NORDVIK

Åstadlia 5

3 soverom | 101 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Åstadlia 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026







Nøkkelinformasjon

Delikat del av tomannsbolig med flott fjordutsikt. Nytt bad 2024. 3 soverom. Stor stue med peisovn. Balkong. Garasje.

Prisantydning	**7 350 000,-**
Omkostninger	**184 840,-**
Totalpris	**7 534 840,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Åstadlia 5, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

En tiltalende bolig med høy og luftig beliggenhet på Billingstad og flott utsyn mot Nesbru, Nesøya og Oslofjorden. Leiligheten har en stor stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, separat kjøkken, delikat bad og balkong. Her bor du grønt og rolig, samtidig som Billingstad stasjon, skole, barnehager og butikker ligger i kort gangavstand. Vestmarka og fjorden gir flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

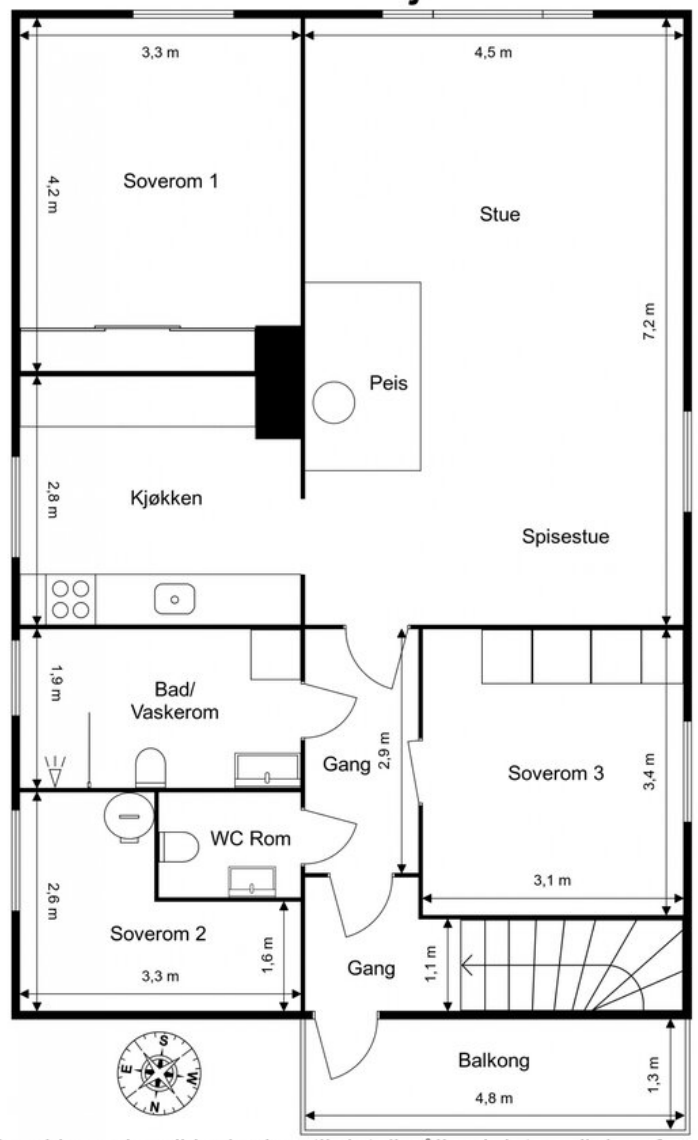
Høydepunkter:

- Flott utsikt mot fjorden
- Stor stue med peisovn
- 3 soverom på samme plan
- Separat WC-rom etablert i 2024
- Balkong med utsyn
- Totalrenovert bad 2024
- Stort lagringsloft
- Garasje m/ el-lader (+lader ved inngangsdør)
- Kort gange til Billingstad stasjon

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

Åstadlia 5 1396 Billingstad
2. Etasje



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

































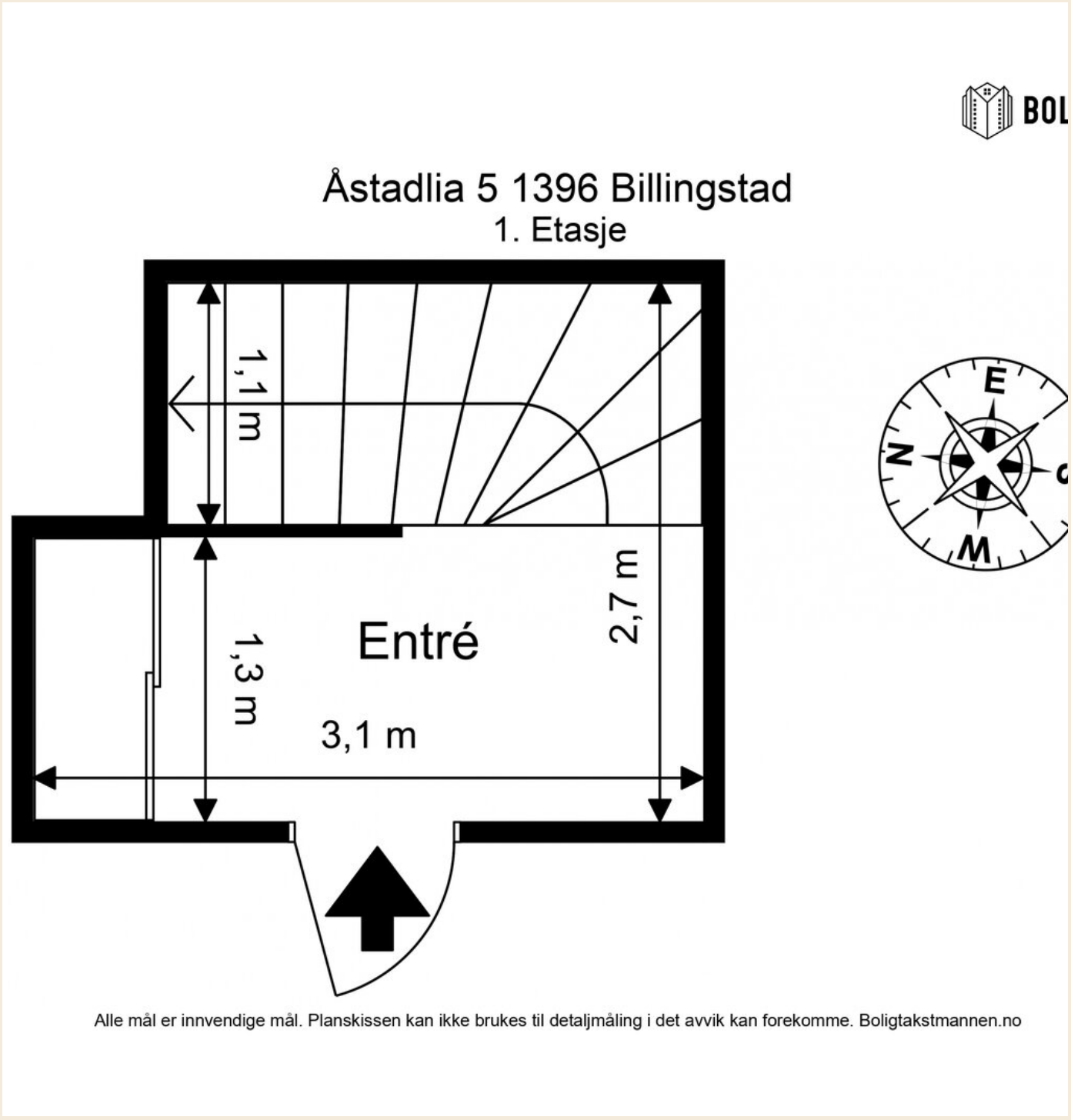






Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 4 kvm
Total BRA: 27 kvm








5











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0202/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åstadlia 5, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38, bnr 637, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Tommy Kjellmann
Ragnhild Storvik

Kjøpesum og omkostninger
7 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
183 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
184 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
204 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 534 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 554 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Horisontaldelt tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Entre.
BRA-e: 23 kvm. Redskapsbod og garasje fra 2021, med elbillader.
Total BRA: 27 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Gang, wc-rom, bad/vaskerom, gang, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 6 kvm. Nord-vestvendt balkong.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.9.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Selger opplyser at det er sol fra den står opp går ned i vest. Midtsommer er det sol til ca kl 22 på balkongen.

Standard
Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Boligen har en hyggelig entré som leder videre inn til boligens øvrige rom. Herfra er det en naturlig forbindelse mellom soveromsavdelingen, kjøkkenet og de gode oppholdsarealene.

Stue og spisestue
Stuen er stor og luftig, med god plass til både sofagruppe og en romslig spiseavdeling. Store vindusflater på flere sider sørger for rikelig med dagslys og byr samtidig på flott utsyn over nærområdet og videre mot Oslofjorden. Tregulvet er nylig overflatebehandlet og bidrar til et lunt uttrykk. Vedovnen gir både ekstra varme og en hyggelig atmosfære på kjøligere dager.

Balkong
Fra gangen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm. Her sitter du høyt og fritt med flott utsyn over grønne omgivelser og nærområdet. Balkongen gir plass til en hyggelig sittegruppe og fungerer som en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Rekkverket ble skiftet i 2026.

Kjøkken
Kjøkkenet er separat fra stuen og har en klassisk innredning med profilerte, lyse fronter og benkeplate i tre. Innredning på begge sider gir godt med skap- og benkeplass, og vinduet sørger for godt dagslys og fint utsyn. Kjøkkenet har frittstående komfyr og stekeovn samt opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom
Boligen har tre soverom samlet på samme plan. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og byr på flott utsyn gjennom et stort vindu. De to øvrige soverommene gir fleksible bruksmuligheter og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Samlet gir rommene en god løsning for både familier og de som ønsker ekstra plass til gjester eller arbeid hjemmefra.

Bad og WC
Badet ble totalrenovert og utvidet i 2024 og har et moderne og gjennomført uttrykk. Store fliser i naturtoner kombineres med en dekorativ dusjsone i en dus rosa nyanse, mens detaljer i messing tilfører et eksklusivt preg. Badet er innredet med servant på skuffeseksjon med en 100% vannbestandig kompaktlaminat 12mm. topplate. Stort speil med varmeelement, vegghengt toalett og åpen dusjsone med glassvegg. Det er også plass til vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg ble det etablert et separat WC-rom i 2024, en praktisk kvalitet i en bolig med tre soverom.

Loft og oppbevaring
Boligen har tilgang til et stort lagringsloft som gir gode muligheter for oppbevaring. I tillegg disponeres en redskapsbod på ca. 5,6 kvm.

Parkering
Selger opplyser at det er 1 stk. garasje, også med mulighet til å parkere foran porten. Minst en plass foran inngangsdør med mulighet for utvidelse. Det er montert ladeboks utenfor døren og i garasjen og forbruk betales via egen strømregning.

