NORDVIK

Vestre Åstadvei 79

7 soverom | 257 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vestre Åstadvei 79

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
58	Nabolagsprofil
60	Tilstandsrapport
92	Egenerklæringsskjema
99	Andre vedlegg
100	Vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.03.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv enebolig fra 2017 med fantastisk utsikt og godkjent utleiedel. Sol hele dagen!

Prisantydning	**20 750 000,-**
Omkostninger	**520 130,-**
Totalpris	**21 270 130,-**
BRA-i	**257 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vestre Åstadvei 79, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

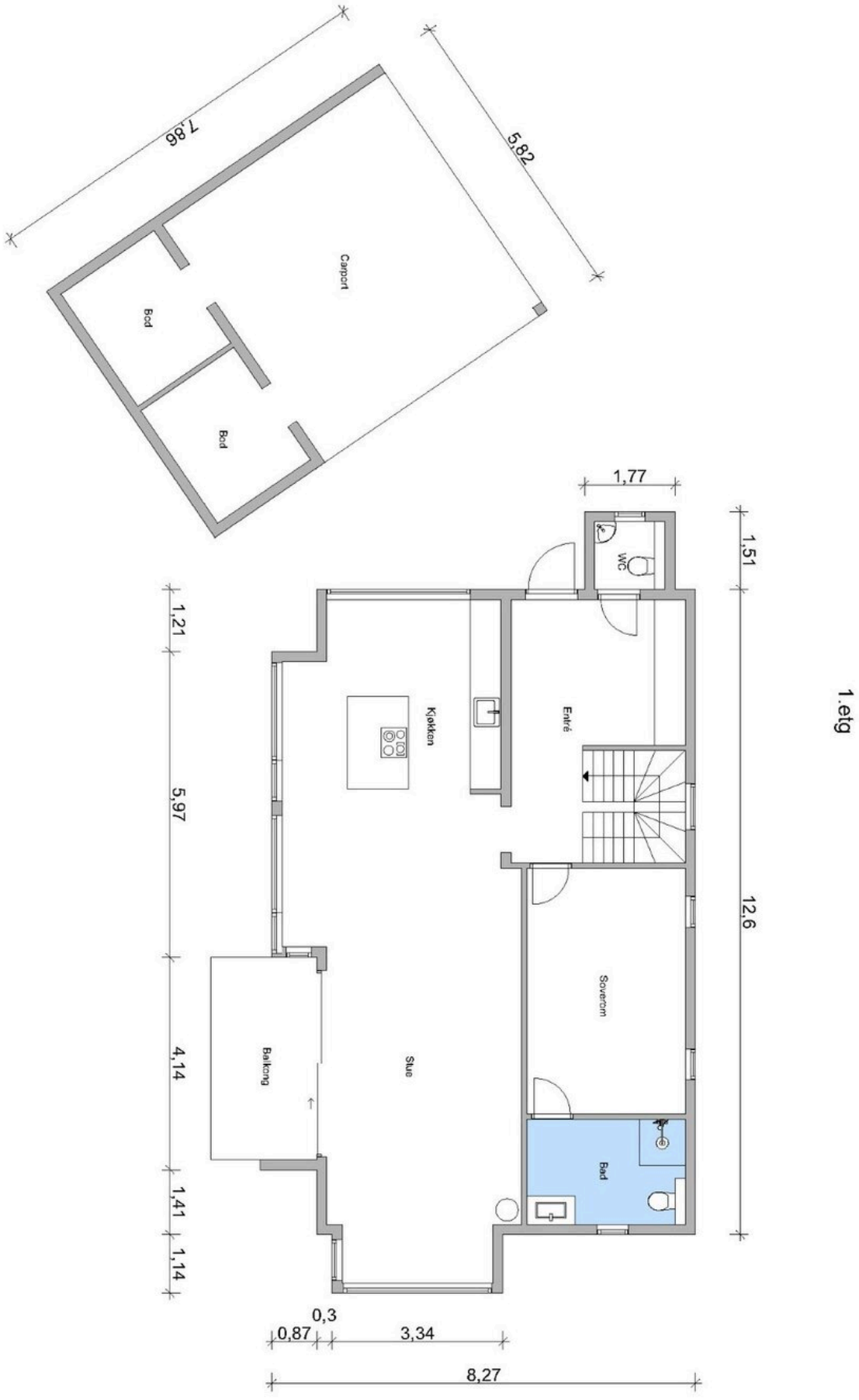
På toppen av Billingstad, helt på pynten i populære Vestre Åstadvei, finner du denne eksklusive villaen bygget i 2017. Dette er barnefamiliens drøm med stor hage og tilbaketrukket beliggenhet i blindvei, samtidig som du har ca 350m til skole og barnehage. I tillegg er det nærhet til både marka og togstasjonen på Billingstad. En kort biltur unna ligger sjøen, shopping og påkjøring til E18. Her vil du trives - akkurat slik som selger har gjort!

Høydepunkter:

- Fantastisk utsikt!
- Flere solrike uteplasser
- Høy standard
- Godkjent utleiedel på 41 kvm
- 7 soverom og flere stuer
- Moderne åpent kjøkken med kvalitets hvitevarer
- Solcellepanel og energieffektivt
- Dobbel carport m/lader

Planløsning

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



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.





















































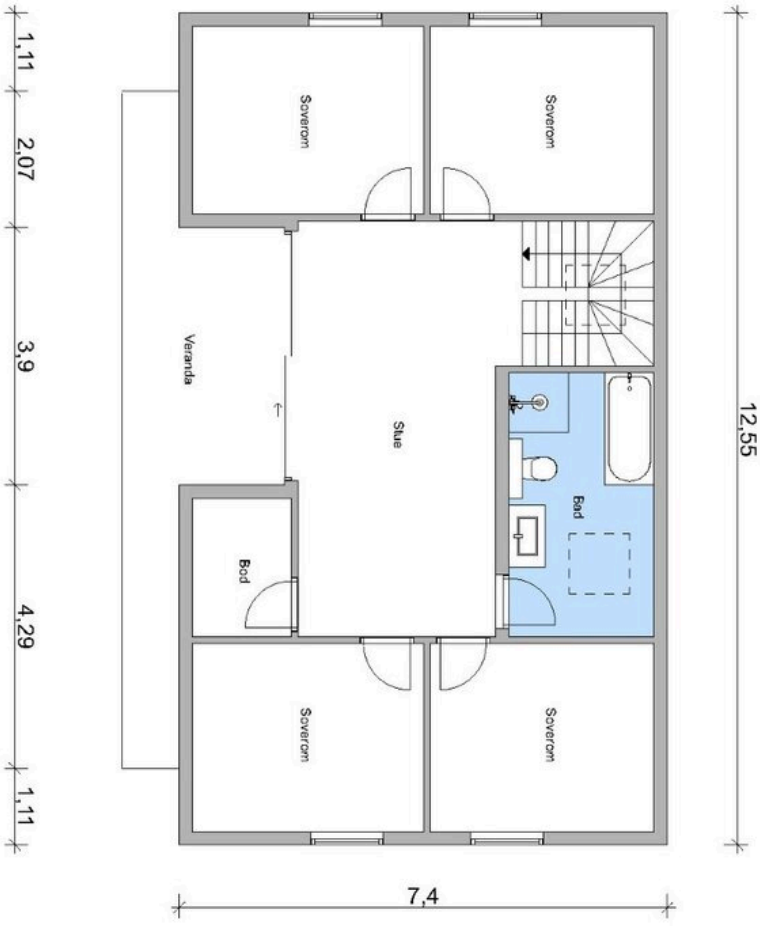






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.































