Arne Løvenberg
født 18.3.1916 (Datum og årstall)
min/vår eiendom en parsel Berger gård
g.nr. 32 br.nr. 67 av skyld mk. 1.61 i Asker herred [1])
matr.nr. til gate/vei i [1])
for en kjøpesum stor kr. 10 000.- titusenkroner.-
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser som i skylddelingsforretning av 17.aug. 1959. Den fraskilte parsell får g.nr. 32, br.nr. 67.

Billingstad, den 1.september 1960.

Harald Chr. Berger
(Utstederens underskrift)
Harald Christiansen Berger

Vi/jeg bekrefter herved at Harald Berger
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Finn Johannessen Erik Flesjø

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler,
Finn Johannessen eller av to vitterlighetsvitner. Erik Flesjø

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Billingstad, den 1.september 1960

Martha Berger
Martha Berger

Til vitterlighet:

1. Finn Johannessen Politiovervkonstabel
Finn Johannessen
2. Erik Flesjø Politiovervkonstabel.
Erik Flesjø

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Særbestemmelse:

Gjerdeholdet mot hovedbølet pålegges eieren av parsell g.nr. 32, b.nr. 67. Det samme gjelder mot offentlig veg.

Harald Berger
Harald Berger.

Arne Løvenberg
Arne Løvenberg.

DAGBOKFØRT
21.NOV85 37804
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

Arne Løvenberg, eier av gnr. 32, bnr. 67, Billingstadveien 16 i Asker avgir herved følgende erklæring til Odd Veum, eier av gnr. 38, bnr. 303, Billingstadveien 18 i Asker:

I forbindelse med at jeg får tillatelse av Odd Veumtil å grave langs veien på hans eiendom, ned til hoved kloakk- og vannledning som krysser denne eiendom, for ny kloakk- og vanntilkobling, erklærer jeg at det skal påføres Billingstadveien 18 minst mulige ulemper. Veien skal på min bekostning settes i minst like god stand igjen snarest mulig. Det samme gjelder eventuelle andre skader som følge av arbeidet.

For eventuelle fremtidige skader eller ulemper i forbindelse med disse kloakk- og vannledningene/tilkoblingene, eller i forbindelse med vedlikehold av disse, påhviler det økonomiske ansvar den som til enhver tid er eier av gnr. 32, bnr. 67.

Det samme gjelder eventuelle kostnader hvis fremtidig utnyttelse av gnr. 38, bnr. 303 skulle nødvendiggjøre flytting eller fjerning av kloakk- og vannledningene som nå legges. Disse skal på ingen måte være til hinder for annen utnyttelse av gnr. 38, bnr. 303.

Denne erklæring skal tinglyses på min eiendom, gnr. 32, bnr. 67, og jeg bærer selv alle omkostninger derved.

Asker 18/9 - 1985

Arne Løvenberg
eier av gnr. 32, bnr. 67

Graving godkjennes etter nærmere avtale om tidspunkt m.m.

Odd Veum
eier av gnr. 38, bnr. 303

Dbnr. 7737
den 22/6 1972

E r k l æ r i n g .

Undertegnede Arne Løvenberg, født 18.3.1916 som eier av eiendommen gnr. 32 bnr. 67, Billingstad, Asker, samtykker herved i at A/S Sørensen & Balchen som eier av gnr. 32 bnr. 94, Asker, gjennomfører sine byggeplaner, hvorved i første byggetrinn det ene av hjørnene på bygningen ligger ca. 2,15 m. fra min tomtegrense.

Jeg godkjenner således at avstanden fra min grense for bygningen blir ca. 2,15 m.