Modernisering og påkostninger

Utført i juli - sept 2024:
- Totalrenovering / utvidelse av bad.
- Bygd nytt Wc-ROM.
- Gips, sparkling, maling, i stue på vegg og tak, Downlights, nytt skjult el.
- Diverse maling innvendig i ulike rom. fjernet peis, nytt rekkverk på balkong.
- Sparkel og maling i gang
- Sparkel og maling i soverom
- Peis, Mur ut i veggliv med gips + murmaling
- Gulv gammel fundament for peis. Støpe opp og male med murmaling
- Smart varmtvannsbereder.
- Utekran
- Innbygningsdusj
- Flytting og utskiftning av soil/lufting kjøkken og bad, med Durgoventil.
- Nye kurser til kjøkken RØR i RØR
- Høiax Connect 200L smartbereder.
- Utvendig beiset august 2026, nordside (forkant) og vestsiden (ene langsiden)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i mai 2024. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Våtromspesialisten AS. (prosjektleder), med underleverandører: Drammen Eiendomsservice AS (rørlegger), Fixdesign AS, (tømrer), Storm Elektro AS (elektrikker), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Arbeidet ble utført juli-sept 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Våtromspesialisten AS (prosjektleder), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Arbeidet ble utført juli-sept 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Våtromspesialisten AS (prosjektleder), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Arbeidet ble utført juli-sept 2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Nytt rekkverk på terrassen, utført Juli 2026. Fjernet peis i stue, utført av Våtromsepsialisten juli-sept. 2024. (faglært) Piperehabilitering med rør fra Weber Leca utført i 2015/2016

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i

din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Drenering utført på begge langsider i 2021, Entreprenør: Jan Thore Anundskås, Lier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Våtromspesialisten AS. (prosjektleder), med underleverandører: Storm Elektro AS (elektrikker), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Arbeidet ble utført juli-sept 2024. Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. De som har utført arbeidet har derfor prosjektert og satt seg godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kapslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innfor disse områdene. Alt av arbeid vedr. elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektrikker og ettergått av en godkjent el-installatør. Det har blitt montert downlights på våtrommet. Det har blitt montert varmekabler på våtrommet og wc-rom. Kablene er støpt ned i gulvet. Alt av montering er utført av Storm Elektro AS I sikringsskapet I samme periode er det også lagt nytt / skjult anlegg i stue, med downlights i stue og gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. September 2024 av Storm Elektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elbilader installert i 2018. Her vet vi ikke hvem som har utført, (tidligere eier fant ikke samsvarserklæring) Men den fungerer, brukes hver dag.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Våtromspesialisten AS. (prosjektleder), med underleverandører: Drammen Eiendomsservice AS (rørlegger), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Etablert utekran, Arbeidet ble utført juli-sept 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja Ny garasje i 2021. Ferdigattest februar 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Juli - Sept. 2024 ,Våtromsspesialisten AS: Sparkel og maling i gang - Sparkel og maling i soverom - Peis, Mur ut i veggliv med gips + murmaling - Gulv gammel fundament for peis. Støpe opp og male med murmaling Smart varmtvannsbereder. Utekran Innbygningsdusj Flytting og utskiftning av soil/lufting kjøkken og bad, med Durgoventil. Nye kurser til kjøkken RØR i RØR Høiax Connect 200L smartbereder. Nytt impregnert rekkverk balkong, juni 2026 Utvendig kledning, Etterisolert og ny panel i 2016. Beiset siste gang august 2026. Nordside og vestside av huset. (frontparti og den ene langsiden mot hagen).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Lukt på badet i 1. etg. pga. feil med lufting etter renovering i 2024. Dette ble utbedret ved å legge lufting i rør over tak.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. kommet små-maur inn på kjøkkenet vår 2025, Det ble lagt ut maur-feller og de forsvant etter kort tid.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. må vel være fra salgsoppgaven fra 2024.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Toglinjen går like nedenfor eiendommen. Dette er lokaltoget og man hører start og stopp. E18 ligger ikke langt unna. Man kan høre litt sus fra veien. Men ikke mer enn normal støy for en bolig som ligger i urbane strøk.

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Entre i 1. etg og hele 2. etg i en horisontaltdelt tomannsbolig. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i mur og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse

må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 8
TG-1: 12
TG-2: 6
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Terrengforhold. Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.
- Rom under terreng: Kjelleretasjen tilhører i sin helhet boenheten i 1 etasje.
- Yttervegg og fasade: Liten lufting i nedre kant av kledning.
- Takkonstruksjon og loft: Fuktmerker på innvendig himling.
- Taktekking: Mosegrodd. Slitt takstein. Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
- Innvendig trapp: Trappen mangler håndløper i vegg på begge sider.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Fuktsikring og drenering: Kjelleren i bygningen tilhører seksjon i 1 etg. Det er ikke observert grunnmursplast på utsiden av grunnmuren.
- Skorstein over tak: Skorsteinen ble inspisert fra takfot og tilstandsgraden rundt beslag osv er basert på observasjoner derfra.

Til informasjon:
- Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Kjøleskap

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Taklamper på soverommene (3 stk.)
- Vegglampen i stue

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Ved
- Panelovn i entre
- Varmekabler på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 396kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 237,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 8 283,06 kr
- Feiing: 505,00 kr
- Renovasjon: 4 581,00 kr
- Vann: 7 868,32 kr

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 4 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 730,- pr mnd.
- Brøyting siste år, kr. 1666,-
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 295 495,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 181 979,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen er seksjonert og består av seksjon 1 og seksjon 2 (denne eiendommen) og sammen utgjør de Sameiet Åstadlia 5. Sameiet omfatter eiendommen gnr 38, bnr 637 i Asker kommune med tilhørende fellesarealer. Enhetene driftes hver for seg som selvstendige enheter. Det foreligger vedtekter som regulerer sameiet. Disse følger vedlagt salgsoppgaven.

Styret skal bestå av 2 medlemmer, en fra hver seksjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonene er forpliktet til å dele likt på utgifter til vedlikehold av:
- Fellesareal
- Yttervegg, yttertak og grunnmur. Vinduer er ikke å anse som felles.
- Vei, vann og kloakk
- Fellesanlegg som pipe, rørsystem, kabel-tv, elektrisk anlegg etc.

Det skal innbetales et beløp hver måned til en bankkonto som dekker fellesutgifter til vedlikehold og driftsutgifter som forsikring, kommunale avgifter og andre utgifter som er felles for sameierne. Beløpet er estimert til kr 900,- pr mnd. Beløpet kan endres etter enighet mellom seksjonene. Kontoen skal disponeres av styret. Ved salg av en seksjon har man ikke rett til å få utbetalt eventuell andel av innestående på kontoen da beløpet skal videreføres til neste eier.

Selger opplyser at dette ikke har vært praktisert på mange år, men likevel noe som følger av vedtektene. Det blir opp til nye eiere og sameiet å enes om hvordan dette skal praktiseres fremover.

Dyrehold
Ingen restriksjoner i vedtektene.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 309 kvm (Eiertomt)
Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Tomt og uteområder
Eiendommen har en skrånende tomt med grønne og hyggelige utearealer. Hagearealet er opparbeidet med gressplen, trær og øvrig beplantning, og det er flere naturlige steder for utemøbler og hyggelige sitteplasser. Den etablerte vegetasjonen bidrar til en lun ramme rundt uteområdet, samtidig som den høye beliggenheten gir et åpent preg og fint utsyn.

Tomten deles mellom de to seksjonene. I henhold til tinglyste vedtekter har seksjon 2 eksklusiv bruksrett til hagen på husets vestside, mens begge seksjoner har rett

til å benytte felles adkomstvei og parkere på felles gårdsplass.

Terrenget er stedvis bratt, særlig mot syd. Det anbefales derfor å ivareta personsikkerheten ved å etablere gjerde eller annen egnet sikring i områder med svært bratt terreng.

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Åstadlia 5 har en attraktiv beliggenhet på Billingstad, høyt og fritt i terrenget med flott utsyn over nærområdet, Nesbru, Nesøya og videre mot Oslofjorden. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, samtidig som hverdagslogistikken er enkel med kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager, butikker og et bredt servicetilbud.

Billingstad stasjon ligger kun få minutters gange fra boligen og gir gode togforbindelser mot blant annet Asker, Sandvika og Oslo. Det er også kort vei til bussholdeplasser langs Billingstadsletta, noe som gjør området godt egnet for pendlere og familier som ønsker å klare seg med mindre bilbruk.

For barnefamilier byr nærområdet på et godt tilbud. Læringsverkstedet barnehage ligger ca. 300 meter unna, mens Billingstad barnehage og Billingstad skole nås på rundt 10 minutters gange. Området består i stor grad av etablerte boligområder med grønne omgivelser og nærhet til naturen.

Daglige innkjøp kan gjøres hos flere dagligvarebutikker på Billingstad og Slependen. For et større utvalg ligger både Holmensenteret og Sandvika Storsenter innen kort rekkevidde. Sandvika byr i tillegg på et rikt utvalg av butikker, serveringssteder, kino, bibliotek og kulturhus. På Slependen finner du blant annet IKEA og SATS.

En av kvalitetene ved å bo på Billingstad er nærheten til både marka og fjorden. Vestmarka ligger lett tilgjengelig og byr på et omfattende nettverk av turstier, skogsbilveier og skiløyper. Åstad gård og de landlige områdene rundt gir nærmiljøet et grønt og landlig preg, med fine muligheter for turer og naturopplevelser gjennom hele året.

På sommerstid er det kort vei til Oslofjorden og populære Holmenskjæret, med badestrand, gressarealer og gode muligheter for blant annet volleyball, fotball og båtliv. Kystområdene rundt Holmen og Nesbru byr også på fine tur- og rekreasjonsmuligheter langs sjøen.

Åstadlia 5 kombinerer dermed flere kvaliteter som er etterspurt i området – en høy og luftig beliggenhet med flott utsikt, nærhet til natur og sjø, samtidig som tog, buss, skole, barnehage, handel og øvrige hverdagstilbud finnes i umiddelbar nærhet.

Kort prat med selger<b/>
Hva kommer du til å savne med boligen og området?<b/>
Det vi kommer til å savne mest, er den lyse og romslige følelsen i boligen, den flotte utsikten og den gode planløsningen. Vi valgte boligen selv fordi eiendommen ligger høyt og luftig og får et naturlig sollys hele dagen. Her slipper lyset til og vi har trivdes veldig godt.

Vi kommer også til å savne den private hagen og muligheten til å gå rett ut. Garasjen, de gode parkeringsmulighetene, samt kveldssolen på balkongen som vi har hatt tid til å nyte på varme sommerkvelder. Like naturlig har det å bruke hagen hvor vi vil savne vår egen oase under det fruktbare epletreet i hagen som gir en etterlengtet og behagelig skyggeplass på varme sommerdager.

Boligen er betydelig oppgradert, blant annet med nytt bad og eget WC-rom, og har vært et lyst, komfortabelt og trivelig hjem. Utsikten, utearealene, det rolige nabolaget og den sentrale beliggenheten er nok det vi vil savne aller mest samtidig som det er kort vei til både tog og buss og kort reisevei inn til Oslo og ikke minst nærmiljøet og den sentrale beliggenheten i forhold til Sandvika, Asker med badestrender og marka som blir flittig brukt sommer som vinter.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.<b/>
Nabolaget er svært rolig og fredelig,. Det er en stor fordel å kunne bo så tilbaketrukket og samtidig ha byen lett tilgjengelig.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.<b/>
Her bor man tett på offentlig kommunikasjon med svært kort vei (2 min. å gå til tog). Et flott nærmiljø med skole og barnehager i umiddelbar nærhet. Billingstad / Slependen / Nesbru / Holmen ligger tett på hverandre og i området er det alle de butikker og kjente kjedebutikker man kan tenke seg. Det samme med treningssentre hvor man kan velge blant mante.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?<b/>
Vestmarka med sine mange markahytter i umiddelbar nærhet blir en utvidelse av hagen, både sommer som vinter. Utallige stier for turer og trening samt flere kilometer veier hvor sykkelen blir brukt. Selv om vinteren har blitt kortere er Vestmarka fortsatt et snøsikkert område og her kjøres det mange mil med skiløyper hver

vinter.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består av småhus.