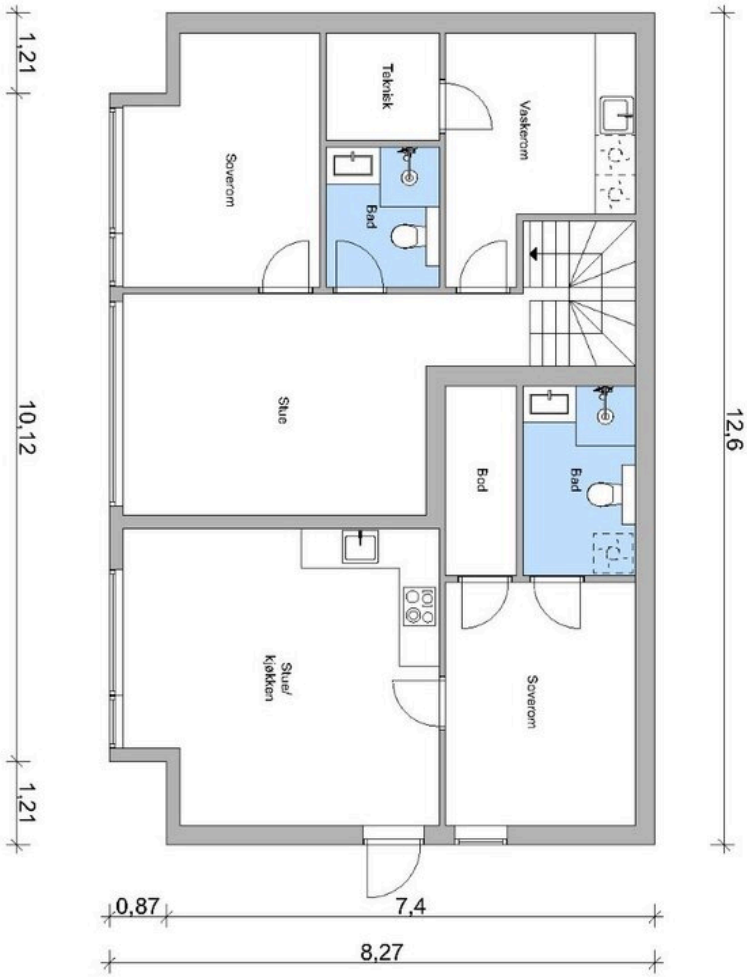




Planløsning

Underetasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

U.etg



Planskissen er ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Mål er omtrentlige, og avvik kan forekomme.











































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0039/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vestre Åstadvei 79, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 35, bnr 57 / Gnr 35, bnr 46 (ideell andel 12/26) / Gnr 35, bnr 73 (ideell andel 3/16) / Gnr 35, bnr 74 (ideell andel 1/12) i Asker kommune

Selgere
Ole Morten Hauge
Kristin Langangen

Kjøpesum og omkostninger
20 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
518 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
520 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
539 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
21 270 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
21 289 830,- (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
2017

Etasje
3

Antall soverom
7

Arealer og innhold
BRA-i: 257 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 267 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:

Enebolig m/sekundærleilighet
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Stue, soverom, bad, vaskerom og teknisk rom. Leilighet: Entré/stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré/hall, toalettrom, soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 97 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Stue, 4 soverom og bad.
Total BRA: 70 kvm.

Carport
Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder. Carport har et gulvareal på 32 kvm, men er ikke måleverdig.
Total BRA: 10 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse.

1. etasje:
TBA: 8 kvm. Balkong.

2. etasje:
TBA: 15 kvm. Terrasse/balkong.

Ikke målbare arealer:

Carport har et gulvareal på 32 kvm, men er ikke måleverdig i hht. NS 3940.

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.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Gjert Faye Aaby / Aaby Takst AS, datert 18.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem -Rom for rom

ENTRÉ
Velkommen inn! Entréen fremstår som romslig og innbydende med gode oppbevaringsløsninger og en gjennomført stil. Her møtes man av en praktisk garderobeløsning med skyvedører samt integrert sittebenk med oppbevaring som gjør hverdagen enkel og oversiktlig.

Overflater er holdt i delikate og tidsriktige farger som gir et rolig og helhetlig uttrykk. Gulvet er belagt med slitesterke fliser som er godt egnet for en entré med høy bruk. Planløsningen gir god plass til yttertøy og sko samtidig som rommet oppleves oversiktlig og luftig. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og setter tonen for resten av hjemmet.

STUE
Hovedstuen i 1. etasje fremstår som lys og innbydende med en gjennomgående god standard på innredninger, overflater og utstyr. Vegger og tak er holdt i lyse, tidsriktige farger som gir et moderne og harmonisk uttrykk. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en åpen og luftig romfølelse.

Stuen har en god planløsning med naturlig inndeling mellom sofagruppe og spiseplass, noe som legger til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster. Peisen er plassert sentralt i rommet og bidrar med både varme og en lun stemning.

I 2. etasje og i underetasjen finner man i tillegg to praktiske bi-stuer som gir fleksible bruksmuligheter. Disse rommene egner seg godt som TV-stue for ungdom, lekerom for barna eller som en mer skjermet sone for avslapning, og gir boligen flere gode oppholdsrom.

KJØKKEN
Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent med en gjennomført høy standard og gode materialvalg. Innredningen har slette finerte fronter kombinert med heltre i skuffer, som gir et eksklusivt og varmt uttrykk. Det er benkeplater i Corian med integrert nedfelt kum, samt kjøkkenøy med nedfelt platetopp og integrert ventilator som skaper en sosial og funksjonell løsning.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert stekeovn og mikrobølgeovn, to kjøle og fryseskap samt kaffemaskin. Praktiske løsninger som waterguard og komfyrvakt gir økt trygghet i hverdagen.

Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn, og kjøkkenet har god plass til spisegruppe i tilknytning til den åpne stue og kjøkkenløsningen.

SOVEROM
Boligen har totalt 7 soverom, hvorav ett er tilknyttet sekundærleiligheten. Soverommene fremstår som lyse og innbydende, med gode størrelser og fleksible møbleringsmuligheter.

Hovedsoverommet er romslig og har direkte adkomst til eget bad (ensuite). Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt rikelig med garderobeplass.

Flere av soverommene har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Enkelte rom har også flott utsikt mot nærområdet og omkringliggende landskap.

Soverommene er ellers godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir stor fleksibilitet for ulike behov i hverdagen.

BAD / WC / VASKEROM
Boligen har flere delikate våtrom med tidsriktige materialvalg og god kvalitet. Bad i 1. etasje er flislagt med vegger og gulv, og innredet med vegghengt toalett, dusjnisje samt servant integrert i skuffeinnredning. Det er i tillegg speil, belysning og gode oppbevaringsløsninger. Eget toalettrom i samme etasje har flislagt gulv og malte vegger med fliser på sisternevegg, og er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

Bad i 2. etasje fremstår romslig og innbydende med flislagte overflater. Badet er innredet med dusjhjørne, innmurt boblekar, vegghengt toalett og servant i skuffeinnredning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Bad i underetasjen er flislagt og innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant integrert i innredning. Vaskerom i underetasjen har flislagt gulv og malte vegger, og er innredet med benk, nedfelt kum og gode oppbevaringsmuligheter. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

TEKNISK ROM
Teknisk rom er plassert i underetasjen og rommer boligens sentrale tekniske installasjoner, herunder ventilasjonsaggregat og varmtvannstank på ca. 300 liter.

SEKUNDÆRLEILIGHET
Boligen har en egen godkjent leilighet på ca. 41 kvm med praktisk planløsning bestående av entré, åpen stue og kjøkkenløsning, soverom, bad og bod. Leiligheten fremstår som lys og moderne med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

Stue og kjøkken er i åpen løsning med plass til både sofa og spiseplass, og gir en hyggelig og sosial sone.

Kjøkkenet har slette lakkerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum og platetopp med ventilator. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle og fryseskap. Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Soverommet har plass til seng og oppbevaring, og fremstår som rolig og innbydende.

Badet er flislagt med vegger og gulv, og er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant i innredning. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Enstavs parkett og fliser.
Vegger: Malte plater og fliser
Himling: Malte plater med utstrakt bruk av downlights.

Parkering
Dobbel carport med integrerte boder gir gode oppbevaringsmuligheter. Carporten er utstyrt med lys og strømuttak, og det er installert ladeboks for elbil. Lading betales via egen strømregning.

Modernisering og påkostninger
Det er opparbeidet terrasse og pergola i hagen, med integrert pizzaovn, varmelampe og belysning.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget mark terrasse, trapp og utearealer 2019. AB Grønt AS. Pergola / terrasse 16 kvm 2022. Ufaglært-egeninnsats. Innlagt strøm utført av ProTech AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Lagt opp strøm til frittstående pergola. Arbeid utført av godkjent elektriker, ProTech AS (2022).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja.
Beskriv: Privat pumpekum, installert 2017.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Service ventilasjon (2023). Ventilasjonspartner AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Bygget markterrasse og frittstående pergola i hage, 16 m2.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Nybygg oppført med radonsperre i 2018.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Fjernkontroll til boblebad har per i dag ikke kontakt med styringsenheten. Feilsøking tyder på at det kan være en defekt sikring i selve styringsenheten som må skiftes.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Godkjent leilighet (2017) brukstillatelse godkjent av Asker Kommune.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm salg, mars 2026.

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? I byggesøknad og tilstandsrapport fra 2026.

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? Ja.
Beskriv: Søknad om oppføring av to eneboliger på naboeiendom mot øst.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja.
Beskriv: Pågående jordskiftesak i fbm. med krav fra statsforvaltningen om at utbygger må erverve andel av fellesareal før byggesøknad på nabotomten kan godkjennes.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Mindre vannskade over inngangsparti i 2021 (årsak: tett takrenne/styrtregn). Utbedret av Moment Bolig AS som forsikringssak via Fremtind. Skaden ble

fullstendig utbedret og det har ikke vært problemer i ettertid.