Nærværende erklæring kan tinglyses.-

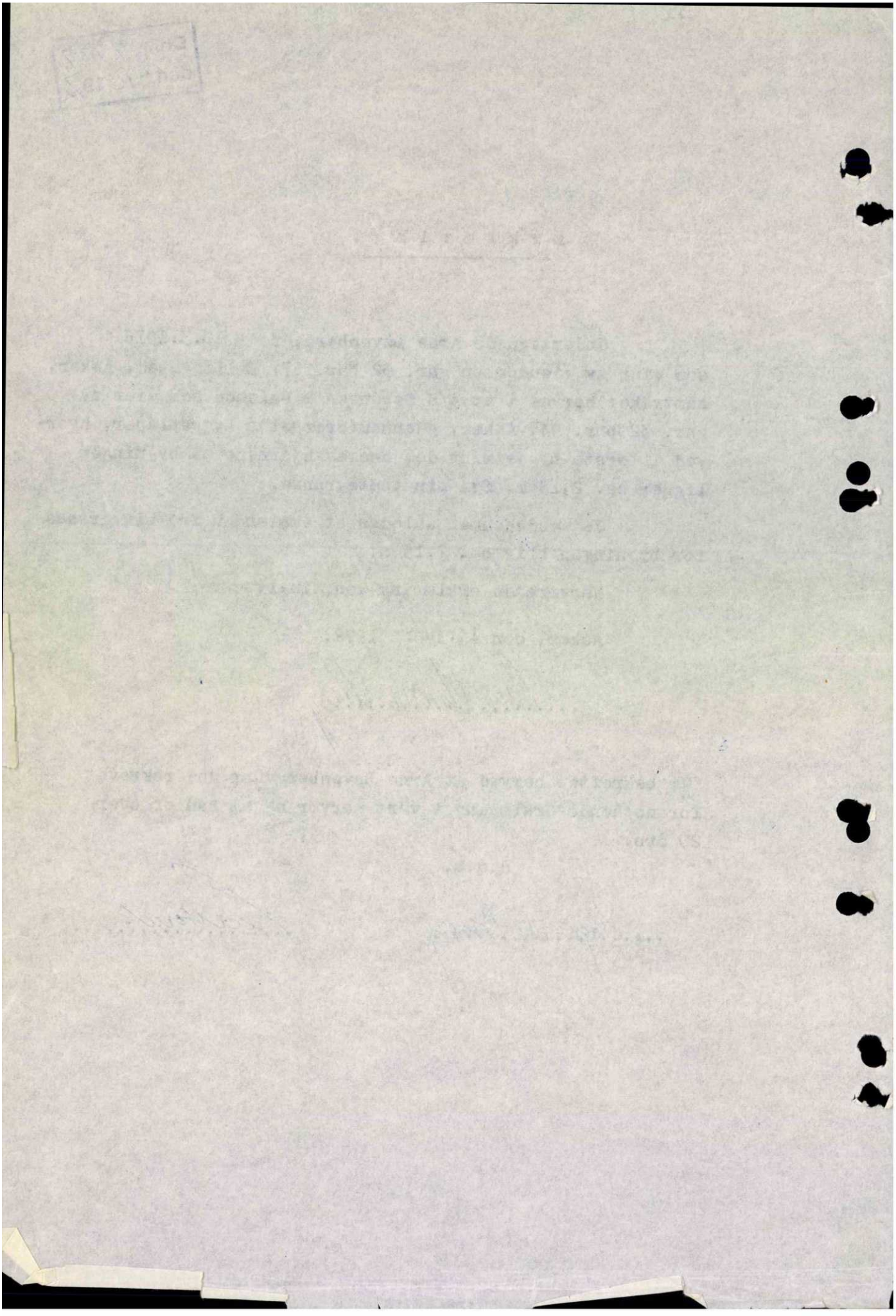
Asker, den 14.juni 1972.

...Arne Løvenberg...

Vi bekrefter herved at Arne Løvenberg har underskrevet foranstående erklæring i vårt nærvær og at han er over 20 års.