Skoler og barnehager
Bekkeveien barnehage (1-5 år)
V. Billingstad bhg. (1-5 år)
Billingstad barnehage (1-5 år)

Billingstad skole (1-7 kl.)
Holmen skole (8-10 kl.)
Nesbru videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for ettergodgjenning av carport datert 19.02.2024.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger for garasje, datert 01.07.2021.
Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen.

Godkjente byggetegninger og dagens plantegning er sammenliknet og har følgende avvik:
- Baderommet ble utvidet i 2024 med en del av gangen.
- Det ble etablert wc-rom i en del av soverom 2.
Endringene er ikke søknadspliktige tiltak, men det anbefales å sende ny plantegning som foreviser bruken av alle rom til kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse gjennom reguleringsplan «Åstadlia 5–11», vedtatt 01.04.2003. I Kommuneplan for Asker 2023–2035 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og omfattes av områdene «Prioritert vekstområde» og «Nullvekst nord». Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2027–2039, som har status som planforslag. Planrapporten viser ingen reguleringsplaner under arbeid på eiendommen eller i nærheten.

Selger opplyser at det foreligger planer om endringer på eiendommen Åstadlia 2, på nedsiden av veien. Etter det selger kjenner til, er det planer om å rive eksisterende bebyggelse og oppføre ny bebyggelse. Selger vurderer at dette ikke vil ha betydning for eiendommen.

Selger opplyser videre at det foreligger byggeplaner på Billingstad, i området hvor Joker-butikken ligger.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ikke tinglyste heftelser og rettigheter på eiendommens matrikkel.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers

egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 610,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 990,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2026

Ansvarlig megler
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Megler 2
Thea Johanne Holthe, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46658670

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen










Lagersjefen
ILS
Ford
CITY

Åstadlia 5

Nabolaget Billingstad - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Steinerskolen i Asker skole (1... 184 elever, 12 klasser	5 min 2.3 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	17 min 1.4 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	17 min 1.4 km

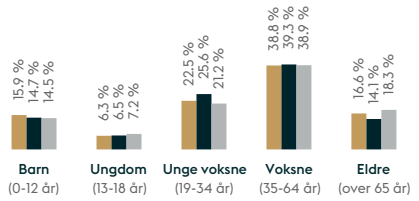
Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	3 min 0.2 km
Billingstadveien Linje 250, 250N, 260E, 270	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.6 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 0.4 km
V. Billingstad bhg. (1-5 år) 158 barn	11 min 0.9 km
Billingstad barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Billingstadbanen	10 min
Lynbanen	10 min
Feel24 Billingstad	9 min
SATS Billingstad	15 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



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

Åstadlia 5
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1950
BRA:	124 m^2
BRA-i:	101 m^2
Rapportdato:	11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
8	12	6	0	2

Supertakst

GNR: 38 BNR: 637 SNR: 2

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Åstadlia 5
1396 Billingstad

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- kjelleretasjen tilhører i sin helhet boenheten i 1 etasje.
Yttervegg og fasade	- liten lufting i nedre kant av kledning
Takkonstruksjon og loft	- fuktmerker på innvendig himling
Taktekking	- mosegrodd - slitt takstein - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Innvendig trapp	- trappen mangler håndløper i vegg på begge sider.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Kjelleren ii bygningen tilhører seksjon i 1 etg. Det er ikke observert grunnmursplast på utsiden av grunnmuren.
Skorstein over tak	Skorsteinen ble inspisert fra takfot og tilstandsgraden rundt beslag osv er basert på observasjoner derfra.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Baderommet ble utvidet i 2024 med en del av gangen. Det ble etablert wc-rom i en del av soverom 2. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak, men det anbefales å sende ny plantegning som foreviser bruken av alle rom til kommunen.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.9.2026	**11.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ragnhild Storvik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Tommy Kjellmann**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Åstadlia 5, 1396 Billingstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**38**	Bruksnr:	**637**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1950**						
Boligtype:	**Horisontaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Entre i 1. etg og hele 2. etg i en horisontaltdelt tomannsbolig. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i mur og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Baderommet ble utvidet og totalrenovert. Det ble etablert nytt WC-rom i deler av tilliggende soverom. Gipset vegger og himling, downlights i himling inngang og i stuen,	Ja

gamle peis ble fjernet og ny vedovn ble montert. Arbeidene ble gjennomført av selskapet Våtromsspesialisten AS og dens underleverandører. Det elektriske ble gjennomført av Storm Elektro AS.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Horisontaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**27**	**4** Entre.	**23** Redskapsbod og garasje fra 2021, med elbillader.	**0**	**0**
2. etasje	**97**	**97** Gang, wc-rom, bad/vaskerom, gang, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.	**0**	**0**	**6**
Totalt m²	**124**	**101**	**23**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer stort lagringsloft med tilgang via takluke med skyvestige i gangen. Redskapsbod på bakkeplan på ca. 5,6 m2. Nord-vestvendt balkong med tilgang fra gang på ca. 6 m2. Garasje for en bil på ca. 17 m2 i felles bygg med nabo. Garasje er med elbillader og motorisert port. I tillegg er det biloppstillingsplass med elbillader rett utenfor inngangspartiet. Felles tomteareal på ca. 1.309 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-IU

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eieren i 1. etg opplyste om at drenering rundt boligen ble tatt på nytt i 2016. Det er ikke noe synlig grunnmursplast eller topplist som kan bekrefte at arbeidet ble gjennomført på riktig måte.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ikke kontrollert**

Kjelleretasje tilhører boenheten i 1 etg.

Oppsummering — **TG-IU**

Boligen har vegger og rom under terreng. Ifølge eier i 1. etasje ble dreneringen fornyet i 2016, men det er ikke synlig grunnmursplast eller topplist som kan bekrefte at arbeidet ble utført på korrekt måte. Innvendig inspeksjon er ikke gjennomført, da kjelleretasjen tilhører boenheten i 1. etasje. Da dreneringens utførelse og faktiske tilstand ikke lar seg dokumentere eller kontrollere, kan det ikke utelukkes at det foreligger nedsatt funksjon. Manglende drensfunksjon kan over tid medføre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt. I følge tinglyste vedtekter er renovering av byggets grunnmur med drenering og tak med taktekking felles ansvar for begge seksjoner og eventuelle utgifter skal deles likt.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Type byggegrunn	**Fjell, Pukk/stein**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Det er observert småriss uten betydning, det skal være kun overflatiske og ikke gjennomtrengende i grunnmuren.

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren er oppført som ringmur i betong på byggegrunn av fjell og pukk/stein. Det er observert småriss i grunnmuren, som vurderes å være overflatiske og ikke gjennomtrengende. Rissene anses å være uten betydning for konstruksjonens funksjon.

6.3 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Det er ikke tilstrekkelig fall fra bygning rundt hele huset.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert utilstrekkelig fall fra bygningen rundt hele huset, slik at boligen er utsatt for tilsig av overflatevann mot grunnmuren. Manglende bortledning av overflatevann kan over tid medføre økt fuktbelastning mot fundament og kjeller/grunnmur. Bortledning av takvann er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

6.4 Rom under terreng TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-2**

Kjelleretasjen tilhører i sin helhet boenheten i 1. etasje og har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det er ikke undersøkt om det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår, og eventuell forekomst av fukt eller fuktskader i konstruksjonen er ikke kontrollert. På grunn av manglende tilgang og kontroll foreligger det begrenset informasjon om denne bygningsdelens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bygningen er blant annet delvis utsatt for fallende terreng mot grunnmur og fuktbelastning fra grunnen. Kapillært oppsug innebærer at fuktighet trekkes opp gjennom porøse materialer, eksempelvis grunnmur, som følge av kapillærkrefter. Dette kan oppstå når grunnmuren står i kontakt med fuktig grunn.
Fuktbelastning fra grunnen kan over tid medføre saltutslag, misfarging og nedbrytning av materialer. I rom under terreng kan høy fuktighet også bidra til et dårligere inneklima og økt risiko for mugg- og soppvekst.
For å redusere fuktbelastningen anbefales det å vurdere forholdene rundt terrengfall, drenering og fuktsikring av grunnmuren. Aktuelle tiltak kan blant annet være forbedring eller utskifting av drenering, etablering av tilfredsstillende utvendig fuktsikring og eventuelt andre egnede tiltak mot kapillært fuktoppsug.
Det anbefales videre å kontrollmåle fuktforholdene i rom under terreng med jevne mellomrom. Dersom målingene viser forhøyede fuktverdier, bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen og sikre at grunnmur og tilstøtende konstruksjoner ikke utsettes for vedvarende fukt.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en nord-vestvendt balkong med tilgang fra gang i trekonstruksjon. Balkongen er på ca. 6 m2. terrassebord på gulv og rekkverk med impregnert trevirke, bygd i 2026.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Nytt rekkverk ble montert i 2026.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en nord-vestvendt balkong på ca. 6 m² i trekonstruksjon med adkomst fra gang. Gulvet har terrassebord og tekking av papp/takbelegg, og rekkverket i impregnert trevirke ble montert i 2026. Balkongen ligger ikke over innvendige rom. Det er ikke registrert skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og tekkingen fremstår uten påviste skader med tilfredsstillende avrenning og oppkant mot tilstøtende bygningsdeler.

6.6 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassrute. Innvendige dører er med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu med glass stemplet 2015, baderoms og WC-roms dørene er fra 2024.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, og glass stemplet 2015. Inngangsdøren er malt med glassrute, mens innvendige dører har malte dørblader. Baderoms- og WC-dørene er skiftet i 2024. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Pusset fasade**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det gjennomført renovering av fasadene med bl.a. utskifting av panelbord i 2016.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og utvendig kledd med liggende panel samt pusset fasade. Ifølge tidligere salgsoppgave ble fasadene renovert i 2016 med blant annet utskifting av panelbord. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasader, og musetetting i nedkant av kledningen vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert liten eller ingen lufting av kledningen, noe som gir bygningsdelen tilstandsgrad 2. Manglende lufting bak kledningen kan over tid gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp er befart uten registrerte synlige avvik. Systemet fremstår intakt og funksjonelt på befaringstidspunktet.

6.9 Skorstein over tak TG-IU



Skorstein over tak besiktiget fra takfot.