Bygningssakkyndig
Gjert Faye Aaby

Byggemåte
Boligen har grunnmur i sprøytebetong og yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende panel og fiberpuss. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, tekket med stålplater. Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig lakkert aluminium, samt to takvinduer i PVC med 3-lags glass. Ytterdør og dør til leilighet er profilerte og malte, hvor ytterdøren har små glassfelt. I tillegg er det tre heve-/skyvedører i malt trevirke med 2-lags glass og utvendig lakkert aluminium.

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.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Følgende er kommentert med TG2:
- Toalettrom, overflater: Det er en sprekt flis.
- Bad 2. etasje, sanitærutstyr og innredning: Fjernkontroll til boblebad har per i dag ikke kontakt med styringsenheten.
- Vaskerom, underetasje, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke interessert):
- Vaskerom, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Installasjoner er plassert mot grunnmur.
- Bad i leilighet, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørne ligger mot grunnmur og delevegg mellom enhetene.

Takstmannen opplyser også at det ikke er montert rekkverk på utvendige trapper, og at det mangler rekkverk mellom terrasse, bad, carport og trapp ned til hagen.

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 hvitevarer følger med boligen: Komfyr, kombiovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, koketopp med avtrekksvifte.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskiner og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skrivebord/arbeidspulter med hyller.

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.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i flere rom.
- Innbygningspeis i stue.

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. 33 000 kWh. 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 66 015,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og renovasjon.

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 kvartalsvis

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

- Årlig bygningsforsikring i Storebrand, med en årlig premie på kr. 10 056,- (polisenummer 3290317).
- Alarmabonnement fra Verisure, med en omtrentlig månedlig kostnad på ca. kr. 600,-.
- Kabel-TV og internett fra Telenor, med en omtrentlig månedlig kostnad på ca. kr. 1 000,-.
- Felleskostnader til brøyting av vei og vedlikehold av fellesanlegg, ca. kr. 6.000,- per år.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 4 659 946,.
Som sekundærbolig: kr 13 085 637,-

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 765 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en skrånende og pent opparbeidet tomt med gode solforhold og flott utsikt. Tomten oppleves som lettstelt samtidig som den byr på flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Beliggenheten gir en fin balanse mellom privatliv og nærhet til naturen med kort vei til turterreng og rekreasjonsområder.

Utearealene er variert og gjennomført med flere hyggelige oppholdsplasser som gjør det enkelt å nyte både morgen og kveldssol. Fra boligen er det utgang til en romslig terrasse på bakkeplan oppført i trekonstruksjon med terrassebord i Kebony som gir et eksklusivt og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Her er det god plass til sittegrupper og grillområde.

I tillegg har boligen en balkong i 1. etasje og en terrasse og balkong i 2. etasje begge med solide konstruksjoner og moderne rekkverk i stål og glass samt gode solforhold. Disse uteplassene gir fine utsiktspunkter og flere soner for opphold gjennom dagen.

På eiendommen er det også etablert en overbygget terrasse med pergola på cirka 16 kvm som gir en lun og skjermet uteplass perfekt for bruk uavhengig av vær og vind.

Det medfølger tre andeler i realsameie. Én eller eventuelt to av andelene forventes overført til naboeiendom i forbindelse med pågående jordskiftesak, som antas avsluttet før salget av boligen i følge selger.

Radonmåling
Huset er bygget med radonsperre ved oppføring av bolig 2018.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger høyt og attraktivt til i Åstad-området på Billingstad, i et rolig og etablert boligområde i Asker kommune. Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og et godt utvalg av servicetilbud.

Området byr på nærhet til sjøen med flere populære badeplasser og båthavner. Holmen, Hvalstrand, Nesøya og Kalvøya er alle kjente for sine flotte og familievennlige strender, og gir gode muligheter for rekreasjon gjennom sommerhalvåret.

Dagligvaretilbudet er variert med blant annet Joker med søndagsåpent, Meny, Kiwi og Rema 1000 i nærområdet. Holmen Senter ligger kun få minutter unna med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker og spisesteder. I tillegg er det kort vei til både Asker sentrum og Sandvika Storsenter med ytterligere shopping- og servicemuligheter. På Billingstad og Slependen finner man også et stort handelsområde med blant annet IKEA, Power og flere andre forretninger.

For den turglade ligger Vestmarka i umiddelbar nærhet, med et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og preparerte skiløyper vinterstid. Området byr også på hyggelige markastuer, hvor Gupu er et populært turmål. Langs kysten finner man Kyststien som strekker seg gjennom vakre omgivelser med fine badeplasser og rekreasjonsområder.

Holmen idrettspark, et av områdets mest komplette idrettsanlegg, ligger i kort avstand fra boligen og tilbyr blant annet fotballbaner, ishall, tennisanlegg, klatresenter og lysløype. I tillegg finnes Askerbadet på Holmen, et moderne svømmeanlegg som er mye brukt av både barn og voksne.

Kollektivtilbudet er godt med både buss og tog. Billingstad stasjon ligger i gangavstand fra boligen og har hyppige togavganger mot Asker, Oslo og videre mot Lillestrøm. Fra Sandvika, som også ligger en kort kjøretur unna, går det i tillegg flytog til Oslo lufthavn.

SELGER FORTELLER
Selgerne fremhever særlig de solrike dagene på terrassen med flott utsikt over det grønne landskapet, en kvalitet som gir en rolig og landlig følelse i hverdagen. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener, med et stille og barnevennlig område samtidig som det er kort vei til tog og enkel pendling til Oslo. Nærheten til Åstad gård gir en ekstra sjarm, med dyr på beite og en genuin følelse av å bo landlig.

Nabolaget beskrives som svært hyggelig og inkluderende, med en god blanding av både småbarnsfamilier og familier med eldre barn.

Eiendommen ligger i et oversiktlig sameie med 12 eneboliger som deler felles leke- og uteområder, noe som skaper et trygt og sosialt bomiljø hvor både barn og voksne trives.

I hverdagen er det kort gangavstand til både skole, barnehager, togstasjon og nærbutikk, noe som gjør logistikken enkel. Området byr også på flotte turmuligheter året rundt, med blant annet Kjærlighetsstien, turer til Vestmarksetra og Skaugumsåsen, sistnevnte med en av områdets beste utsikter.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av nyere og velholdte eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

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

Billingstad skole (1-7 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør 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 ferdigattest for nybygg bolig m/sekundærbolig og frittstående carport, datert 22.10.2019.

Det foreligger ferdigattest for nybygg veianlegg, datert 26.11.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger, datert 24.11.2016, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via kommunal vei, og via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen inngår i reguleringsplan «Åstad II» (id 022064P), hvor et delareal på 765 kvm er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Videre omfattes eiendommen av kommuneplanens arealdel for Asker 2023–2035 (id 2020100), med et delareal på 765 kvm avsatt til nåværende boligbebyggelse innenfor prioritert vekstområde, med bestemmelser om blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Eiendommen berøres også av hensynssone for bevaring av naturmiljø (765 kvm) samt sikringssone knyttet til jernbane (239 kvm)

Eiendommen ligger i et større registrert kulturmiljø (Hvalstad, Solstad, Skustad, Berger, Torstad og Åstad), bestående av et historisk jordbrukslandskap med røtter tilbake til vikingtiden. Området kjennetegnes av gårdstun på høydedrag, eldre bebyggelse og godt bevarte kulturminner knyttet til landbruk og samferdsel, herunder Kongeveien og tidlig jernbaneutbygging.

Kulturmiljøet har høy historisk og landskapsmessig verdi, og er i kommuneplanen avsatt til LNF-område med hensynssoner for bevaring av både kulturmiljø og naturmiljø.

Naboforhold / informasjon om mulig utbygging:
Åstadveien 22 (gnr. 35 bnr. 10)
Det har siden 2017 pågått en byggesak på naboeiendommen i Åstadveien 22 (gnr. 35 bnr. 10). Utbygger, Åsen Industrier AS, søkte om oppføring av to nye eneboliger på eiendommen.

Asker kommune ga den 28.06.2018 ramme- og delingstillatelse for tiltaket. Tillatelsen innebærer at eiendommen kan deles og bebygges med to nye eneboliger, slik at eiendommen totalt vil kunne bestå av tre boenheter inkludert eksisterende bolig.

Tillatelsen ble gitt med vilkår som må være oppfylt før fradeling og videre utbygging kan gjennomføres. Blant de sentrale vilkårene er:
- Regulert felles atkomst skal være opparbeidet frem til de nye tomtene
- De nye tomtene skal sikres rettigheter til felles leke- og oppholdsarealer (FL2 og FL3), beliggende på gnr. 35 bnr. 73

For å oppfylle kravet om tilgang til fellesarealer ble det i 2024 igangsatt jordskiftesak. I denne saken er det nå avsagt dom som gir utbygger rett til å erverve nødvendige eiendoms- og/eller bruksretter til gnr. 35 bnr. 73, herunder felles vei og arealer.