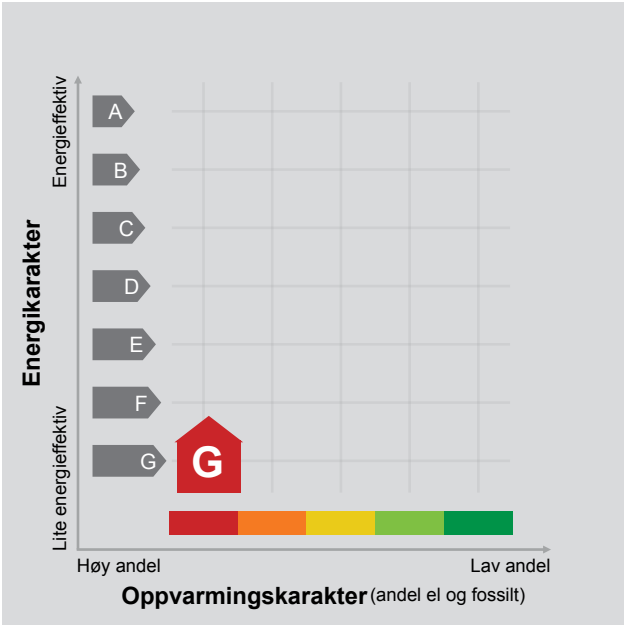
d.u.s.

...Sigurd Berg... ...Leif Horn...



ENERGIATTEST

Adresse	Billingstadveien 16
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149933611
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59929
Dato	13.12.2024
Innmeldt av	MARIELL SKATEN



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.enova.no/energimerking.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Billingstadveien 16

Nabolaget Billingstad - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 185 elever, 11 klasser	22 min 2 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	15 min 1.3 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Holmen videregående skole 76 elever	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Billingstadveien Linje 250, 250N, 260E, 270	3 min 0.3 km
Billingstad stasjon Linje L1	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	6 min 0.4 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km
V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Billingstad	6 min
Rema 1000 Billingstadsletta	9 min

FINN 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 2025

VARER/TJENESTER

Slependen senter	15 min
Vitusapotek Slependen	15 min
Holmensenteret Vinmonopol	7 min

SPORT

Billingstadbanen	11 min
Lynbanen	11 min
Feel24 Billingstad	8 min
SATS Billingstad	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

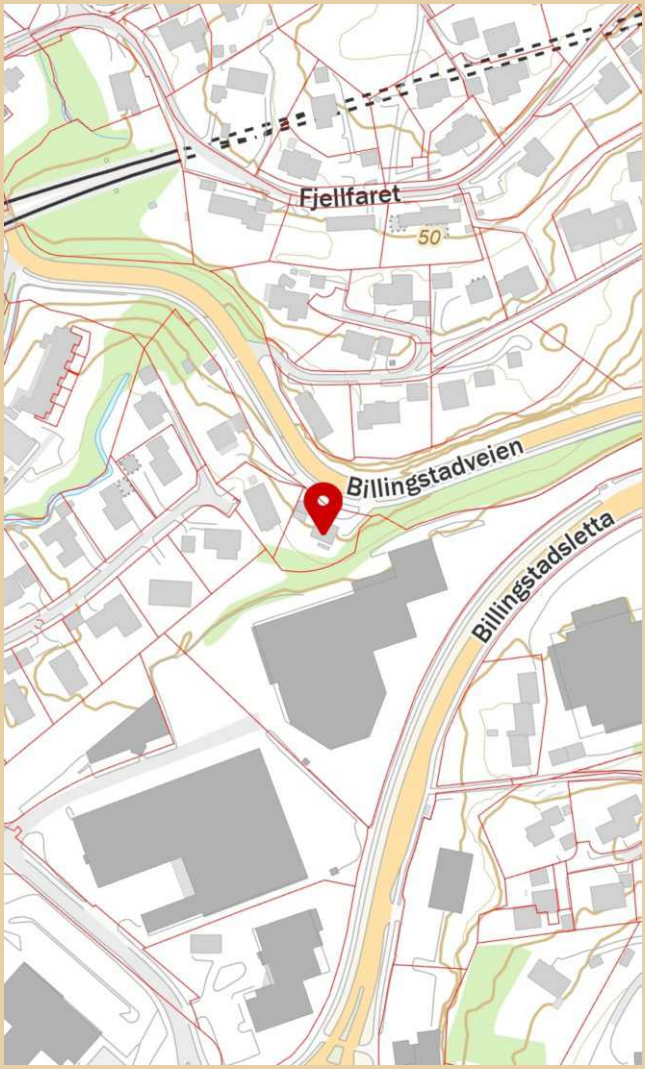
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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 2025

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

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.