Inspisert fra:	**Takfot**

Arbeidsplassforskriften gjelder for takstingeniører som for feiere. kan leses her: Lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-12-06-1356.
Den regulerer arbeid i høyder over 2,0 m, hvor det da skal sikres. Stiger skal sikres mot å velte i alle retninger og dere skal ikke opp på tak uten at stigen er sikret. Relevante §§ er 2-22 og 6-5.
Sikkerhet gjelder også der det er fare for miste noe og folk står på undersiden.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-IU**

Skorstein over tak er kun besiktiget fra takfot, og det er ikke gjennomført full visuell kontroll fra tak. Vurderingen bygger på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå har ikke latt seg vurdere. Skjulte avvik som avskalling, løse fuger eller andre skader på skorsteinen kan derfor ikke utelukkes. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. På grunn av den begrensede kontrollen anbefales nærmere undersøkelse av skorsteinen fra tak når forholdene tillater det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eieren i 1 etg informerte at det har vært gjennomført arbeid med pipeløpet 1 etg bruker tin sin peis. Det ble installert innvendig stålrør i pipeløpet til høyre når man står foran peisen i stuen. Pipeløpet som seksjon i 2 etg benytter seg av er trolig fra byggeår, med avskalling i den synlige delen i pipeløpet fra kaldloft.
Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader. Jeg vil også anbefale at brannetaten/feier foretar en kontroll av pipeløpet fra byggeår før denne tas i bruk.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**

Utvendig inspeksjon	**Via stige**

Arbeidsplassforskriften gjelder for takstingeniører som for feiere. kan leses her: Lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-12-06-1356.
Den regulerer arbeid i høyder over 2,0 m, hvor det da skal sikres. Stiger skal sikres mot å velte i alle retninger og dere skal ikke opp på tak uten at stigen er sikret. Relevante §§ er 2-22 og 6-5.
Sikkerhet gjelder også der det er fare for miste noe og folk står på undersiden.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Ikke i den delen som var synlig fra takfot. Hele taket kunne ikke undersøkes på begge sider.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker på innvendig himling

Beskrivelse:
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet loft med adkomst via luke og skyvestige. Det ble ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i den delen som var synlig fra takfot, men hele taket kunne ikke undersøkes fra begge sider. På undertaket er det synlig antydning til tidligere fuktskade; fuktmåling i området rundt fuktmerkene viste ingen forhøyede verdier, og forholdene vurderes som gamle. Det ble ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter, og ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Området med fuktmerker bør holdes under oppsyn, slik at eventuell ny fuktutvikling fanges opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig inspeksjon av taket anbefales når det er reist stige eller krav som kan muliggjør tak inspeksjon i detalj.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Via stige**

Taket er ikke inspisert kun fra takfor/stige da sikker adkomst til taket ikke forelå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er gjennomført arbeid på taket etter byggeår, men ukjent når dette ble gjennomført.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd
- Slitt takstein

Beskrivelse:
Det registreres enkelte slite takstein og stedvis noe mose på taket.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**

Det var ikke mulig å komme på taket.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering **TG-2**

Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er utført arbeider på taket etter opprinnelig byggeår, men tidspunktet for dette er ukjent. Taket ble kun inspisert fra stige og takfot, da sikker adkomst opp på taket ikke forelå, og beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer er derfor ikke kontrollert. Ved besiktigelsen ble det registrert enkelte slitte takstein samt stedvis noe mose på taket. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd, og tilstandsgrad settes til TG 2. Dersom forholdene ikke følges opp, må det påregnes utbedring og på sikt utskifting av tekkingen for å opprettholde takets tetthet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det anbefales å utarbeide en felles vedlikeholdsplan for sameie.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

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

Stue – ca. 14 mm på kortsiden og ca 5 mm på langs
Gang - ca. 8 mm
Soverom 1 – ca. 8 mm

Oppsummering TG-1

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt. Ved skjevhetsmåling i utvalgte rom ble det registrert høydeforskjeller på inntil ca. 14 mm i stuen (kortsiden), ca. 8 mm i gang og ca. 8 mm på soverom 1. Skjevheter i denne størrelsesorden er ikke uvanlig for en bolig fra byggeåret og kan blant annet skyldes normale setninger og materialenes egenskaper. Dersom skjevhetene ønskes utbedret, må det påregnes kostnader til oppretting av gulv.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? **Ja**

Eier av seksjonen i 1. etasje opplyste at det ene pipeløpet (det til høyre når man ser mot ildstedet) ble rehabilitert med stålrør i 2015/2016. Eieren av seksjon 2 opplyser at det er to pipeløp i boligen, og at vedovnen i stuen er tilkoblet pipeløpet som ikke benyttes av boligen i 1. etasje. Dette pipeløpet er trolig fra byggeåret.
Det er gjennomført tilsyn datert 17.02.2023 og feiing den 17.03.2025. Resultatet fra tilsynet utført av feievesenet gjengis nedenfor, basert på fremlagt tilsynsrapport.
Nedenstående punkter er referert fra tilsynsrapportens konklusjoner og registrerte forhold.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport? **Nei**

Det registreres sprekker i murpussen på den synlige delen av pipeløpet på kaldloftet. Ved visuell inspeksjon av pipas innvendige overflater ble det ikke registrert tegn til skader.
Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.
Det gjøres oppmerksom på at pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig kan teglsteinspiper ha behov for rehabilitering.
Det anbefales å enten gjennomføre utbedringstiltak på pipeløpet tilsvarende det som er gjennomført på pipeløpet som benyttes av boligen i 1. etasje, eller å benytte dette pipeløpet ved å koble vedovnen til det rehabiliterte pipeløpet.

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.14 Innvendig trapp TG-2



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det påvist avvik utover normal slitasje? **Nei**

Innvendig trapp er en malt, lukket tretrapp.

Oppsummering TG-2

Innvendig trapp er en malt, lukket tretrapp. Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper i veggen på begge sider anbefales etablert.

6.15 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Parkett på gulv, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredningen fra ca. 2014 med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Belegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkenet har parkett på gulv og malte overflater på vegg og himling. Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2014 med profilerte fronter, over- og underskap med lys under overskapene og belegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri, og det er integrert oppvaskmaskin samt frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Baderommet ble utvidet i 2024 med en del av gangen. Det ble etablert wc-rom i en del av soverom 2. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak, men det anbefales å sende ny plantegning som foreviser bruken av alle rom til kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.
noe jeg likevel anbefaler å montere i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

6.17 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Flislagt gulv og sisternekasse, malte vegger og himling med downlights. Det er etablert vegghengtklosett og servantskap med nedsenket servant.

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Toalettrommet har flislagt gulv og sisternekasse, samt malte vegger og himling med downlights. Rommet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne og servantskap med nedsenket servant, og har mekanisk avtrekk. Det er ikke påvist fukt eller skader på gulv, innredning eller utstyr, og funksjonstest av ventilasjonen ga tilfredsstillende resultat. Det er drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

6.18 Avløpsrør — TG-1



Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er blitt skiftet i forbindelse med kjøkken og baderomsrenovering.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering TG-1

Avløpsrørene er utført i plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.19 Vannledninger TG-1



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

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med renovering av baderom i 2024.

Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, og det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Innvendige vannrør ble skiftet i forbindelse med renovering av baderom i 2024. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige vannrør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Vannledningene har en alder og tilstand som vurderes å gi normal funksjon.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Det foreligger rapport med sluttkontroll og samsvarserklæring fra Storm Elektro AS som gjelder fælgende: Opplegg av el-anlegg på bad, wc, gang og stue.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Nåværende eier har fermlagt samsværserklæringer for arbeid som ble gjennomført i hans deres eierskap.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang, og det foreligger kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, men det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring fra Storm Elektro AS for arbeid på bad, wc, gang og stue. Det lar seg ikke kontrollere om det foreligger samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, da nåværende eier kun har fremlagt erklæringer for arbeid gjennomført i egen eiertid. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om deler av anleggets tilstand, og det anbefales at eventuelt udokumentert arbeid og eldre anleggsdeler kontrolleres av autorisert elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Det er ikke registrert spor etter mus, rotter eller andre skadedyr i boligen, og eier har ikke opplyst om at det er eller har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke observert ekskrementer eller andre tegn på aktivitet av skadedyr under befaringen.

6.22 Varmtvannsbereder — TG-0



Varmtvannsbereder plassert på soverom 2.

Plassering bereder	**Soverom.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2024**
Størrelse	**187 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Berederen er lekasjesikret.	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — TG-0

Varmtvannsberederen er fra 2024 og har en kapasitet på 187 liter. Den er plassert på gulv i et soverom og er sikret mot lekkasje. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har med sin alder ikke nådd et stadium som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.23 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom, WC-rom og på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, med mekanisk avtrekk på baderom, WC-rom og kjøkken. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet.

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-0



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (soverom) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med topp servant, speil med integrert lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med skillevegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ble utvidet og totalrenovert i 2024.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-0

Veggene på badet er flislagt. Det er registrert vindu eller dør plassert i våtsone, men materialet vurderes som egnet for slik plassering. Det ble ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-0

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Den innebygde sisternen har drenering av eventuelt lekkasjevann. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

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

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3 samt fuktsøk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner, i tillegg til fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved noen av målingene. Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang med dokumentert utførelse. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert mangler i det fremlagte materialet.

6.25 Terrengfolhold.

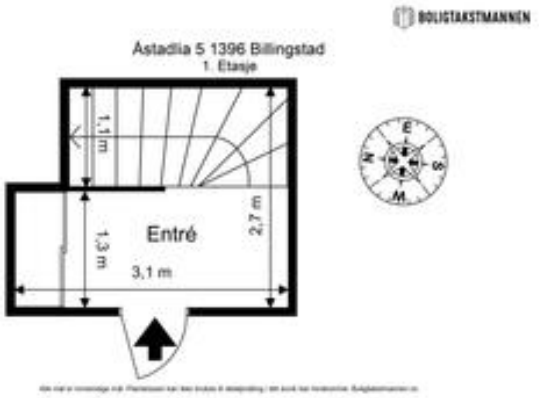
Beskrivelse

Skrånende terreng på tomta som deles med naboen i 1 etg. I følge tinglyste vedtekter er tomta delt ved møne hvor 2. etg disponerer med eksklusivt bruksrett delen av tomta mot vest. Det er skrånende terreng og det anbefales å ivareta person sikkerhet ved å reise gjerde i områder med veldig bratt terreng, spesielt mot syd.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Horisontaldelt tomannsbolig

1. etasje



2. etasje



8. Vedlegg

8.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Feiing og tilsyn

Eiendom	Dataene er hentet fra	Avtalenr	Gjelder
Seksjon 3203 Asker - 38/637/0/2	Asker kommune	1000536	Åstadlia 5

Åstadlia 5 (H-2-1)

Enhet
Siste tilsyn: 17.02.2023 Status: Utført Antatt neste tilsyn: ca Feb 2027

Røykløp
Siste feiing: 17.03.2025 Status: Utført Antatt neste feiing: ca mar 2029
I bruk: Ja Plassering: Ukjent

Ildsted
Type: Peisovn Plassering: 2 etasje

Røykløp
Siste feiing: 17.03.2025 Status: Utført Antatt neste feiing: ca mar 2029
I bruk: Ja Plassering: Ukjent

Ildsted
Type: Åpen peis: Åpen peis [redacted]

Avvik (ingen)

Anmerkning (ingen)

Meld fra

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ragnhild Storvik	9578-5999-4-1698329	2026-09-06 09:33:37
Tommy Kjellmann	9578-5995-4-3037782	2026-09-04 11:25:32

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0202/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åstadlia 5, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Tommy Kjellmann, Ragnhild Storvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 665640.13
Forsikret i: KNIF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromspesialisten AS. (prosjektleder), med underleverandører: Drammen Eiendomsservice AS (rørlegger), Fixdesign AS, (tømrer), Storm Elektro AS (elektrikker), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Arbeidet ble utført juli-sept 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromspesialisten AS (prosjektleder), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Arbeidet ble utført juli-sept 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromspesialisten AS (prosjektleder), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Arbeidet ble utført juli-sept 2024.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt rekkverk på terrassen, utført Juli 2026. Fjernet peis i stue, utført av Våtromsepsialisten juli-sept. 2024. (faglært) Piperehabilitering med rør fra Weber Leca utført i 2015/2016

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering utført på begge langsider i 2021, Entreprenør: Jan Thore Anundskås, Lier

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromspesialisten AS. (prosjektleder), med underleverandører: Storm Elektro AS (elektrikker), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Arbeidet ble utført juli-sept 2024. Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. De som har utført arbeidet har derfor prosjektert og satt seg godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kapslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innfor disse områdene. Alt av arbeid vedr. elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektrikker og ettergått av en godkjent el-installatør. Det har blitt montert downlights på våtrommet. Det har blitt montert varmekabler på våtrommet og wc-rom. Kablene er støpt ned i gulvet. Alt av montering er utført av Storm Elektro AS I sikringsskapet I samme periode er det også lagt nytt / skjult anlegg i stue, med downlights i stue og gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? September 2024 av Storm Elektro AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbilader installert i 2018. Her vet vi ikke hvem som har utført, (tidligere eier fant ikke samsvarserklæring) Men den fungerer, brukes hver dag.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromspesialisten AS. (prosjektleder), med underleverandører: Drammen Eiendomsservice AS (rørlegger), Totalrenovering og utvidelse av bad med wc, samt etablering av separat wc-rom (tatt en del fra eksisterende soverom). Nytt soilrør, etablert ny lufting. Etablert utekran, Arbeidet ble utført juli-sept 2024.