Det legges dermed til grunn at vilkåret knyttet til sikring av rettigheter til fellesarealer fra tillatelsen i 2018 nå er avklart gjennom jordskifteretten.

Det foreligger imidlertid per dags dato ingen godkjent byggesøknad (igangsettingstillatelse) for oppføring av de omsøkte boligene. En eventuell utbygging vil derfor kreve ny byggesøknad og behandling etter gjeldende lover, forskrifter og planbestemmelser.

Det er per i dag ikke avklart om, når eller hvordan en eventuell utbygging vil bli gjennomført. Dette gjelder blant annet forhold som utforming, plassering, høyder og utnyttelse, som vil måtte vurderes på nytt av kommunen i en fremtidig byggesak.

Kjøpere gjøres uttrykkelig oppmerksom på at fremtidig utbygging på naboeiendommen kan forekomme, men at omfang og endelig løsning per i dag er uavklart.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Eiendommen har andel i flere realsameier, som gjør at realsameiene og boligeiendommen totalt sett overstiger 2 mål. Kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
06.10.1982 - Dokumentnr: 20897 - Fredningsvedtak
FREDNINGSVEDTAK
Overført fra: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Endring av fredningsvedtak
Meglers kommentar: Eiendommen ligger i nærheten av Åstad naturreservat, et vernet område med variert og frodig edelløvskog. Området er fredet for å bevare naturmangfoldet, og det er restriksjoner knyttet til inngrep og endringer som kan påvirke de naturlige forholdene.

09.03.2011 - Dokumentnr: 190868 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:59
Eiendommene skal sikres rettigheter i felles regulert lekeareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Eiendommen har tinglyst rettighet til andel i felles regulert lekeareal i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette sikrer tilgang til felles uteområder tilrettelagt for lek og opphold.

10.05.2013 - Dokumentnr: 375375 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eiendommen er tilknyttet felles trykkavløpssystem, med rett til påkobling til eksisterende

ledningsnett. Det foreligger en avtale om delt drift og vedlikehold av anlegget sammen med tilknyttet sameie, hvor kostnader fordeles likt mellom partene.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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: 0,60% av salgssum – estimert til kr. 124 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 11 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Dag, drone, kveld. ca. kr. 18 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 254 500,- 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 27. mars 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 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).




BILLINGSTAD VEL

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/nabolaget





Vestre Åstadvei 79

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	4 min 2 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	23 min 1.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	20 min 1.4 km
Holmen videregående skole 76 elever	23 min 1.8 km

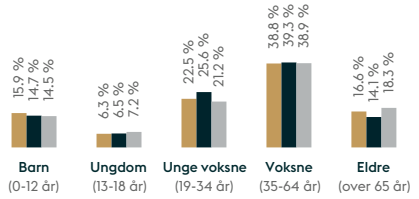
Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Åsløkkveien Linje 202	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.5 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Billingstad barnehage (1-5 år) 82 barn	11 min 0.8 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 0.9 km
V. Billingstad bhg. (1-5 år) 151 barn	16 min 1.1 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 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Billingstadbanen	8 min
Lynbanen	12 min
Feel24 Billingstad	15 min
Asker Squash og Fitness	6 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

Gateparkering
Lett 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




ANTON SPORT
ARK
PÅHARET
Lucky Bowl
Helsetorget
Holmen
SENTER
IERNA
sunkost
nille
PRINCESS
Good Bread
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
Cubus
coop
mega

Tilstandsrapport

Enebolig

Vestre Åstadvei 79, 1396 BILLINGSTAD ASKER kommune

gnr. 35, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1814 **Eiendomsverdi ref nr:** FN8659

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

TAKST SENTERET

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

Aaby takst as

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med høy standard oppført i 2017 bygningsdeler og teknisk anlegg fra byggeåret. Bygningens referansenivå er TEK 10.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på skader. Boligen og leilighet har normal til liten slitasje.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i sprøytebetong, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og fiberpuss.
Saltak i trekonstruksjon tekket med stålplater.
Malte trevinduer med 2-lags glass og lakkert aluminium utvendig.
To takvinduer i PVC med 3-lags glass.
Profilert og malt ytterdør med små glassfelt.
Profilert og malt dør til leilighet.
Tre stk. heve/skyverdører i malt trevirke med 2-lags glass med lakkert aluminium utvendig.
Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med terrassebord av Kebony.
Balkong i 1. etg. i trekonstruksjon tekket med membran, terrassebord av Kebony og rekkverk i stål og glass.
Terrasse/balkong i 2. etg. i trekonstruksjon tekket med mebran, gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk i stål og glass.
Trapp og repos i trekonstruksjon med terrassebord av Kebony.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av fliser og 1-stavs parket.
Veggoverflater av malte plater og fliser.
Himlinger av malte plater. utstrakt bruk av downlights.
Isolert stålpipe.
Innbygningspeis.
Lakkert tretrapp med rekkverk av stålspiler og treverk.
Malte glatte dører, en skyvedør med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnisje, servant integrert i skuffeinnredning, skap, speil og lys.

Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, innmurt boblekar, servant integrert i skuffeinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom med flislagt gulv, malte plater på vegger med innredning, nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i u.etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant integrert i skuffeinnrednig.

Bad i leilighet med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med øy, bekeplater i Corian, nedfelt kum, slette finerte fronter og heltre i skuffer og nedfelt platetopp med integrert ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert steke og mokrobølgeovn, to kjøle/fryseskap og kaffemaskin.
Waterguard og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i leilighet med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt kum, nedfelt platetop og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseksp.
Komfyrvakt og waterguard.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger, fliser på sisternevegg, med vegghengt toalett og servant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

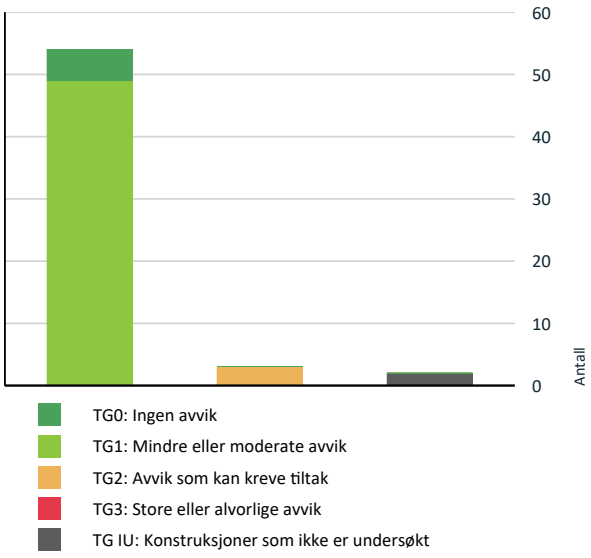
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Gulv toalettrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Anvendelse
Boligformål

Standard
Høy standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Flatt tak over inngangsparti tekket med membran.
Det er lagt solceller på taket.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i sperrekonstruksjon.

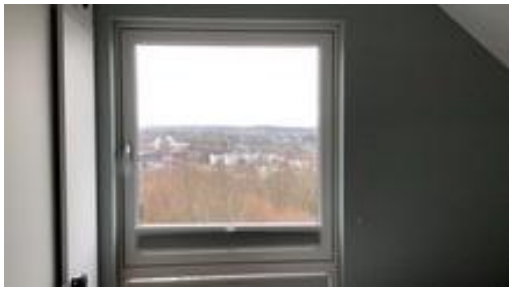
Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass og lakkert aluminium utvendig.
To takvinduer i PVC med 3-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Beskrivelse

Profilert og malt ytterdør med små glassfelt.
Profilert og malt dør til leilighet.
Tre stk. heve/skyverdører i malt trevirke med 2-lags glass med lakkert aluminium utvendig.





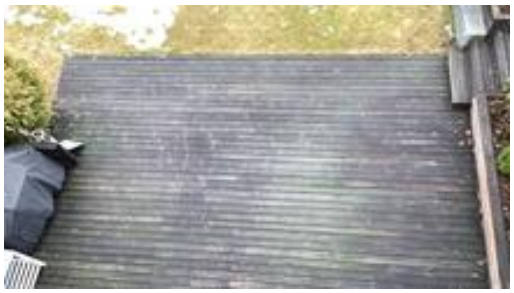
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med terrassebord av Kebony.
Balkong i 1. etg. i trekonstruksjon tekket med membran, terrassebord av Kebony og rekkverk i stål og glass.
Terrasse/balkong i 2. etg. i trekonstruksjon tekket med mebran, gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk i stål og glass.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og repos i trekonstruksjon med terrassebord av Kebony.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Overbygget terrasse / pergola 16.kvm



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av fliser og 1-stavs parket.
Veggoverflater av malte plater og fliser.
Himlinger av malte plater. utstrakt bruk av downlights.