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Ny garasje i 2021. Ferdigattest februar 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juli - Sept. 2024 ,Våtromsspesialisten AS: Sparkel og maling i gang - Sparkel og maling i soverom - Peis, Mur ut i veggliv med gips + murmaling - Gulv gammel fundament for peis. Støpe opp og male med murmaling Smart varmtvannsbereder. Utekran Innbygningsdusj Flytting og utskiftning av soil/lufting kjøkken og bad, med Durgoventil. Nye kurser til kjøkken RØR i RØR Høiax Connect 200L smartbereder. Nytt impregnert rekkverk balkong, juni 2026 Utvendig kledning, Etterisolert og ny panel i 2016. Beiset siste gang august 2026. Nordside og vestside av huset. (frontparti og den ene langsiden mot hagen).

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lukt på badet i 1. etg. pga. feil med lufting etter renovering i 2024. Dette ble utbedret ved å legge lufting i rør over tak.

---

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

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: kommet små-maur inn på kjøkkenet vår 2025, Det ble lagt ut maur-feller og de forsvant etter kort tid.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? må vel være fra salgsoppgaven fra 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Toglinjen går like nedenfor eiendommen. Dette er lokaltoget og man hører start og stopp. E18 ligger ikke langt unna. Man kan høre litt sus fra veien. Men ikke mer enn normal støy for en bolig som ligger i urbane strøk.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0202/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tommy Kjellmann	**2026-09-04**	**Ragnhild Storvik**	**2026-09-06**

Identifikasjon

Tommy Kjellmann

Identifikasjon

Ragnhild Storvik

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Åstadlia 5, 1396 BILLINGSTAD**	
Dato for energimerking **29.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341226**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149934715**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **637**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **253,98**

Vedtekter for sameiet Åstadlia 5

§ 1: Sameiet

Sameiet heretter kalt Åstadlia 5, består av 2 seksjoner beliggende i Åstadlia 5, 1396 Billingstad, gnr 38, bnr 637 i Asker kommune

§ 2: Styret

Styret består av 2 medlemmer, en fra hver seksjon.

§ 3: Bruksrett

Seksjon 1 har bruksrett til:

- Hage på husets østside i hht kart

Seksjon 2 har bruksrett til:

- Hage på husets vestside i hht kart

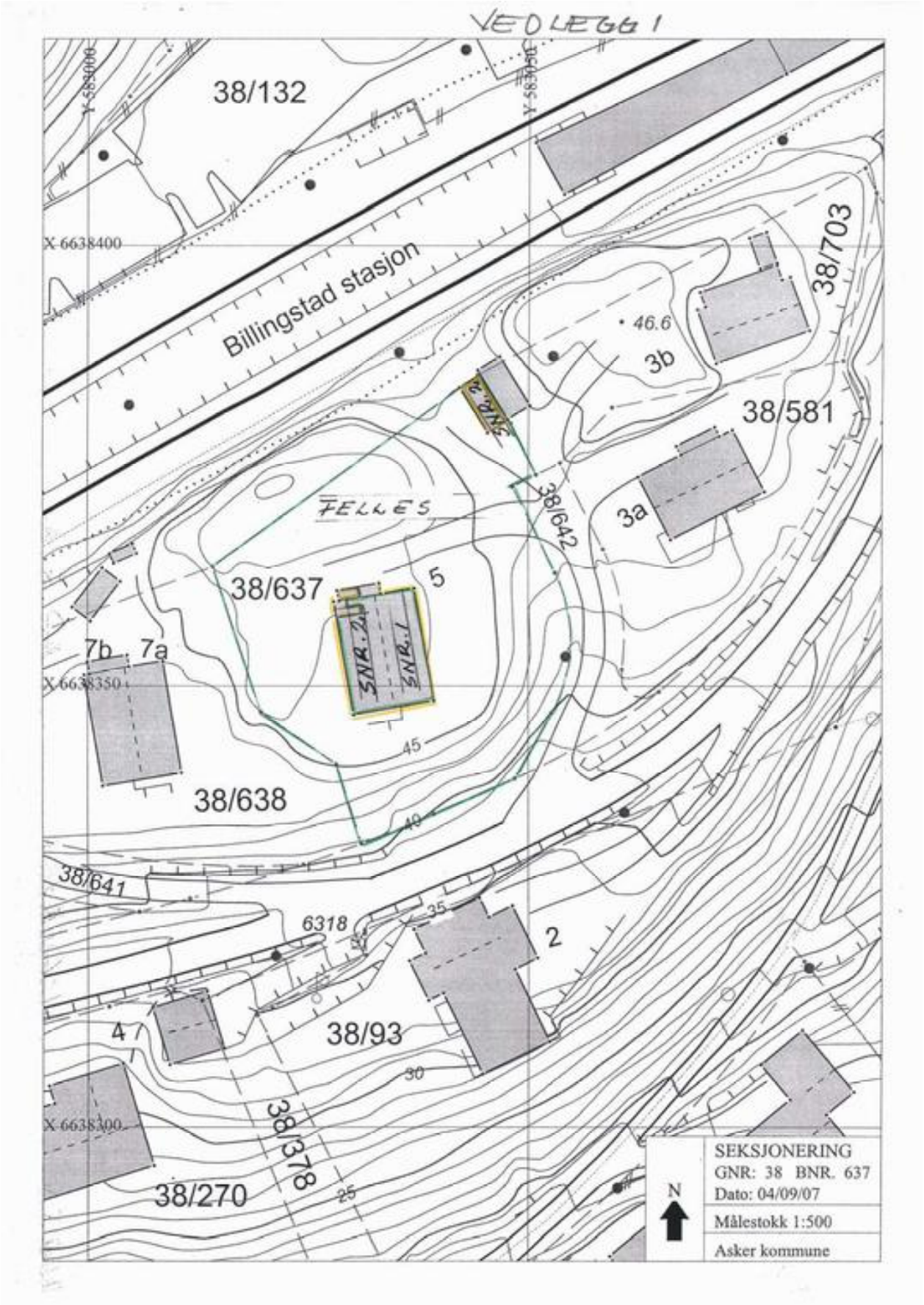
Dog har begge seksjoner rett til å benytte felles adkomstvei samt parkere på felles gårdsplass

§ 4: Vedlikehold og fellesutgifter

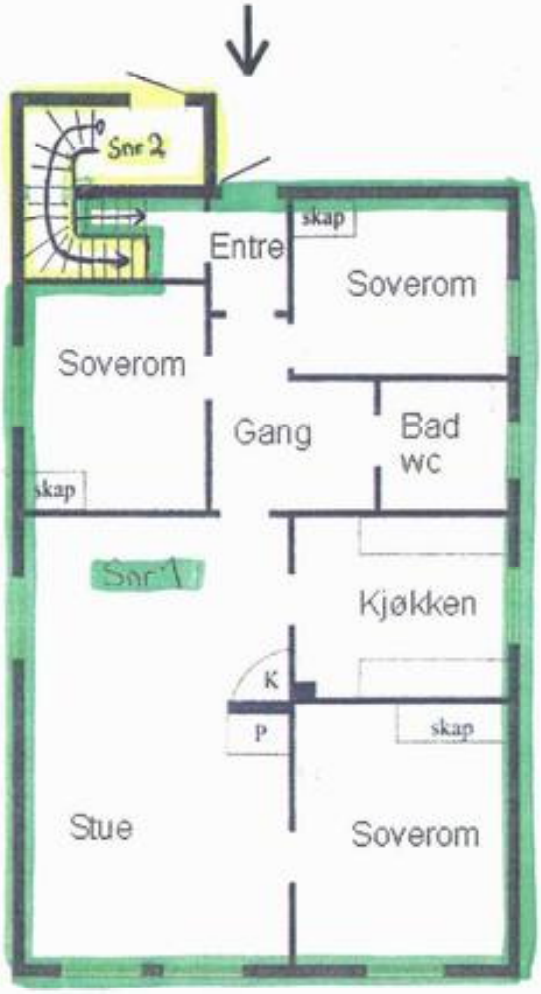
Seksjonene er forpliktet til å dele likt på utgifter til vedlikehold av:

- Fellesareal
- Yttervegg, yttertak og grunnmur. Vinduer er ikke å anse som felles.
- Vei, vann og kloakk
- Fellesanlegg som pipe, rørsystem, kabel-tv, elektrisk anlegg etc.

Det skal innbetales et beløp hver måned til en bankkonto som dekker fellesutgifter til vedlikehold og driftsutgifter som forsikring, kommunale avgifter og andre utgifter som er felles for sameierne. Beløpet er estimert til kr 900,- pr mnd. Beløpet kan endres etter enighet mellom seksjonene. Kontoen skal disponeres av styret. Ved salg av en seksjon har man ikke rett til å få utbetalt eventuelt andel av innestående på kontoen da beløpet skal videreføres til neste eier.


VEDLEGG 1
38/132
Billingstad stasjon
X 6638400
38/703
46.6
3b
38/581
SNR.2
FELLES
38/642
3a
38/637
5
SNR.2
SNR.1
7b
7a
X 6638350
45
38/638
40
38/641
6318
35
2
4
38/93
30
38/378
X 6638300
38/270
25
N
SEKSJONERING
GNR: 38 BNR. 637
Dato: 04/09/07
Målestokk 1:500
Asker kommune

VEDLEGG 2



SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KONSYS

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

DATO: 5/10-2005

ÅSTADLIA 5

1. ETG

TEGNET
ING. T. MYHRE

VEDLEGG 3



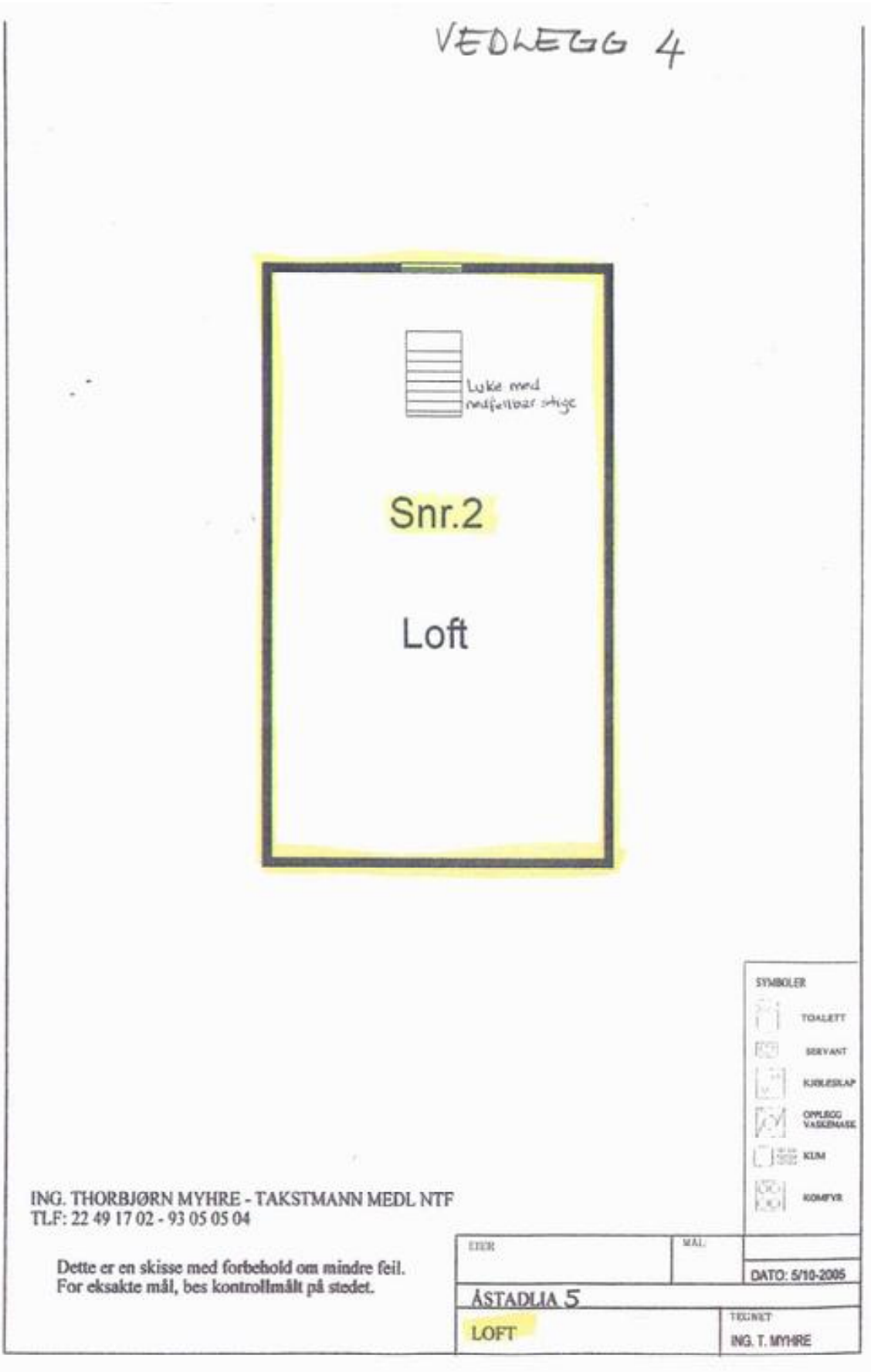
SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KONMYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

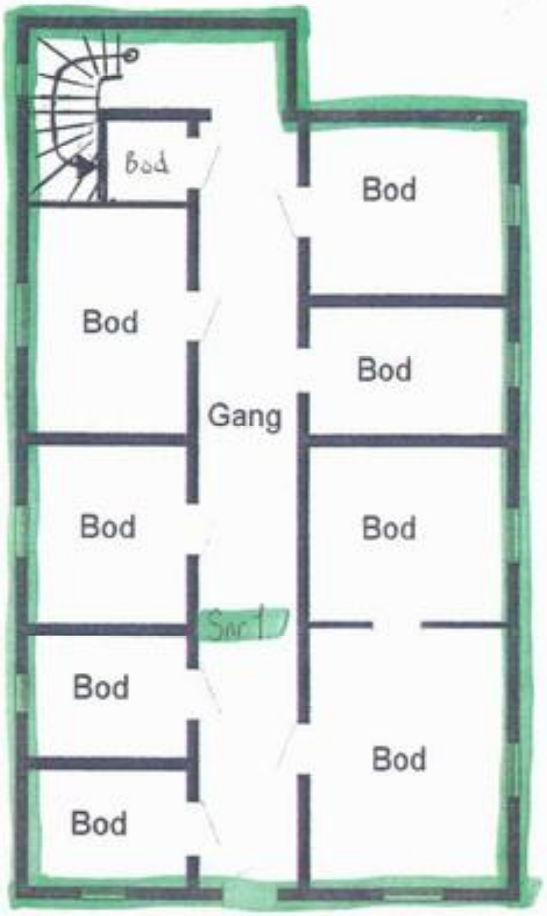
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIEN	MÅL	DATO: 5/10-2005
ÅSTADLIA 5		
2. ETG		TEGNET ING. T. MYHRE

VEDLEGG 4


Luke med
Snr.2
Loft
SYMBOLER
TOALETT
KJØLESKAP
KUM
ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.
EIER
MÅL
DATO: 5/10-2005
ÅSTADLIA 5
LOFT
TEGNET
ING. T. MYHRE

VEDLEGG 5



SYMBOLER
TOALETT
KJØLESKAP
KLM

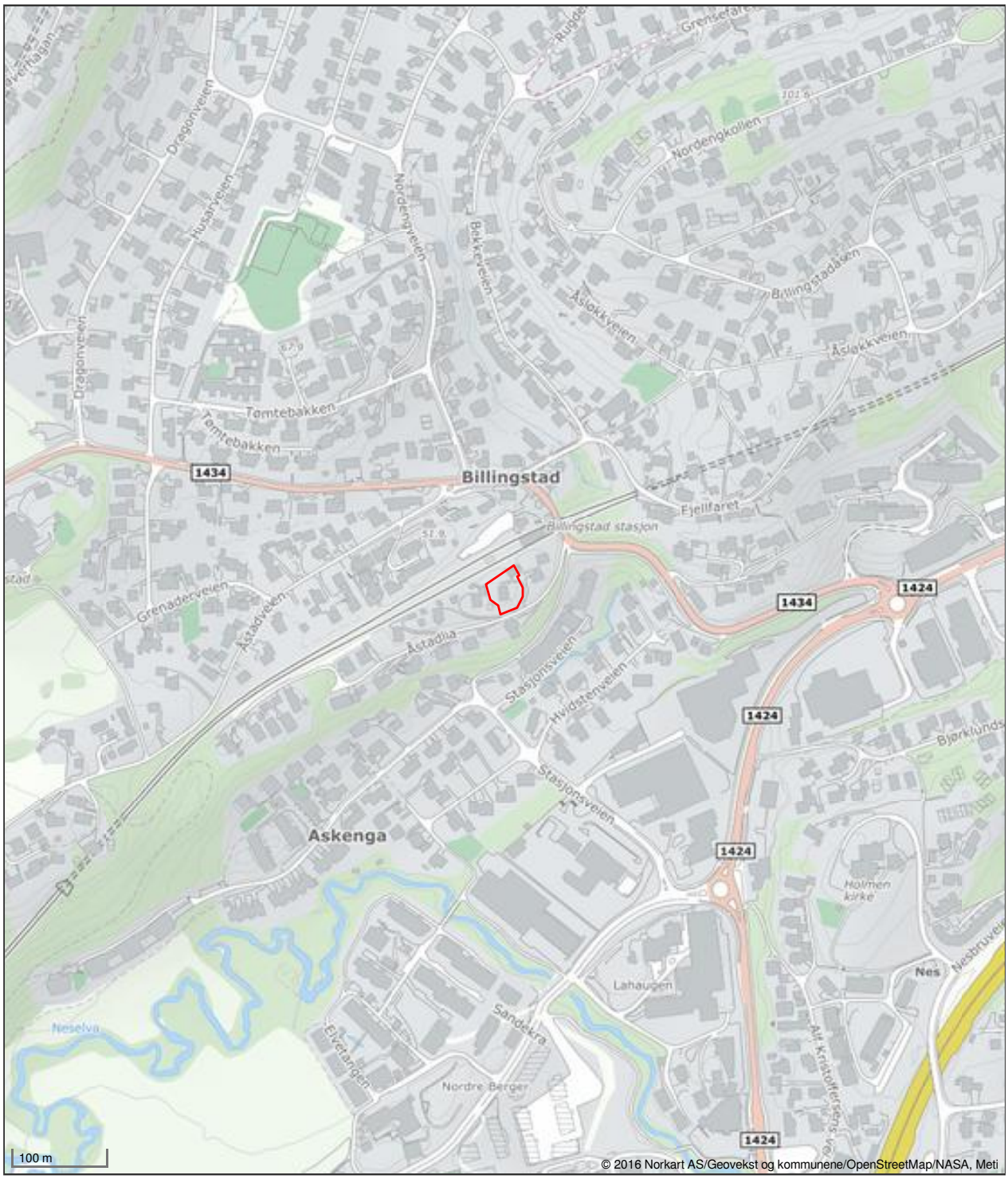
ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

MÅL.
DATO: 5/10-2005
ÅSTADLIA 5
0. ETG
TEGNET
ING. T. MYHRE

Utskriftsdato: 28.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 38/637//



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 38, Bruksnr 637, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Åstadlia 5, gatenr 1136	**Grunnkrets:**	304	Askenga
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 2	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.11.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 309,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/38/637	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/38/637/0/1	0,0
			Mottaker	3203/38/637/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/38/637	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/38/637/0/1	0,0
			Mottaker	3203/38/637/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.11.2007	Avgiver	3203/38/637	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/38/637/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åstadlia 5	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	149934715			Antall etasjer:	2