Tilstandsrapport

TG 2 Gulv toalettrom

Beskrivelse

Flislagt gulv i toalettrom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en sprekt flis

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekt flis bør skiftes ut.
Konsekvens er at flisen løsner og problemet kan eskalere.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe.
Innbygningspeis.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

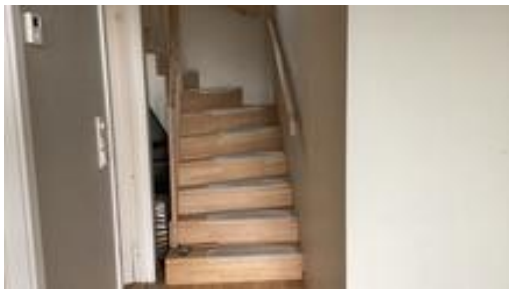
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp med rekkverk av stålspiler og treverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører, en skyvedør med glass.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnisje, servant integrert i skuffeinnredning, skap, speil og lys.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 500 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjnisje, servant integrert i skuffeinnredning, skap, speil og lys.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, innmurt boblekar, servant integrert i skuffeinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Skråhimling av makte plater med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. .

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det ene sluket ligger under badekar og har tilgang via inspeksjonsluke.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, innmurt boblekar, servant integrert i skuffeinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fjernkontroll til boblebad har per i dag ikke kontakt med styringsenheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feilsøking tyder på at det kan være en defekt sikring i selve styringsenheten som må skiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad i u.etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant integrert i skuffeinnrednig.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling av makte plater med downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne og servant integrert i skuffeinnrednig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Vaskerom med flislagt gulv, malte plater på vegger med innredning, nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Himling av malte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm..

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Installasjoner er plassert mot grunnmur.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad i leilighet med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling av malte plater.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjhjørne ligger mot grunnmur og delevegg mellom enhetene.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med øy, bekeplater i Corian, nedfelt kum, slette finerte fronter og heltre i skuffer og nedfelt platetopp med integrert ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert steke og mokrobølgeovn, to kjøle/fryseskap og kaffemaskin.
Waterguard og komfyrvakt.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp, med avtrekk ut.

UNDERETASJE/LEILIGHET > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i leilighet med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt kum, nedfelt platetop og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseksp.
Komfyrvakt og waterguard.





UNDERETASJE/LEILIGHET > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger, fliser på sisternevegg, med vegghengt toalett og servant.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Skap i vaskerom, soverom i 1.etg. og leilighet.









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk rom og i bod i leilighet.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom.
Benkebereder på ca. 90 liter i leilighet.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i vaskerom, eget skap i leilighet plassert i bod.
Solcelle anlegg, 14 paneler på tak, Growatt 3,6kw inverter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sprøytebetongmed isolert bindingsverk innvendig.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Egen privat pumpekum.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Mellom terrasse bad carport og trapp til hage mangler det rekkverk.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering/oppbevaring

Byggeår
2018

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Carport med støpt gulv, vegger og tak i trekonstruksjon med liggende panel og membrantekket flatt tak.
To boder i bakkant av carport kledd med gipsplater innvendig. To slette malte boddører.
El-bil lader.
På siden av carport er det en enkle bod oppført på egeninnsats.

Det er kun bodene i carporten som er måleverdig.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

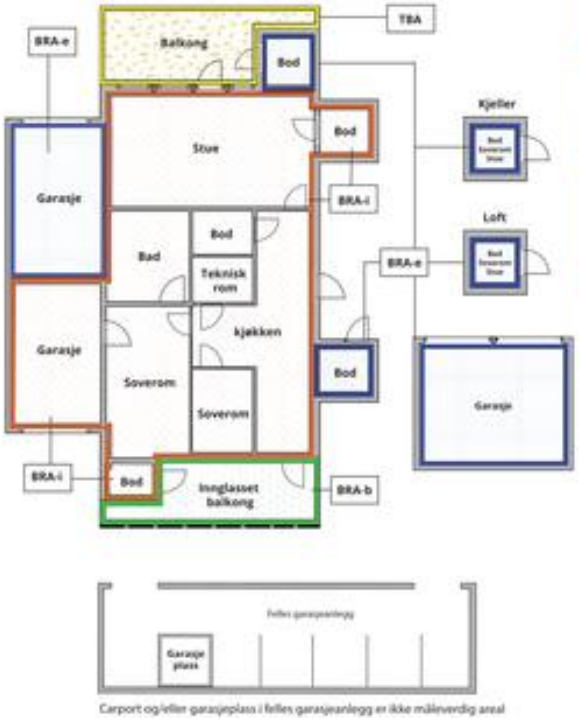
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97			97	8
2. Etasje	70			70	15
Underetasje	49			49	40
Underetasje/leilighet	41			41	
SUM	**257**				**63**
SUM BRA	**257**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Toalettrom, entré/hall, soverom, bad, stue/kjøkken		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Underetasje	Stue, soverom, bad, vaskerom, teknisk rom		
Underetasje/leilighet	Entre/stue/kjøkken, soverom, bod, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, carport (ikke måleverdig)	

Kommentar

Carport har et gulvareal på 32 m2. men er ikke måleverdi i hht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Ole Moreten Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	35	57		0	765 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestre Åstadvei 79

Hjemmelshaver
Langangen Kristin, Hauge Ole Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har flott utsikt og gode solforhold. Gangavstand til offentlig kommunikasjon med lokaltog. Barnehager og skoler på alle trin i nærområdet.
Kort vei til marka med gode turmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig vei. privat stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger , med privat pumpekum.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristin Langangen	9578-5999-4-2430460	2026-03-19 21:13:16
Ole Morten Hauge	9578-5999-4-1588607	2026-03-19 20:59:56

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
19. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestre Åstadvei 79, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Ole Morten Hauge, Kristin Langangen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2018

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: 3290317
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget mark terrasse, trapp og utearealer 2019. AB Grønt AS. Pergola / terrasse 16 kvm 2022. Ufaglært-egeninnsats. Innlagt strøm utført av ProTech AS

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Lagt opp strøm til frittstående pergola. Arbeid utført av godkjent elektriker, ProTech AS (2022)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Privat pumpekum, installert 2017

---

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

Ja

Beskriv: Service ventilasjon (2023). Ventilasjonspartner AS

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget markterrasse og frittstående pergola i hage, 16 m2

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg oppført med radonsperre i 2018

Feil og mangler

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

Nei

---

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

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fjernkontroll til boblebad har per i dag ikke kontakt med styringsenheten. Feilsøking tyder på at det kan være en defekt sikring i selve styringsenheten som må skiftes.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent leilighet (2017) brukstillatelse godkjent av Asker Kommune

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm salg, mars 2026

---

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? I byggesøknad og tilstandsrapport fra 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Søknad om oppføring av to eneboliger på naboeiendom mot øst.

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Pågående jordskiftesak i fbm. med krav fra statsforvaltningen om at utbygger må erverve andel av fellesareal før byggesøknad på nabotomten kan godkjennes.

---

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?

Ja

Beskriv: Mindre vannskade over inngangsparti i 2021 (årsak: tett takrenne/styrtregn). Utbedret av Moment Bolig AS som forsikringssak via Fremtind. Skaden ble fullstendig utbedret og det har ikke vært problemer i ettertid.

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: 33-0039/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ole Morten Hauge	**2026-03-19**	**Kristin Langangen**	**2026-03-19**

Identifikasjon

Ole Morten Hauge

Identifikasjon

Kristin Langangen

Signicat

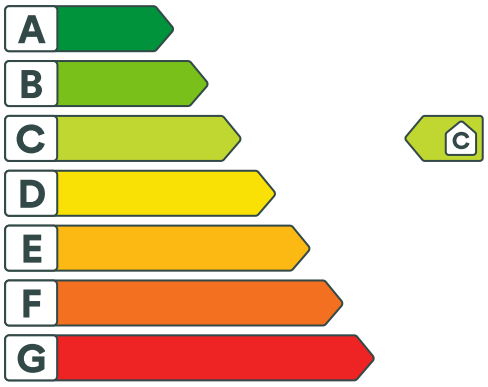
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Vestre Åstadvei 79, 1396 BILLINGSTAD	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272761**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300605338**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **57**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **257,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **257,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Sol, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

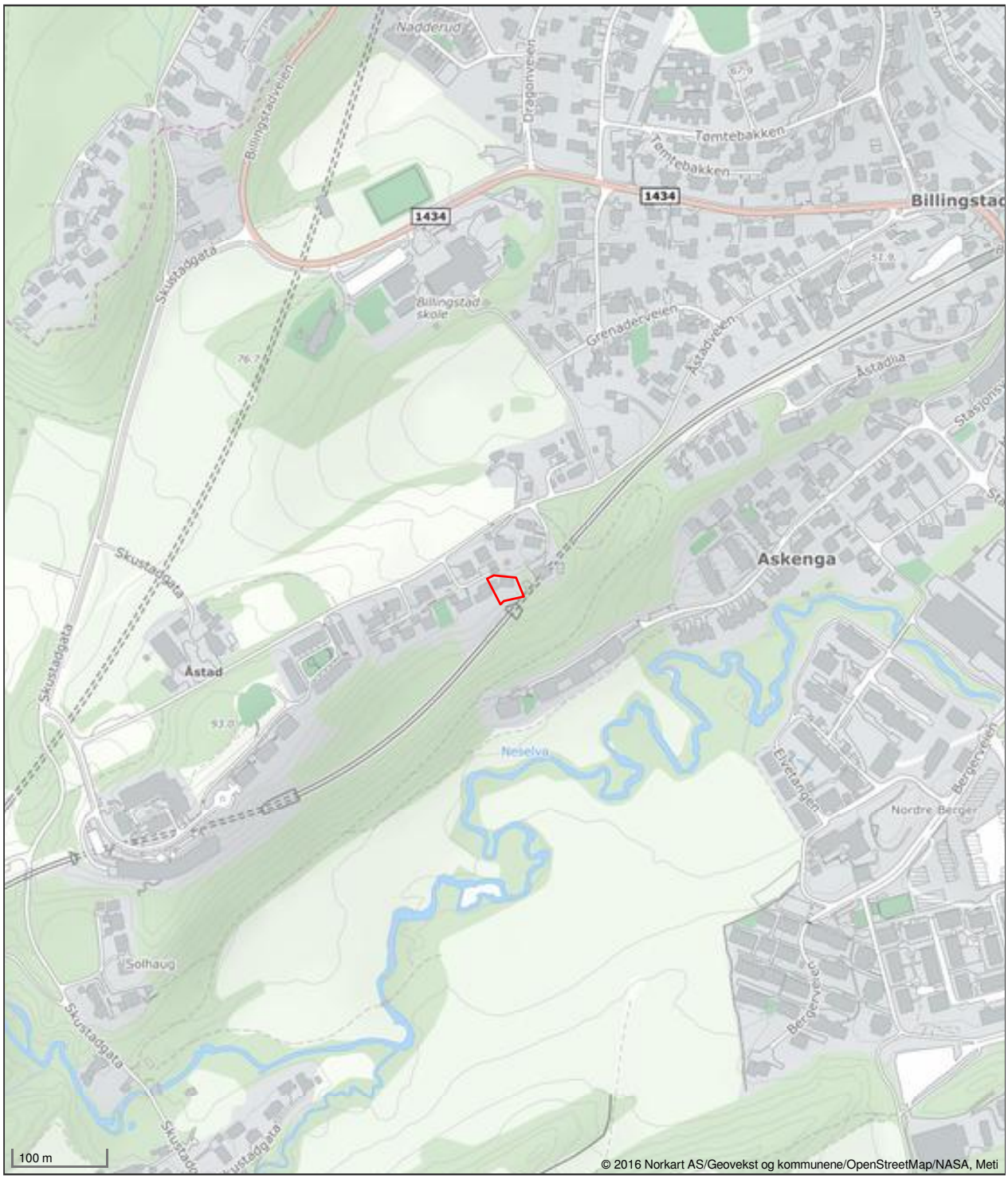
Pr. KVM pr. år
126,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
135,84 kWh/m²	**35 896 kWh**

Utskriftsdato: 26.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 35/57//



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: 26.02.2026

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.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestre Åstadvei 79, 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	27 704,05 kr
Renovasjon	12 114,00 kr
Vann	26 196,55 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 57	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vestre Åstadvei 79, gatenr 1633 1396 Billingstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 2	Åstad Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.06.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	765,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

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	3203/35/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/35/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	30.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-2 087,6
	Matrikkelført:	30.05.2013	Berørt	3203/35/10	0,0
			Berørt	3203/35/74	0,0
			Mottaker	3203/35/73	2 087,6
Feilretting	Forretning:	29.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-380,0
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/67	0,0
			Berørt	3203/35/69	0,0
			Mottaker	3203/35/74	380,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-896,1
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/24	0,0
			Berørt	3203/35/72	0,0
			Berørt	3203/35/74	0,0
			Mottaker	3203/35/71	896,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-869,4
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/41	0,0
			Berørt	3203/35/65	0,0
			Mottaker	3203/35/64	869,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-920,4
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/28	0,0
			Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/68	0,0
			Mottaker	3203/35/69	920,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-880,3
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/41	0,0
			Berørt	3203/35/73	0,0
			Mottaker	3203/35/66	880,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-875,0
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/41	0,0
			Berørt	3203/35/66	0,0
			Mottaker	3203/35/65	875,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-768,8
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/70	0,0
			Mottaker	3203/35/62	768,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-467,8
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/62	0,0
			Berørt	3203/35/63	0,0
			Berørt	3203/35/64	0,0
			Berørt	3203/35/65	0,0
			Berørt	3203/35/66	0,0
			Berørt	3203/35/70	0,0
			Berørt	3203/35/73	0,0
			Mottaker	3203/35/74	467,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-847,8
	Matrikkelført:	28.05.2013	Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/73	0,0
			Mottaker	3203/35/70	847,7

Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-910,7
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/24	0,0
			Berørt	3203/35/41	0,0
			Berørt	3203/35/74	0,0
			Mottaker	3203/35/72	910,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-889,8
	Matrikkelført:	28.05.2013	Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/41	0,0
			Berørt	3203/35/54	0,0
			Mottaker	3203/35/73	889,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-709,0
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/36	0,0
			Mottaker	3203/35/63	709,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-697,2
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/63	0,0
			Mottaker	3203/35/67	697,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.05.2013	Avgiver	3203/35/57	-756,4
	Matrikkelført:	29.05.2013	Berørt	3203/35/36	0,0
			Mottaker	3203/35/68	756,5
Kart- og delingsforretning med grensejustering	Forretning:	14.11.2012	Avgiver	3203/35/10	-20,9
	Matrikkelført:	20.11.2012	Berørt	3203/35/37	0,0
			Mottaker	3203/35/57	20,9
Kartforretning	Forretning:	14.11.2012	Avgiver	3203/35/36	-12 831,3
	Matrikkelført:	20.11.2012	Berørt	3203/35/10	0,0
			Berørt	3203/35/24	0,0
			Berørt	3203/35/28	0,0
			Berørt	3203/35/37	0,0
			Berørt	3203/35/41	0,0
			Berørt	3203/35/54	0,0
			Berørt	3203/35/59	0,0
			Mottaker	3203/35/57	12 831,3
Kart- og delingsforretning med grensejustering	Forretning:	14.11.2012	Avgiver	3203/35/37	-8,9
	Matrikkelført:	20.11.2012	Berørt	3203/35/59	0,0
			Mottaker	3203/35/57	8,9
Kartforretning	Forretning:	16.01.2012	Avgiver	3203/35/1	-5 905,1
	Matrikkelført:	23.11.2012	Berørt	3203/35/28	0,0
			Berørt	3203/35/38	0,0
			Berørt	3203/35/40	0,0
			Berørt	3203/35/41	0,0
			Berørt	3203/35/54	0,0
			Berørt	3203/35/55	0,0
			Berørt	3203/35/57	0,0
			Berørt	3203/38/132	0,0
			Mottaker	3203/35/36	5 905,1
Annen forretningstype	Forretning:	16.01.2012	Berørt	3203/35/28	0,0
	Matrikkelført:	16.01.2012	Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/57	0,0
			Berørt	3203/35/59	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.03.2011	Berørt	3203/35/10	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2011	Berørt	3203/35/24	0,0
			Berørt	3203/35/57	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.02.2011	Avgiver	3203/35/36	-698,0
	Matrikkelført:	17.02.2011	Berørt	3203/35/28	0,0
			Berørt	3203/35/37	0,0
			Berørt	3203/35/57	0,0
			Mottaker	3203/35/59	698,0

Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	17.02.2011	Avgiver	3203/35/57	-8,9
	Matrikkelført:	24.03.2011	Berørt	3203/35/59	0,0
			Mottaker	3203/35/37	8,9
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	17.02.2011	Avgiver	3203/35/57	-20,9
	Matrikkelført:	24.03.2011	Berørt	3203/35/37	0,0
			Mottaker	3203/35/10	20,9
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	17.02.2011	Avgiver	3203/35/10	-20,9
	Matrikkelført:	21.03.2011	Berørt	3203/35/37	0,0
			Mottaker	3203/35/57	21,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	17.02.2011	Avgiver	3203/35/37	-8,9
	Matrikkelført:	21.03.2011	Berørt	3203/35/10	0,0
			Berørt	3203/35/59	0,0
			Mottaker	3203/35/57	8,9
Feilretting	Forretning:	30.06.2008	Berørt	3203/35/57	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2008			
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	30.06.2008	Avgiver	3203/35/10	-14,1
	Matrikkelført:	30.06.2008	Berørt	3203/35/37	0,0
			Mottaker	3203/35/57	14,1
Feilretting	Forretning:	30.06.2008	Berørt	3203/35/10	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2008	Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/37	0,0
			Berørt	3203/35/57	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.06.2008	Avgiver	3203/35/36	-12 743,4
	Matrikkelført:	30.06.2008	Berørt	3203/35/10	0,0
			Berørt	3203/35/24	0,0
			Berørt	3203/35/28	0,0
			Berørt	3203/35/41	0,0
			Berørt	3203/35/54	0,0
			Mottaker	3203/35/57	12 743,4
Kart- og delingsforretning med grensejustering	Forretning:	30.06.2008	Avgiver	3203/35/28	-28,2
	Matrikkelført:	30.06.2008	Berørt	3203/35/36	0,0
			Berørt	3203/35/37	0,0
			Mottaker	3203/35/57	28,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestre Åstadvei 79	U0101	Bolig	23,0	Kjøkken	2	1	1
Vestre Åstadvei 79	H0101	Bolig	240,3	Kjøkken	6	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	22.12.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	263,3	Igangset.till.:	23.12.2016
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	22.10.2019
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	263,3	Midl. brukstil.:	30.11.2017
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300605338			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		105,9		105,9				
H01	1		114,9		114,9				
H02			42,5		42,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	44,0	Rammetillatelse:	22.12.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	23.12.2016
Energikilde:		BRA annet:	41,0	Ferdigattest:	22.10.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	41,0	Midl. brukstil.:	05.02.2018
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300605340			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				41,0	41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



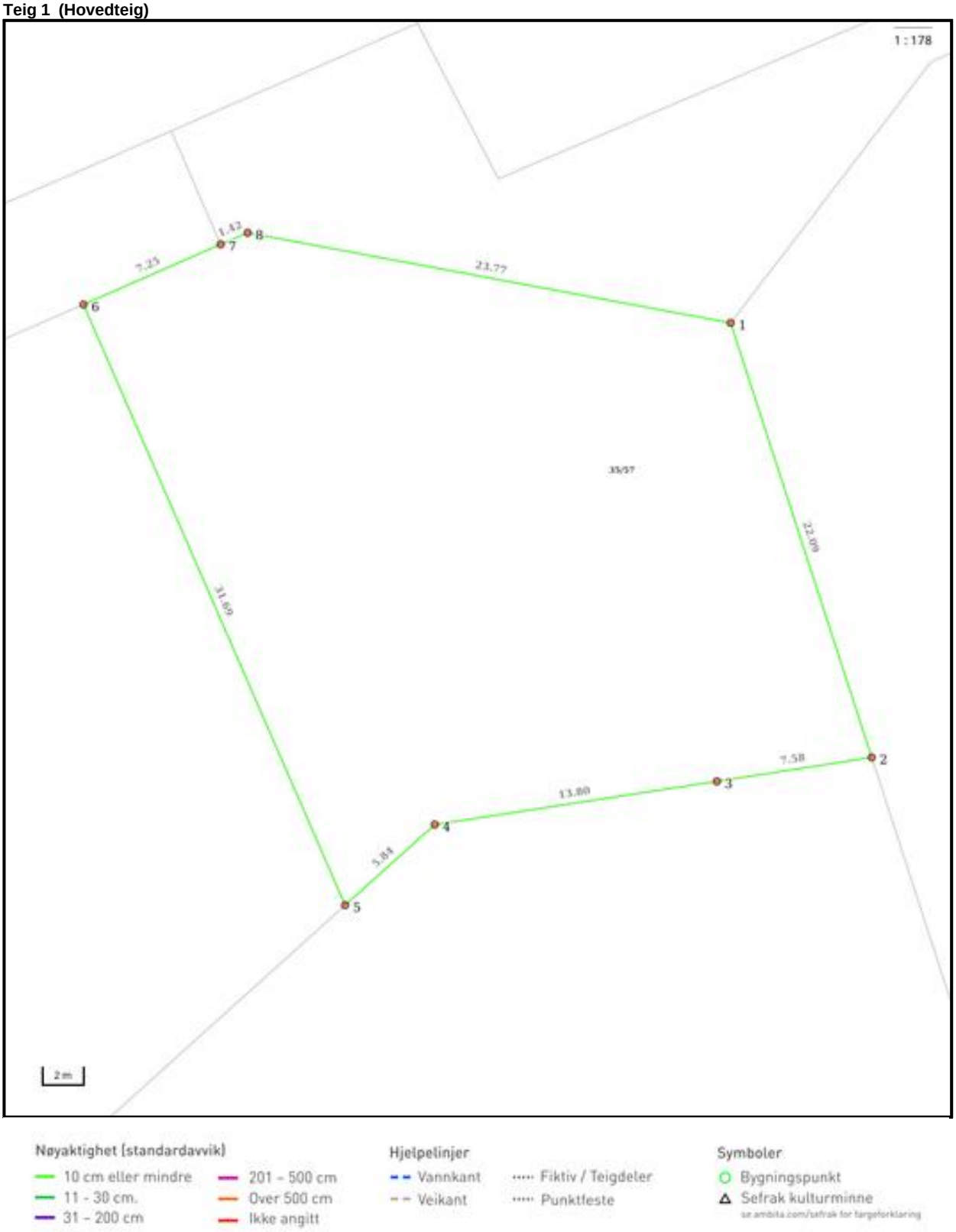
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 765,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 063,44	582 568,94	22,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 043,13	582 577,64	7,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 041,30	582 570,28	13,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 037,99	582 556,88	5,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 033,71	582 552,91	31,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 061,49	582 537,67	7,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 064,98	582 544,02	1,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 065,66	582 545,27	23,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	DDEGALA S16/6877	GBNR 35/57 L102154/19	22.10.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/6877

Delegasjonssak: 19/1838

35/57 Ferdigattest - Nybygg bolig m/sekundærbolig og frittstående carport
Vestre Åstad vei 79 Tiltakshaver: Ole Morten Hauge

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 4.9.2019. Søknaden var komplett 22.10.2019.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - tilsyn

Dan H. De Gala
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Moment Bolig AS, Kobbervikdalen 93B, 3036 DRAMMEN
Kopi:
Ole Morten Hauge, Vestre Åstadvei 79, 1396 BILLINGSTAD

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Asker kommune

Asplan Viak AS
Postboks 24

1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	HMAGELI S12/108242	GBNR 35/57 L74481/13	26.11.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/108242.

35/57 Ferdigattest - Nybygg veianlegg
Vestre Åstadvei Tiltakshaver: Åstad Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.10, dokumentasjon på asfaltering mottatt 14.11.2013, merknader fra naboer mottatt 27.10.2013, 5.11.2013, og 26.11.2013 samt vår befaringsrapport av 21.11.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Nabomerknader
Det har kommet inn merknader fra naboer Iris Pretorius, Kristoffer Jacobsen, og Øivind Munthe-Kaas. Naboene hevder at utomhusarealene ikke er opparbeidet som vist i utomhusplanen.

Kommunen befarte eiendommen 12.11.2013. Kommunen er av den oppfatning av at det er mindre avvik mellom godkjent utomhusplan og faktisk opparbeidelse, men at avviket er for lite for å hindre at det gis ferdigattest på tiltaket. Befaringsrapport er sendt til berørte parter.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Håvard Bøhn Mageli
Ingeniør

Kopi til:
Åstad Eiendom AS, Heslebergtoppen 13, 1390 VOLLEN

Plan og Bygning	E-post	Telefon	Org.nr.
Postboks 353 1372 Asker	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 90 90 00	944 382 038 mva. **Bankgiro** 5136 05 01209

2

Utskriftsdato: 26.02.2026

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.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestre Åstadvei 79, 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** 765 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 765 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 239 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 jernbane **KPSikring** Andre sikringssoner

	Delareal 765 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 765 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022064P
Navn	Åstad II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/269/64P_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 765 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B2b

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/57
Adresse: Vestre Åstadvei 79
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000

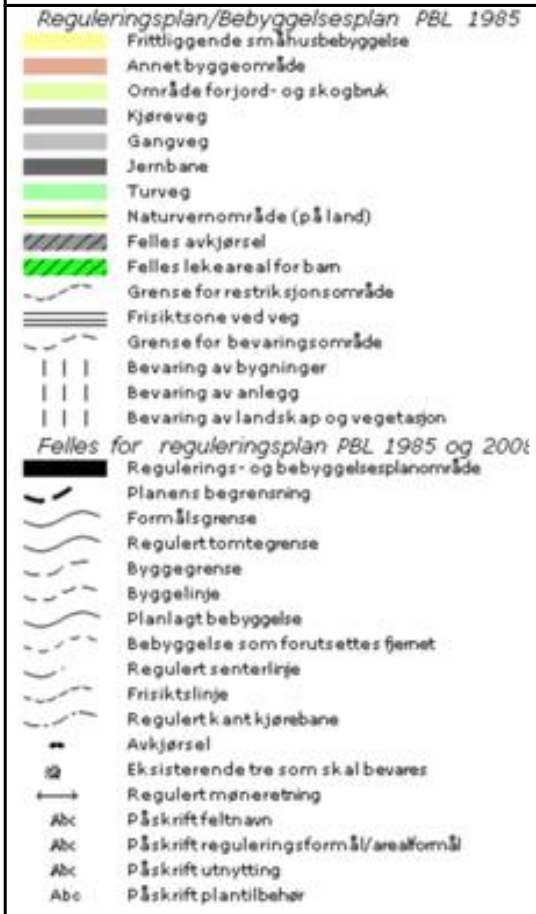
N

UTM-32



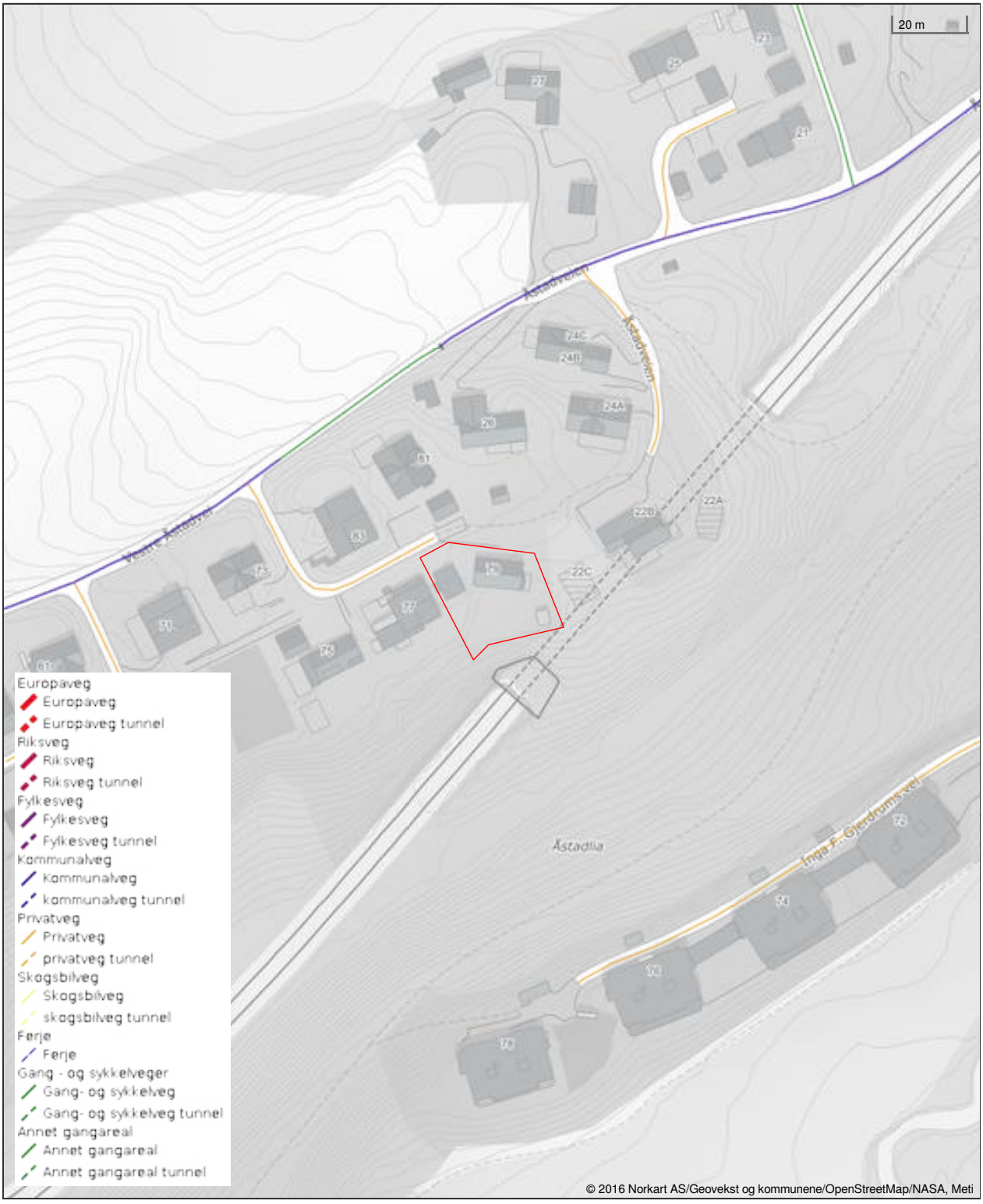
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 26.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 35/57//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 35/57
Adresse: Vestre Åstadvei 79
Dato: 26.02.2026
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.



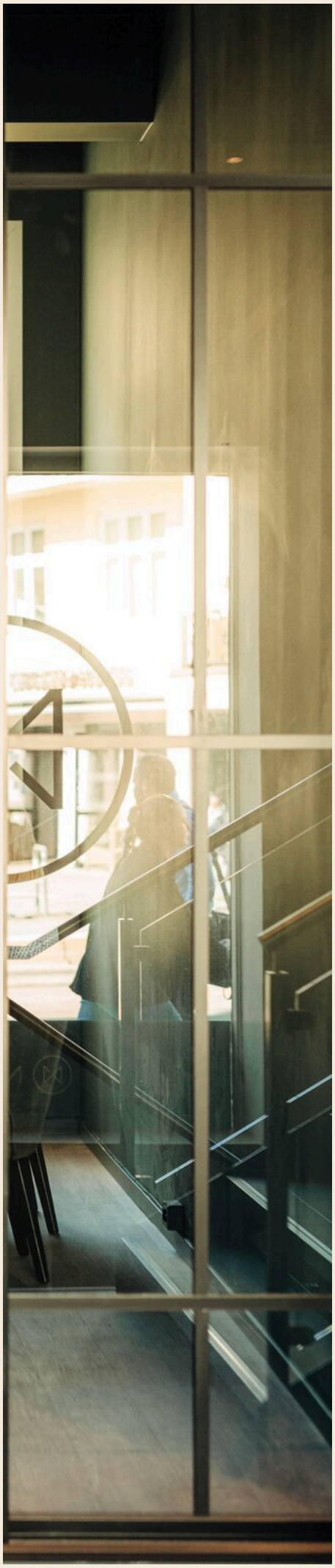
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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.

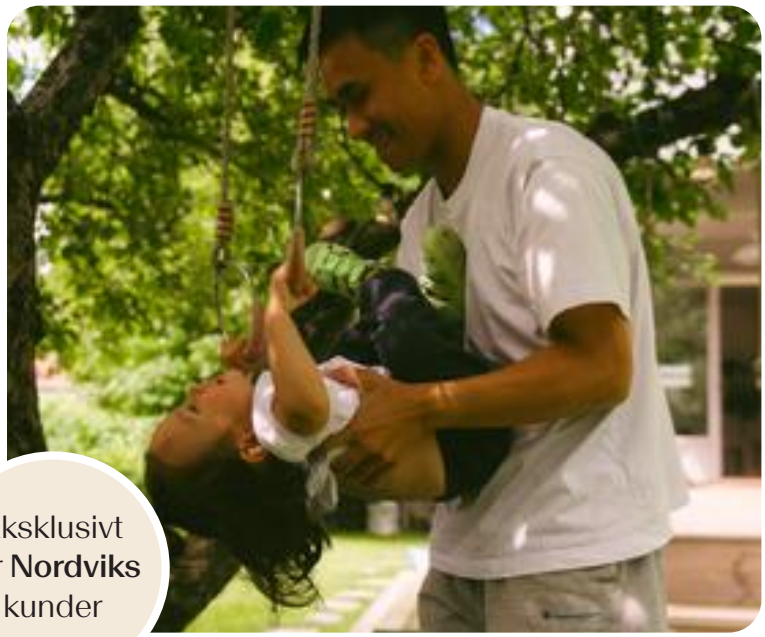


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: 33-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestre Åstadvei 79 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 35, bnr 57 / Gnr 35, bnr 46 (ideell andel 12/26) / Gnr 35, bnr 73 (ideell andel 3/16) / Gnr 35, bnr 74 (ideell andel 1/12) i

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

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