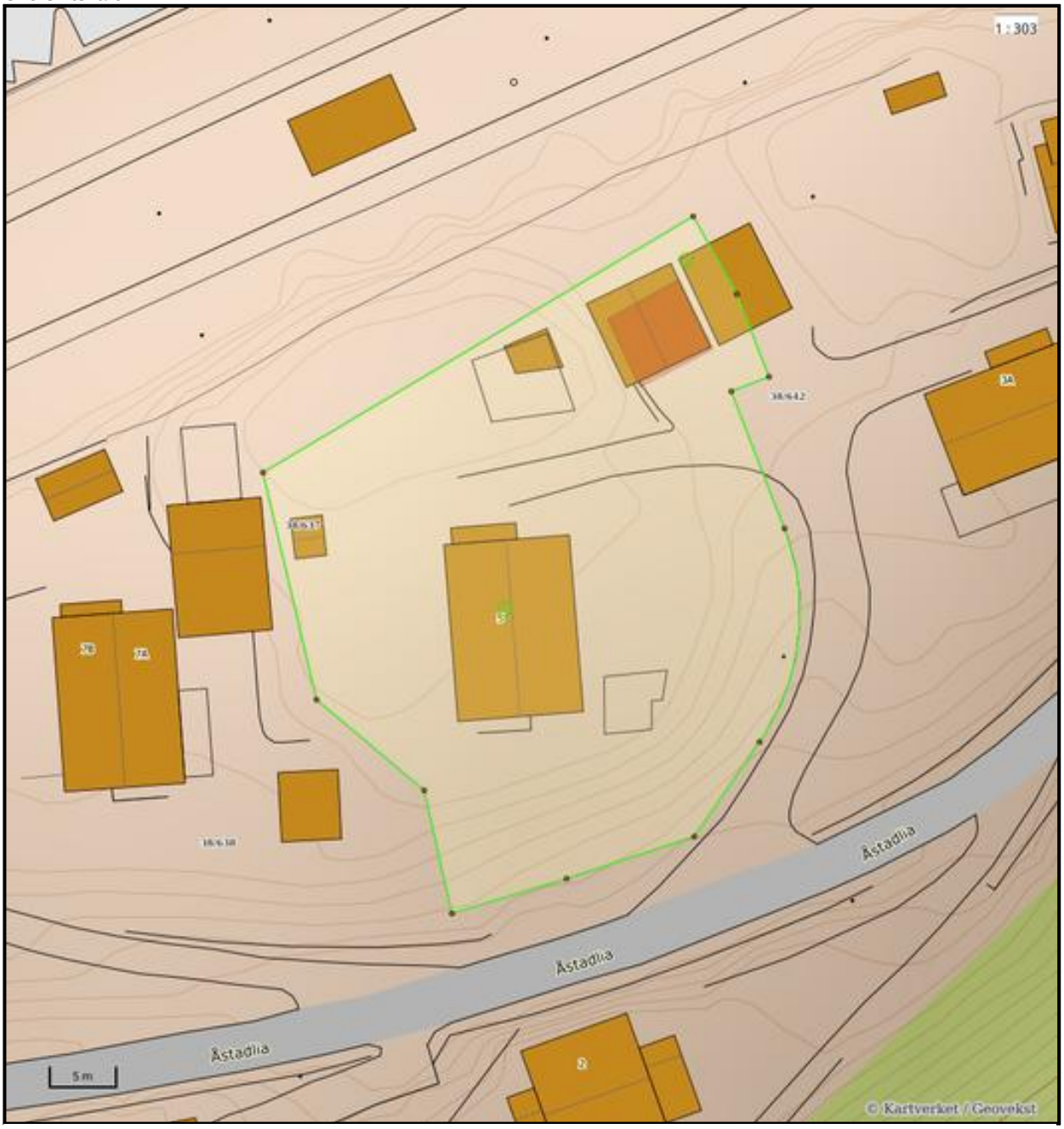
Etasjeopplysninger:

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

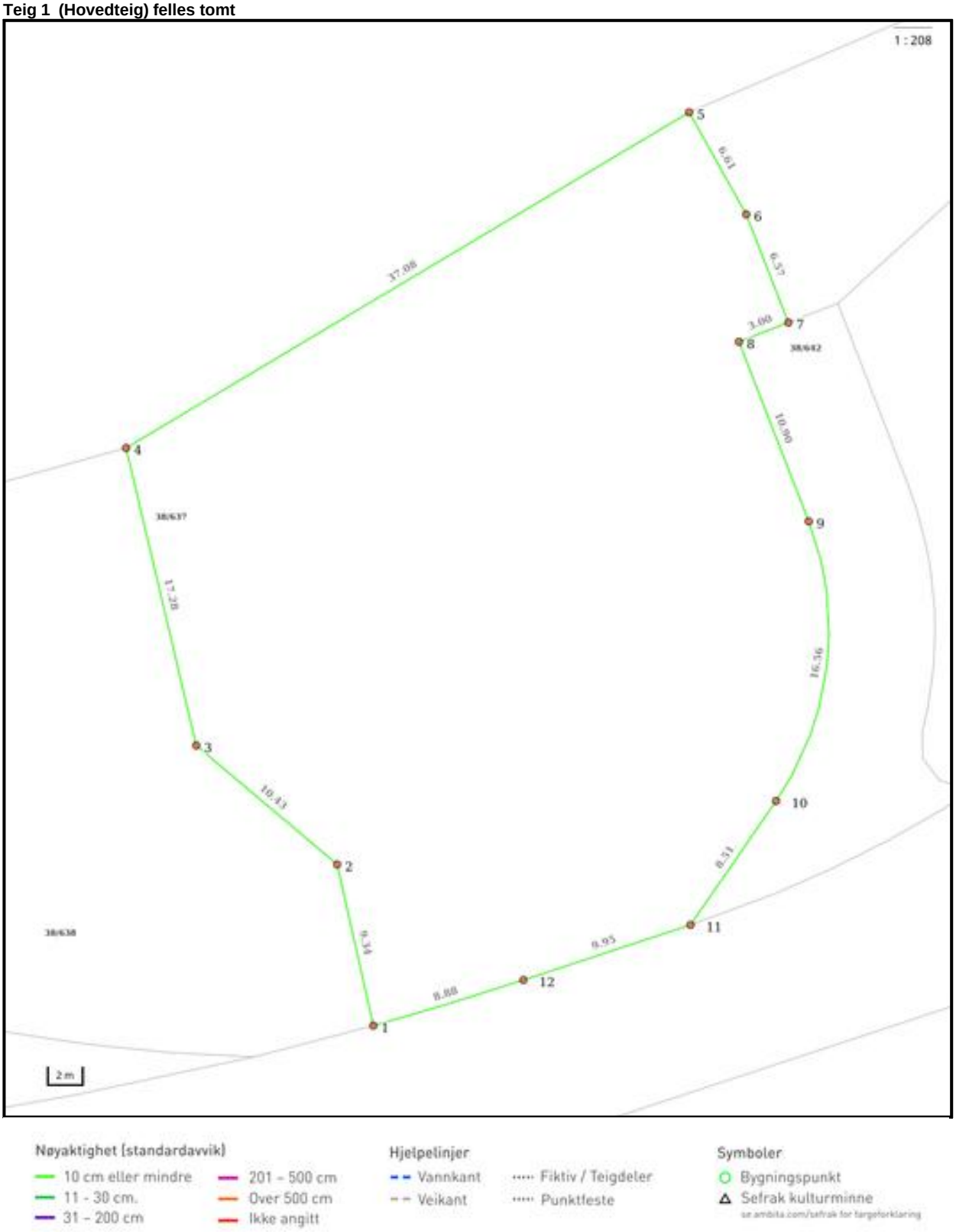
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 309,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 332,20	583 031,12	9,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 341,09	583 028,25	10,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 347,07	583 019,70	17,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 363,46	583 014,23	37,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 385,24	583 044,24	6,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 379,79	583 047,98	6,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 373,91	583 050,91	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 372,58	583 048,22	10,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 362,82	583 053,07	16,56m	Terrengmålt	10	17,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 346,91	583 052,66	8,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 339,50	583 048,48	9,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 335,54	583 039,35	8,88m	Terrengmålt	10	195,53	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

Ole-Henrik Mogensen Ravn
Åstadlia 5
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/3491-9	38/703/0/0	19.02.2024

Delegasjonssak 345/24

38/703 og 38/637 Åstadlia 3B og 5 - Ferdigattest for ettergodkjenning av carport

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.02.2024.

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

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

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på bilder sendt inn med søknad om ferdigattest, mottatt 05.02.2024.

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
Teamkoordinator

Jørn Solheim
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

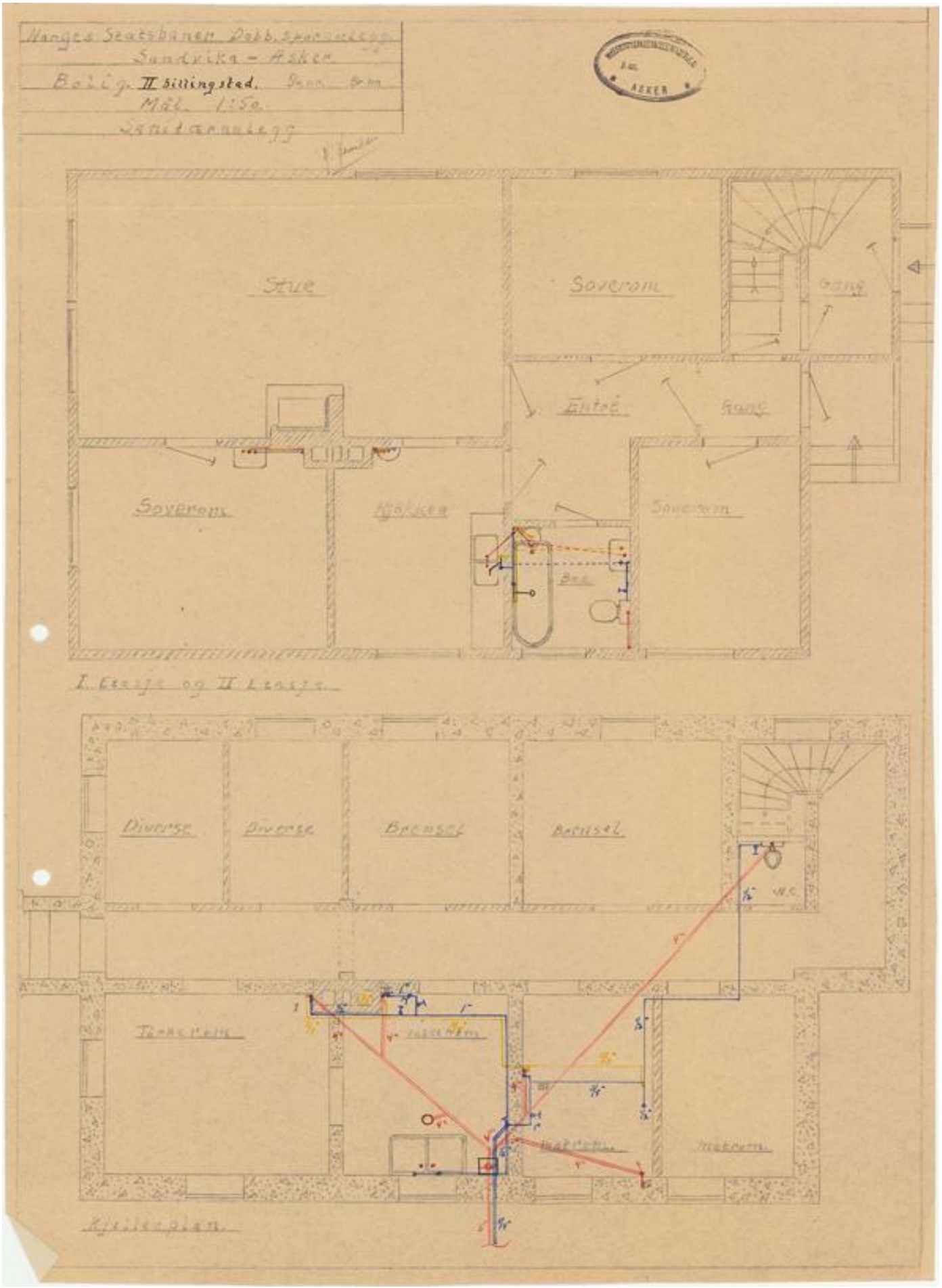
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Til
Ole-Henrik Mogensen Ravn

Kopi til
Emilie Sissener Ravn
Rolf Sverre Aksnes


Stue
Soverom
Gang
Entré
Gang
Soverom
Kjøkken
Soverom
Bad
I. Etasje og II Etasje.
Diverse
Diverse
Brensel
Brensel
W.C.
Kjellerplan.

Utskriftsdato: 28.08.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	637	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Åstadlia 5, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 283,06 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Vann	7 868,32 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	637	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Åstadlia 5, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 309 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 309 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 309 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022068E
Navn	Åstadlia 5-11
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/280/68E_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 309 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

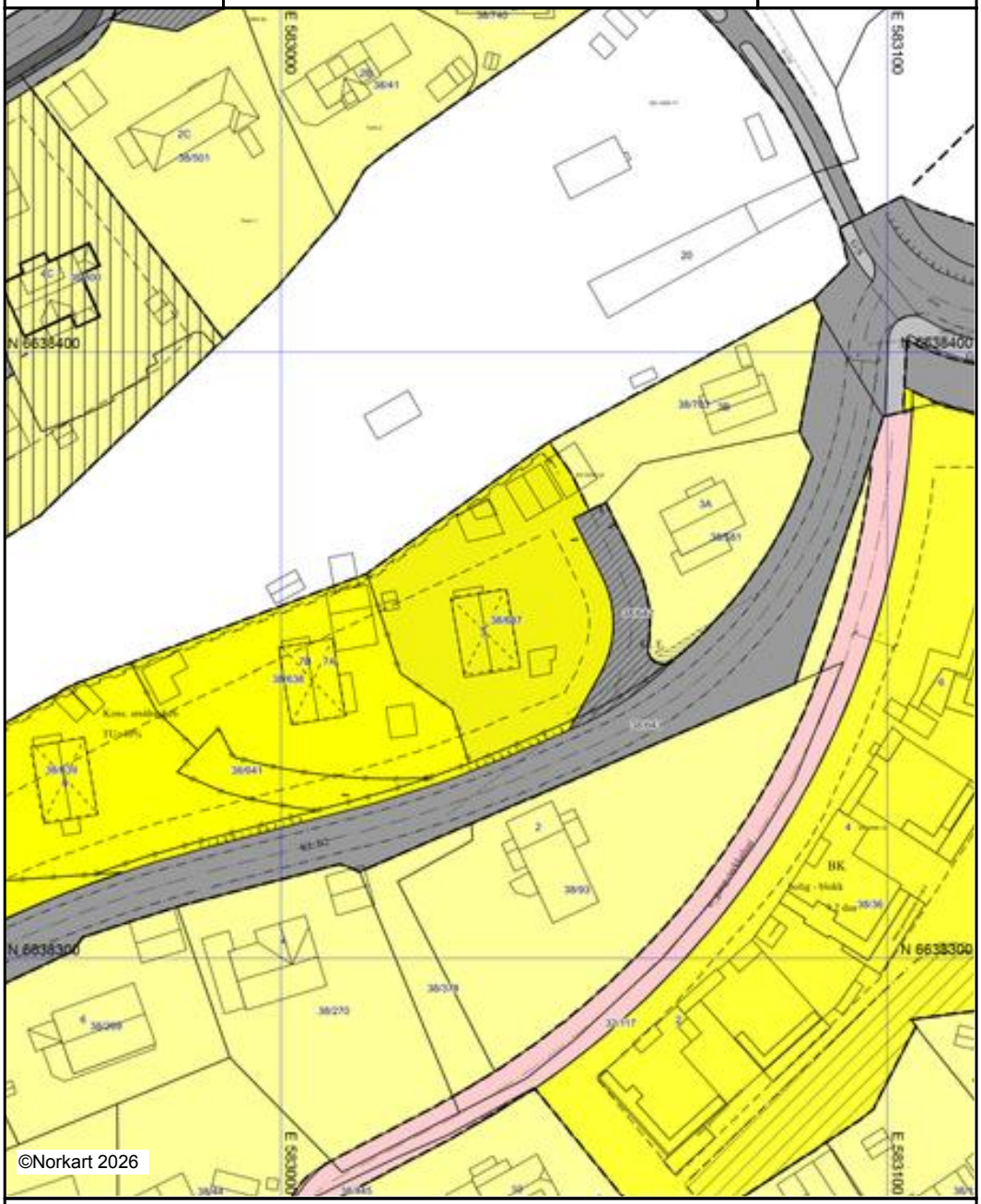
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/637/0/2
Adresse: Åstadlia 5
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Gang/sykkelveg
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 38/637/0/2
Adresse: Åstadlia 5
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

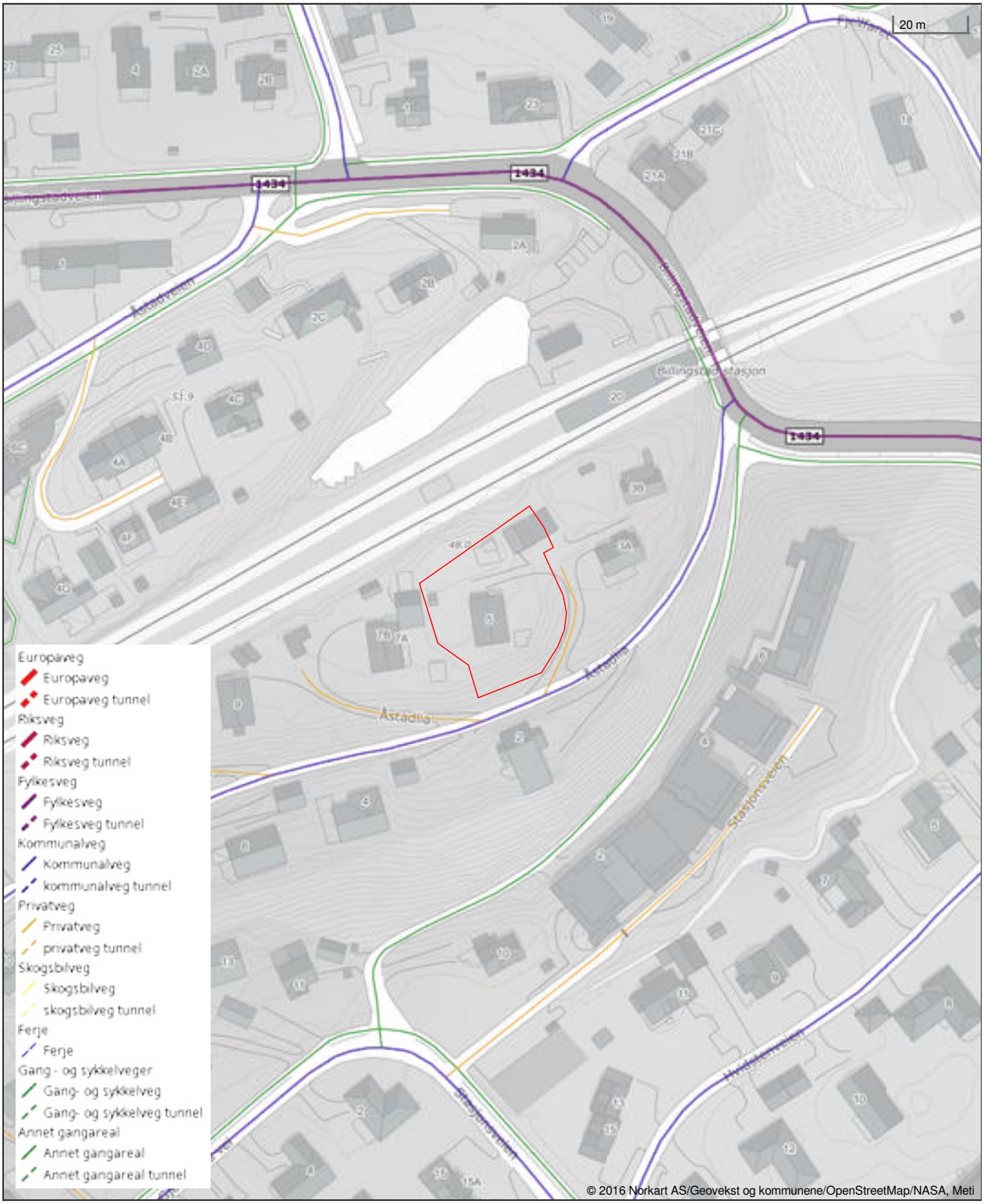
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 38/637//



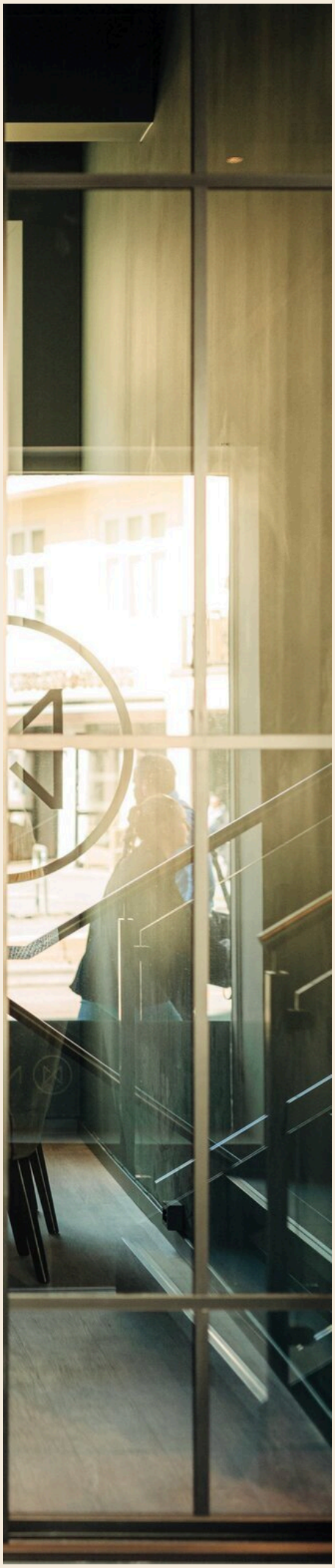
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

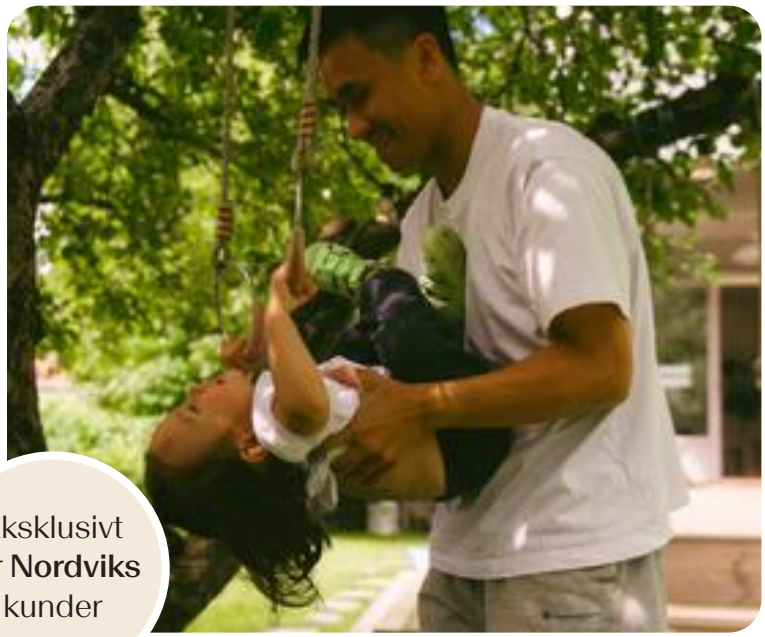


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0202/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åstadlia 5 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 38, bnr 637, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668



Thea Johanne Holthe

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Asker
t.holthe@nordvikbolig.no
466 58 670

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: