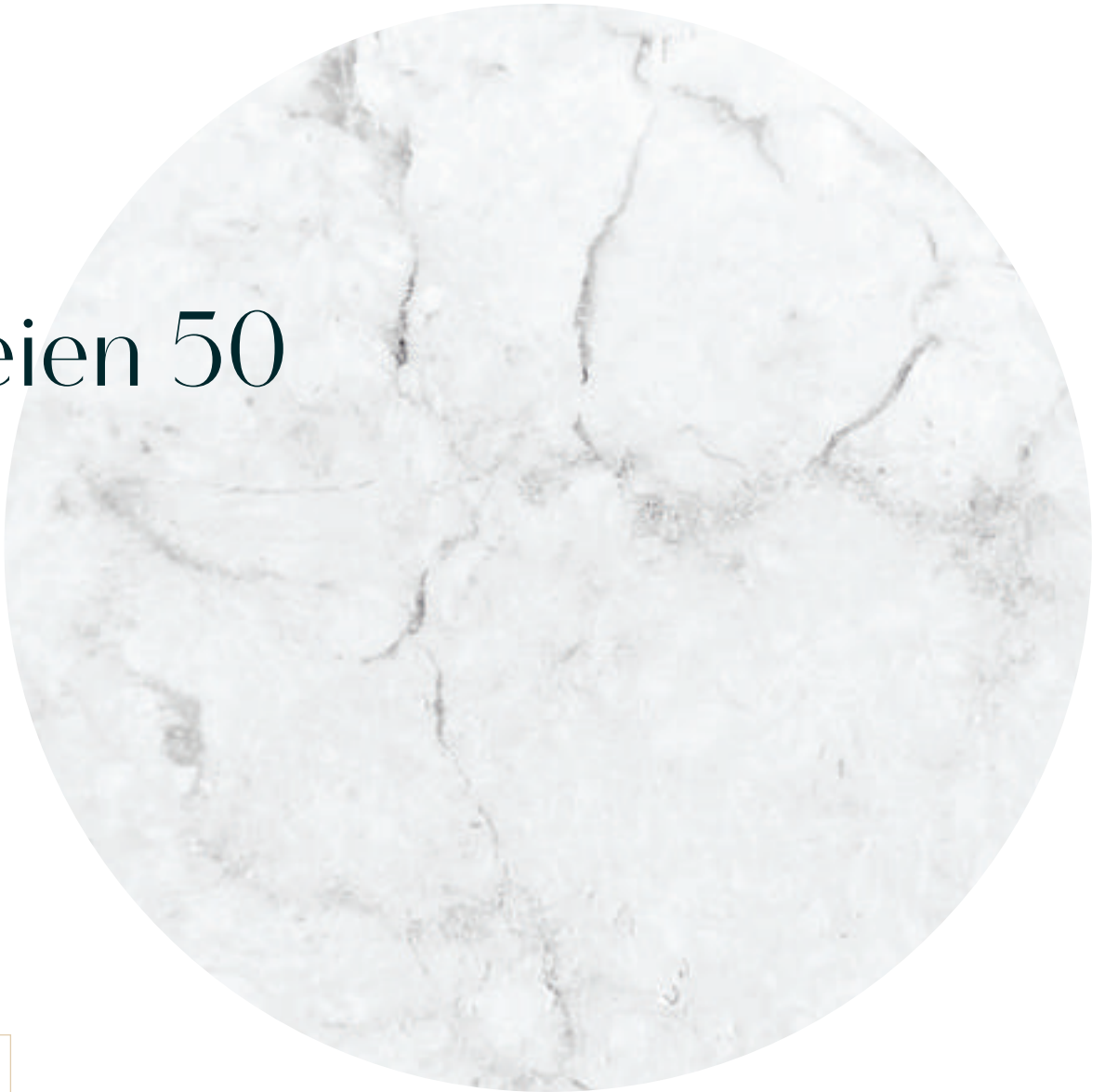


Nordengveien 50



Velkommen til

Nordengveien 50



Salgsoppgaven produsert 5. oktober 2023

BILLINGSTAD

Sjarmerende enebolig med solrik tomt og flott utsikt. Barnevennlig. El-lader. Ramme for tilbygg på 47m2 + dobbelgarasje.

Prisantydning	6 950 000,-
Omkostninger	194 600,-
Totalpris	7 144 600,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1880

Tomt	707.9 kvm, eiet

Megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no







Velkommen til ditt nye hjem- Nordengveien 50

Innerst i en blindvei på Øvre Billingstad ligger denne sjarmerende eneboligen med en stor, solrik tomt. Her får du et hjem med karakter, hvor eldre detaljer møter nyere oppgraderinger i en harmonisk helhet. Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig område med gangavstand til skoler, barnehager og tog. Rett utenfor døren venter flotte turområder, mens fjorden med båthavn og badestrender ligger bare en kort spasertur unna.

Det foreligger en godkjent rammetillatelse for et tilbygg på 47 kvm over tre plan, samt en dobbelgarasje. Rammen er gyldig til våren 2026, noe som gir en unik mulighet til å videreutvikle eiendommen.



Ditt nye nabolag

Velkommen til Øvre Billingstad!

Boligen ligger i et svært attraktiv og sentralt boligområde innerst i en stille blindvei på Øvre Billingstad. Området er kjent for svært gode oppvekstsvilkår. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, nærbutikk og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til fjorden med båthavn og lokale badestrender. Holmen, Hvalstrand, Nesøya og Kalvøya har alle ettertraktede og familievennlige strender.

Kort vei til Billingstad togstasjon går det hyppige avganger, ca. hvert 15. minutt mot både Oslo og Asker. Toget bruker ca. 15 minutter til Lysaker og ca. 22 minutter til Nasjonalteateret. Reverud busstopp ligger også like i nærheten.

På Holmen finner du Holmen idrettspark, et av Asker og Bærums flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg. Anlegget byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg, klatresenter og lysløype. Askers nyeste svømmehall åpnet på Holmen sommeren 2017, og er allerede blitt et populært sted for ivrige svømmere.

Fra leiligheten kan du spasere bort til Billingstads egen nærbutikk, Joker, som er åpen 8-23 og syv dager i uken. Her har du enkel tilgang til alt du trenger for de daglige innkjøp. I tillegg er det flere kjøpesentre i nærheten; Slependen Senter, Holmen Senter og Sandvika Storsenter med sine brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kino og kulturhus i Sandvika. Sandvika har de senere år utviklet seg til å bli et moderne sentrum med kino, bibliotek, kulturhus, restauranter, kafeer, Sandvika Storsenter m.m.

Det er en rekke gang- og sykkelstier i nærområdet som blant annet tar deg mot Sandvika og sjøen, eller oppover mot Vestmarka. Like ved Billingstad skole begynner tur- og skiløypene som tar deg inn til Vestmarksetra og Skaugumsåsen. Her er det et stort utvalg av skogsstier, turløyper, preparerte skiløyper. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien, året rundt.



Nordengveien 50

Nabolaget Billingstadåsen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.)	301 elever, 16 klasser	14 min gange, 1.1 km
Holmen skole (8-10 kl.)	13 elever, 4 klasser	6 min bil, 2.3 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	438 elever, 22 klasser	8 min bil, 3 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	348 elever, 25 klasser	8 min bil, 3.5 km
Nesbru videregående skole	715 elever, 37 klasser	6 min bil, 2.2 km
Holmen videregående skole	76 elever	6 min bil, 2.4 km

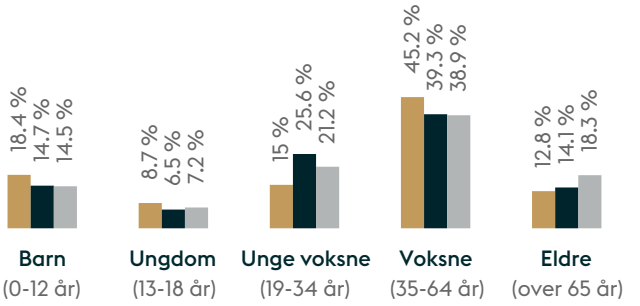
Offentlig transport

Reverud	Linje 202, 240, 240N, 245	7 min gange, 0.5 km
Billingstad stasjon	Linje L1	9 min gange, 0.7 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	24 min bil, 19.1 km
Oslo Gardermoen		56 min bil

Barnehager

Billingstad (1-5 år)	78 barn	8 min gange, 0.7 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen ...	45 barn	12 min gange, 0.9 km
Tanum Fus barnehage (1-5 år)	57 barn	13 min gange, 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstadåsen	1 424	517
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Lynjordet	5 min
Staversletta balløkke	12 min
SATS Billingstad	23 min
Nr1 Fitness Nesbru	6 min

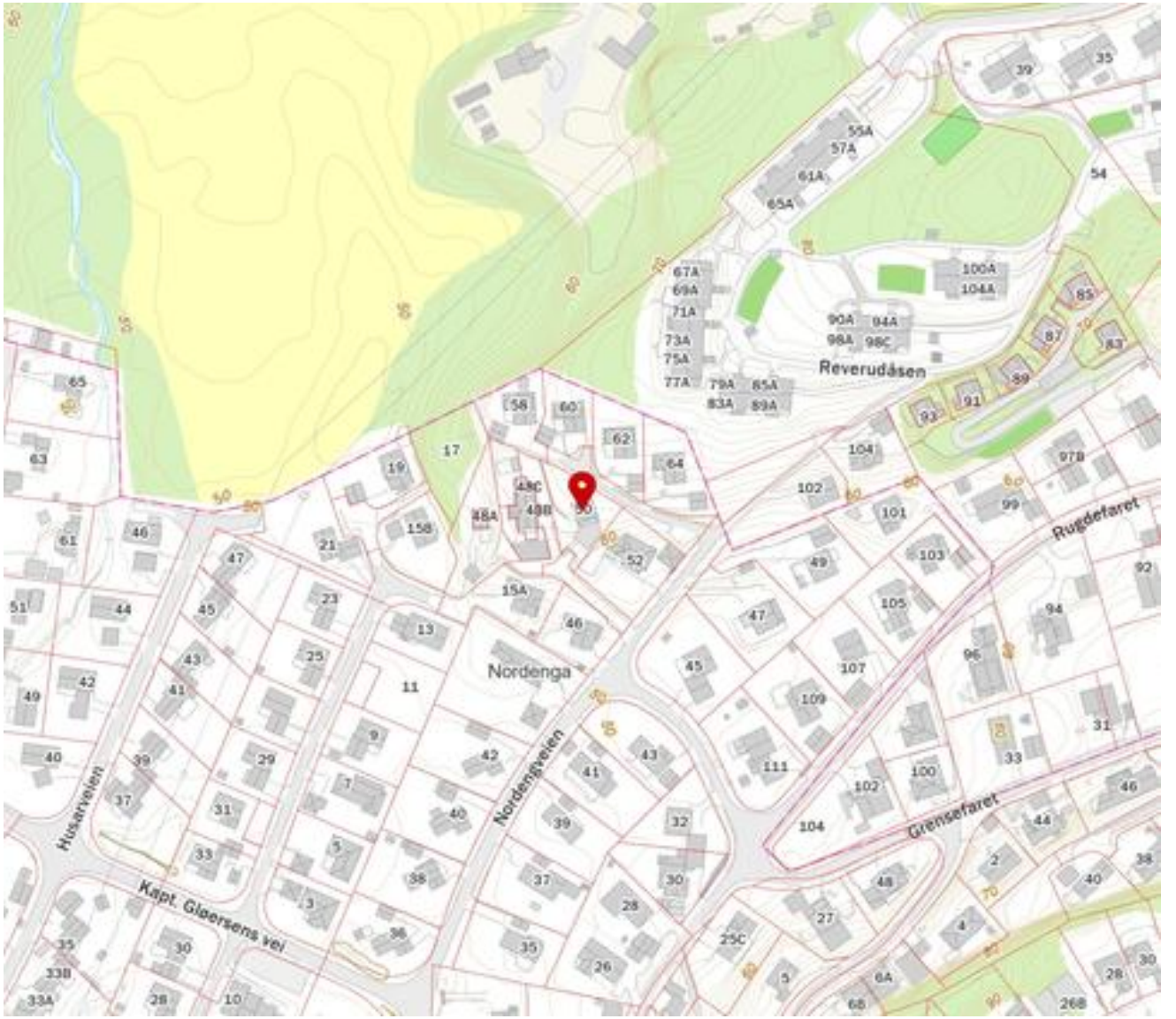
«Polig barnevennlig område med lite støy. Kort avstand til skog og sjø. Oslo kun en kort togtur unna.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023




BILLINGSTAD
SKOLE
A




MENY
BURGER KING
SI JA TIL
STORT UTVALG
SI JA TIL
STORT UTVALG
MENY

Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	26 kvm

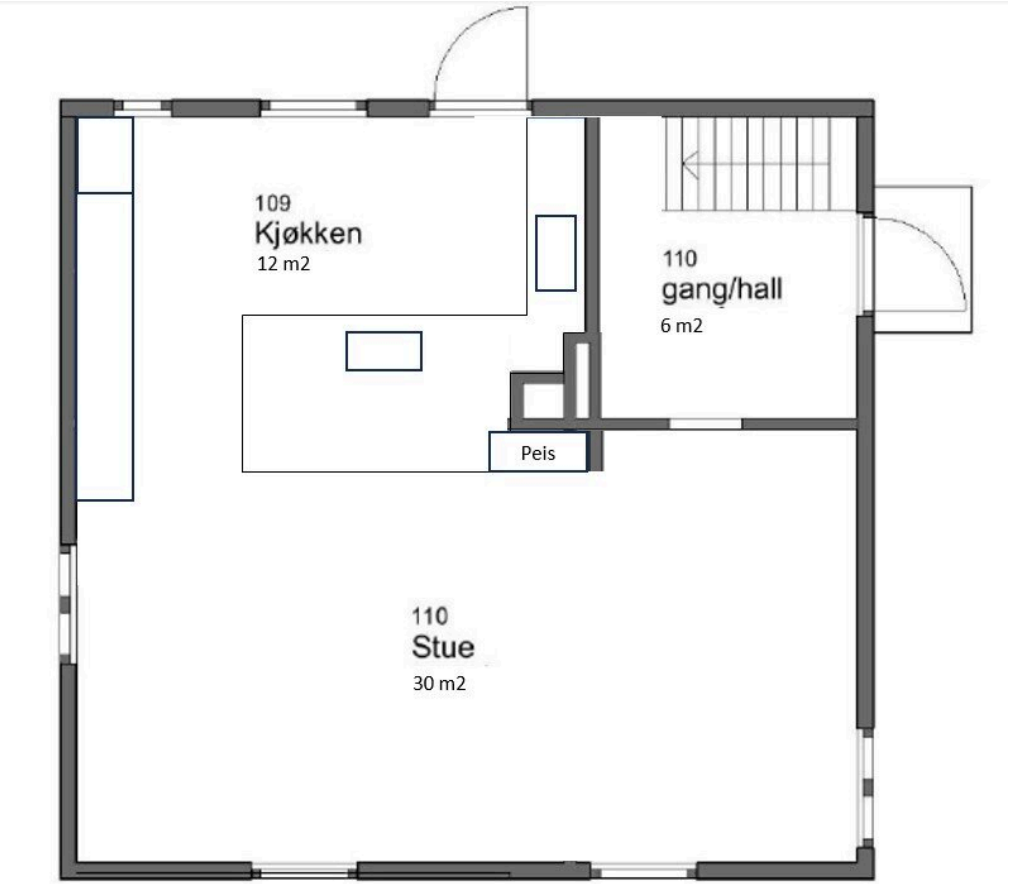
Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 26 kvm. To terrasser.

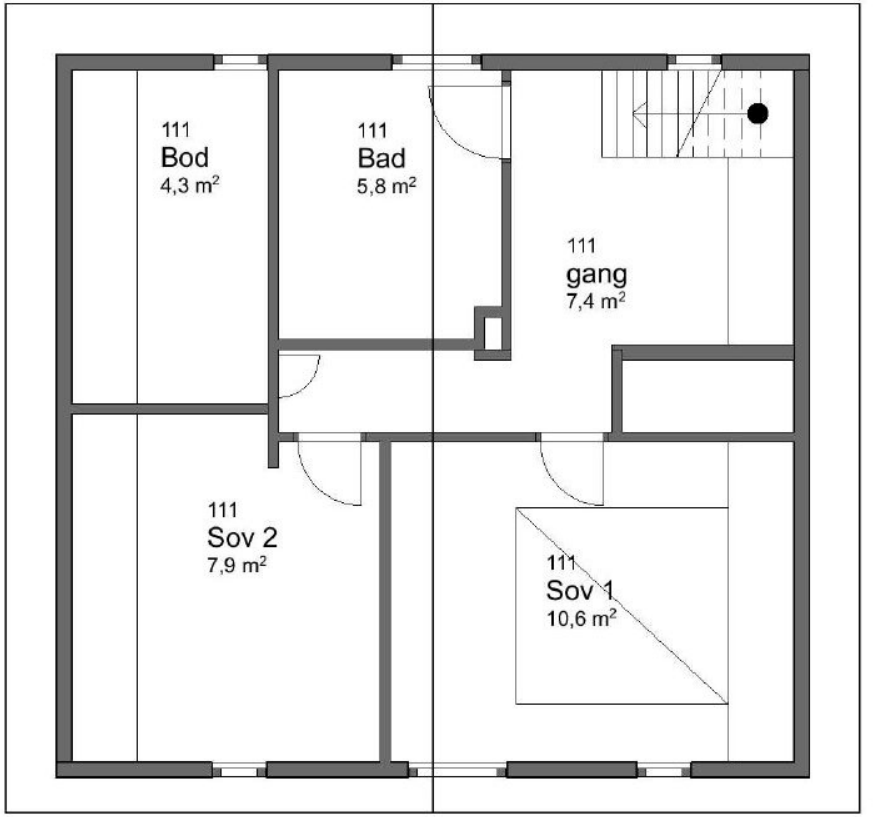
2. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Gang, Bad, Soverom, Soverom 2.
Total BRA: 28 kvm.

Det er også en utvendig bod/sportsbod på 4 m2. oppført i trekonstruksjon med pulttak tekket med shingel. Ikke del av BRA for boligen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 19.03.2025, utført av Tømrermester Gjert Faye Aaby v/Norsk takst. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.



1.Etasje 1:100



2.Etasje 1:100

Forklaring av bilde/rommet





Ditt nye hjem

Sjarmerende og særdeles koselig enebolig beliggende på en romslig, solrik utsiktstomt. Boligen går over to plan. Vegg- og takoverflater er holdt i lyse og tidsriktige farger. I stuen er det en hyggelig peis som gir godt med varme og en koselig atmosfære.

Boligen er godt vedlikeholdt i forhold til alder, og 1. etasje ble oppgradert i 2022/2023.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken med fronter i håndlaget heltre eik. Hvit steinbenkeplate med nedfelt underlimt kum og nedfelt bred platetopp med innebygd ventilator og fliser over benk. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryser. Det er installert komfyrvakt.

Bad
Bad med belegg på gulv og malt panel på vegger, med wc, dusjkabinett, servant integrert i skapinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater
Gulv: Gulvbelegg, laminatgulv og tregulv.
Vegger: Malt panel, malte plater og malt strie.
Himling: Malt panel og malte plater.

Rammetillatelse og videre fremdrift

Det foreligger en godkjent rammetillatelse for et påbygg på totalt 47 kvm fordelt over tre plan, i tillegg til en dobbelgarasje. Når tiltaket er ferdigstilt, vil boligen ha et samlet areal på ca. 122 kvm BRA, samt en dobbelgarasje med sportsbod på 58,9 kvm BRA – til sammen ca. 180 kvm BRA.

Status og historikk:
25.09.2019: Rammetillatelse ble gitt med vilkår.
20.06.2022: Igangsettelsestillatelse (IG) ble gitt med vilkår.
Juni 2024: Ifølge selger har det vært dokumentert arbeid på boligen i forbindelse med IG frem til denne datoen.
Veien videre

Frost Arkitekter, ved ansvarlig søker Siri Sandbeck, har uttalt følgende om rammetillatelsen per 29.01.2025:

«I henhold til plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd bortfaller en tillatelse dersom tiltaket ikke er

igangsatt innen tre år, eller dersom det har vært stillstand i arbeidet i mer enn to år. Så lenge det ikke har vært et opphold på mer enn to år, forblir tillatelsen gyldig. Det er derfor ingen fast ramme for hvor lenge en igangsettelsestillatelse kan gjelde, men det er viktig å unngå perioder med stillstand på over to år. Når midlertidig brukstillatelse er innvilget, må arbeidet derfor fortsette jevnlig, og all aktivitet bør dokumenteres med bilder, kvitteringer eller annen relevant dokumentasjon.

Videre anbefales det at søknad om igangsettelsestillatelse 2 sendes i god tid før 2-årsfristen utløper (etter at midlertidig brukstillatelse er gitt). Saksbehandlingstiden for en slik søknad er tre uker, og vi trenger også tid til å ferdigstille søknaden. Vi anbefaler derfor at ny søknad om igangsettelsestillatelse bestilles senest 1 år og 10 måneder etter innsending av søknad om midlertidig brukstillatelse.»

Selger har den 20.03.2025 gitt instruks til arkitekt om å sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse for utført arbeid (jf. igangsettelsestillatelsen) til kommunen. Selger tar fullt ansvar for å få denne godkjent innen overtakelse, inkludert alle kostnader og eventuell risiko.










SAINT LOUIS






KANGAROO
NEXT
8km
















Roland
















62




62





Dispensasjon og rammetillatelse

Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg over 3 plan til eksisterende enebolig og nybygg dobbelgarasje, datert 25.09.2019.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse:
Det søkes om tilbygg i 3 plan til eksisterende bolig og dobbeltgarasje med tilhørende bod. Garasjen plasseres delvis under terreng. Eksisterende bolig skal pusses opp.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 1.1.

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:
BYA: 88,9 m2 (12,57 %)
BRA kjeller: 13,9 m2
BRA 1. etasje tilbygg: 16,7 m2
BRA 2. etasje tilbygg: 16,4 m2
BRA til sammen tilbygg: 47 m2
BRA garasje og bod: 59 m2

Tillatelse for igangsetting for deler av tiltaket, datert 20.06.2022.

Endring av bærende konstruksjon i eksisterende bolig som omsøkt og godkjent i rammetillatelse av 25.09.2019 tillates nå igangsatt.

Fremtidig areal (etter påbygg og garasje iht. rammetillatelsen)

Når påbygget og garasjen er ferdigstilt, vil boligen kunne få følgende arealfordeling:
Totalt bruksareal (BRA): 180,9 m²
- Boligareal etter utbygging: 122 m² BRA
- Dobbelgarasje med sportsbod: 58,9 m² BRA

Fordeling av boligareal (BRA):
Underetasje etter påbygg: ca. 12 m² BRA
1. etasje etter påbygg: ca. 67 m² BRA
2. etasje etter påbygg: ca. 43 m² BRA

Forventet P-ROM og S-ROM etter utbygging:
Primærrom (P-ROM): ca. 110-115 m² (oppholdsrom)
Sekundærrom (S-ROM): ca. 7-12 m² (boder/tekniske rom)

Romfordeling – Etter utbygging:
Underetasje (ca. 12 m² BRA):
• Entré/gang
• Bod

1. etasje (ca. 67 m² BRA):
• Stor stue med åpen kjøkkenløsning
• Nytt bad med dusj og wc

• Trapp til 2. etasje

2. etasje (ca. 43 m² BRA)
• Hovedsoverom med garderobe
• Tre soverom
• Bad med dusj, wc og servant
• Gang/trapperom

Garasje og sportsbod:
• Dobbelgarasje: ca. 46 m² BRA
• Sportsbod tilknyttet garasjen: ca. 12,9 m² BRA
• Totalt garasje + bod: 58,9 m² BRA

Oppsummering

• Før utbygging: 75 m² BRA (2 etasjer, 2 soverom, 1 bad, stue/kjøkken)
• Etter utbygging: 122 m² BRA (2 etasjer, 4 soverom, 2 bad, større stue/kjøkken, bod)
• Garasje og bod: 58,9 m² BRA

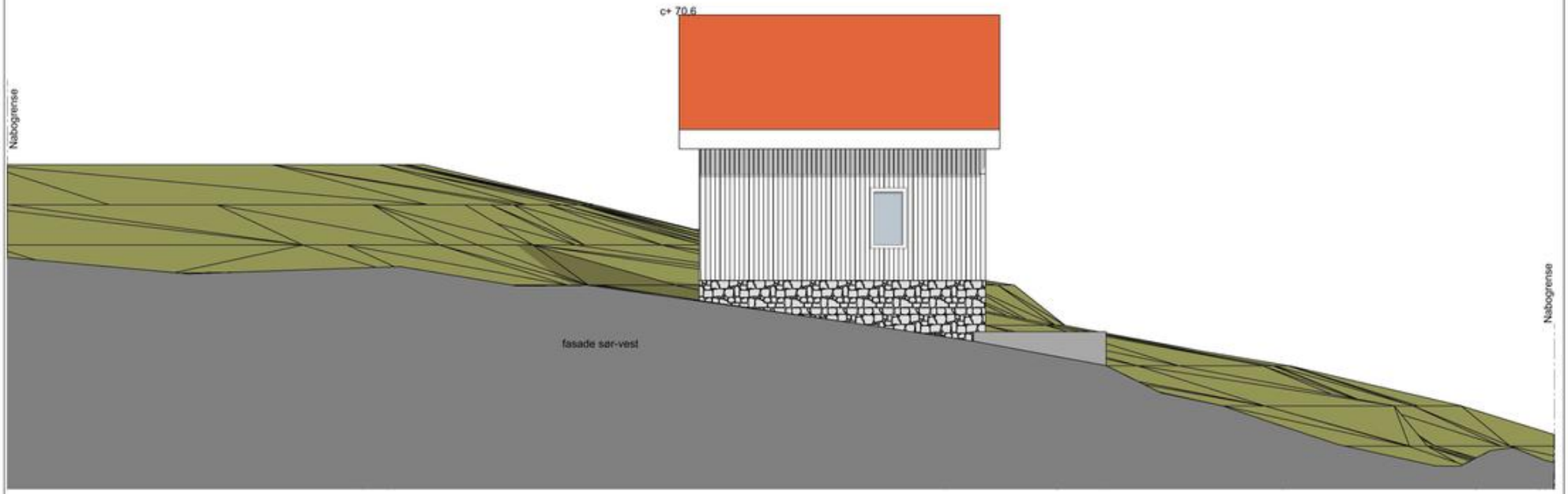
***

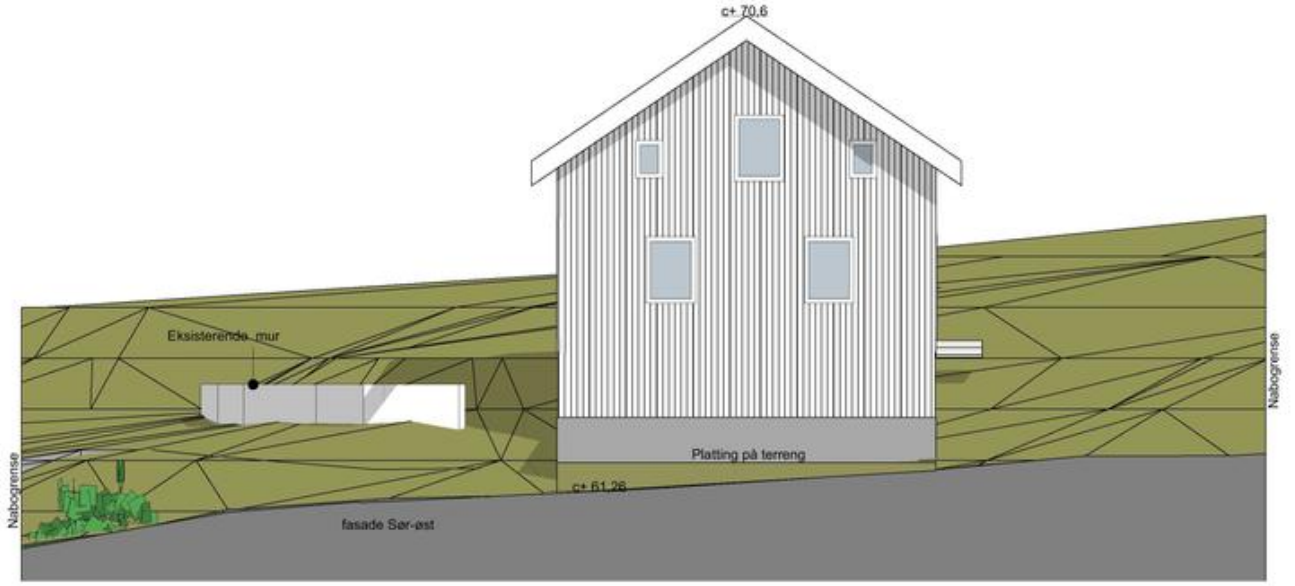
Arealopplysningene for fremtidig bebyggelse er basert på eksisterende rammetillatelse og planlagt utbygging. Endelig bruksareal (BRA) kan avvike som følge av offentlige krav, endringer i byggesøknaden, eller tilpasninger underveis i byggeprosessen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende byggesøknader og rammetillatelse, samt eventuelle krav fra kommunen, for å få en fullstendig forståelse av fremtidig areal. Eventuelle justeringer i prosjekteringen som påvirker areal eller romfordeling, er kjøpers ansvar å følge opp med relevante faginstanser. Verken selger eller megler kan holdes ansvarlig for avvik mellom planlagt og faktisk areal ved ferdigstillelse.











Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

N

LOKALISERING:

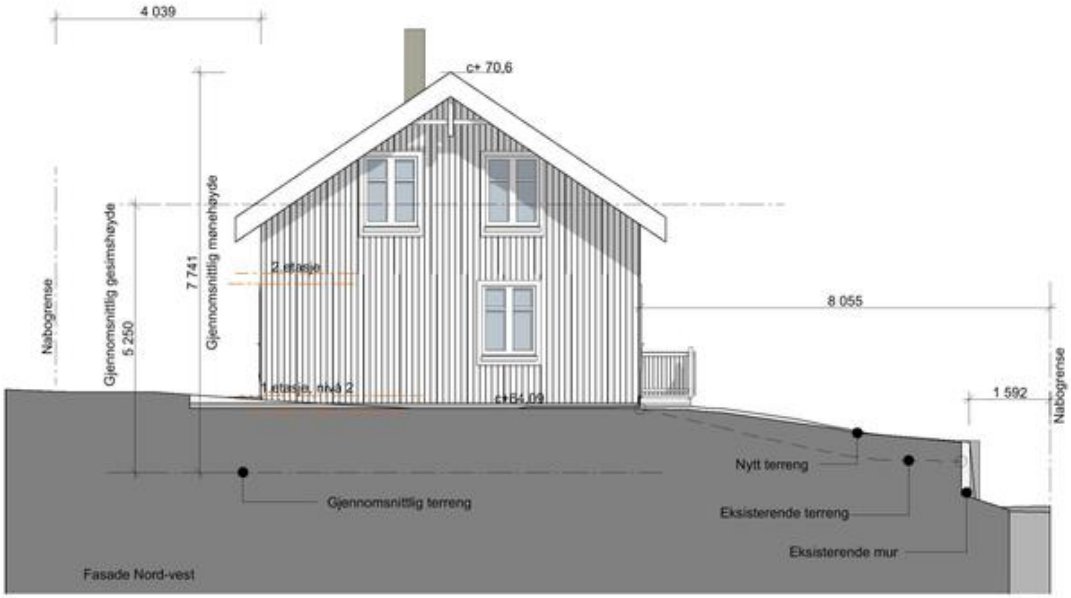
FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: 40 10 76 32

TEGNINGSSTATUS:
Byggemelding

PROSJEKT ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Nordengveien 50
1396 Billingstad
Kaja Bakken Kristiansen og Svein Magnus Haaland
Gnr./bnr.: 38/825

TEGNINGSNAVN:
Fasade sør-vest og sør-øst-eksisterende A3

KONTROLL PROSJEKT:		PROSJEKTNR.: 0128
TEGNER SIGN.: SSW	KONTROLL SIGN: IAW	DATO OPPRETTET: 29.05.2019
MÅLESTOKK: 1:100	TEGNINGSNR.: A40-5	REV. NR.: 1





Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

N

LOKALISERING:

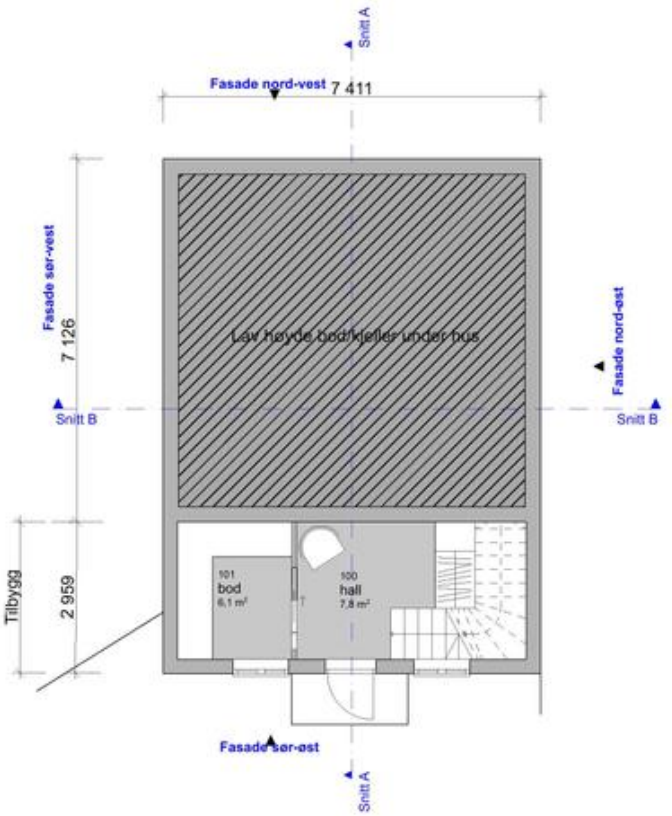
FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: 40 10 76 32

TEGNINGSSTATUS:
Byggemelding

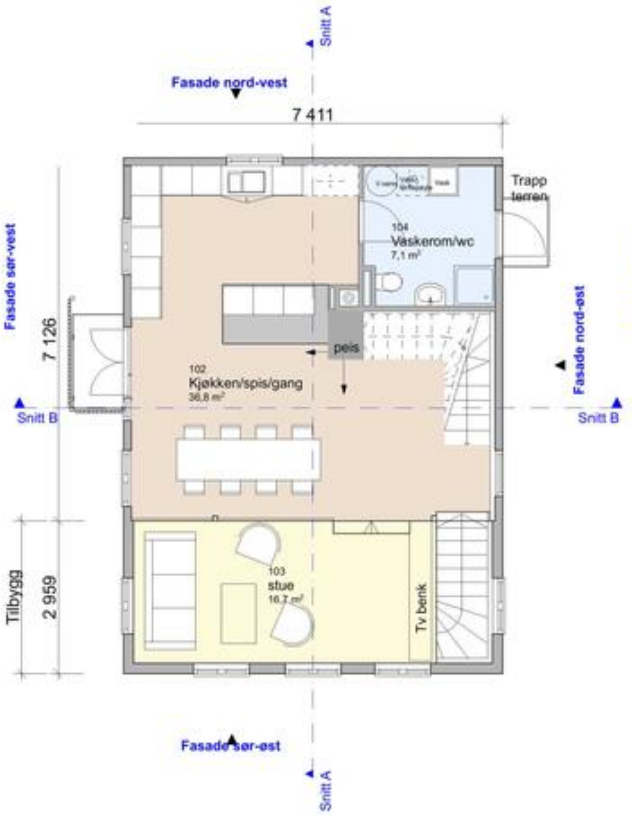
PROSJEKT ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Nordengveien 50
1396 Billingstad
Kaja Bakken Kristiansen og Svein Magnus Haaland
Gnr./bnr.: 38/825

TEGNINGSNAVN:
Fasade Nord-vest og Nord-Øst A3

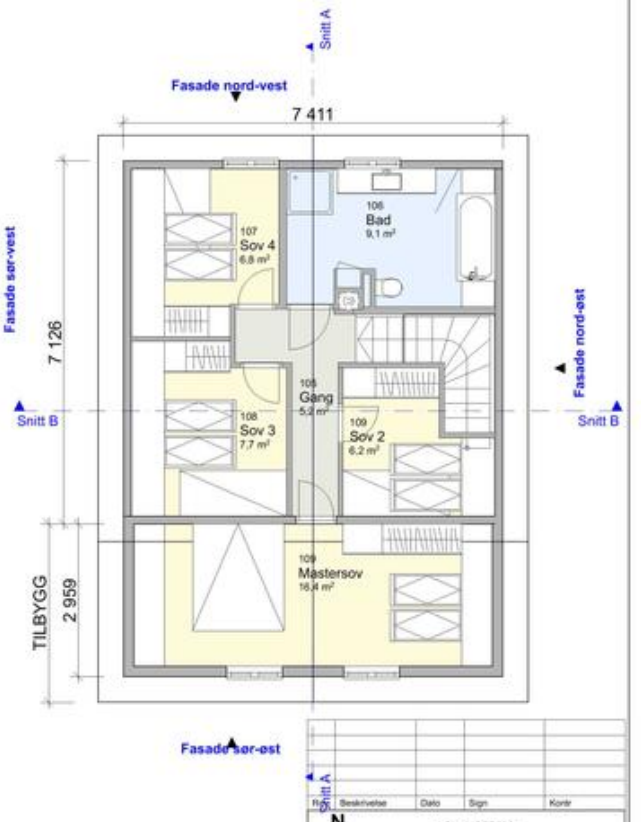
KONTROLL PROSJEKT:		PROSJEKTNR.: 0128
TEGNER SIGN.: SSW	KONTROLL SIGN: IAW	DATO OPPRETTET: 29.05.2019
MÅLESTOKK: 1:100	TEGNINGSNR.: A40-1	REV. NR.: 1



Kjellerplan 1:100



1.Etasje 1:100



2.Etasje 1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

N

LOKALISERING:

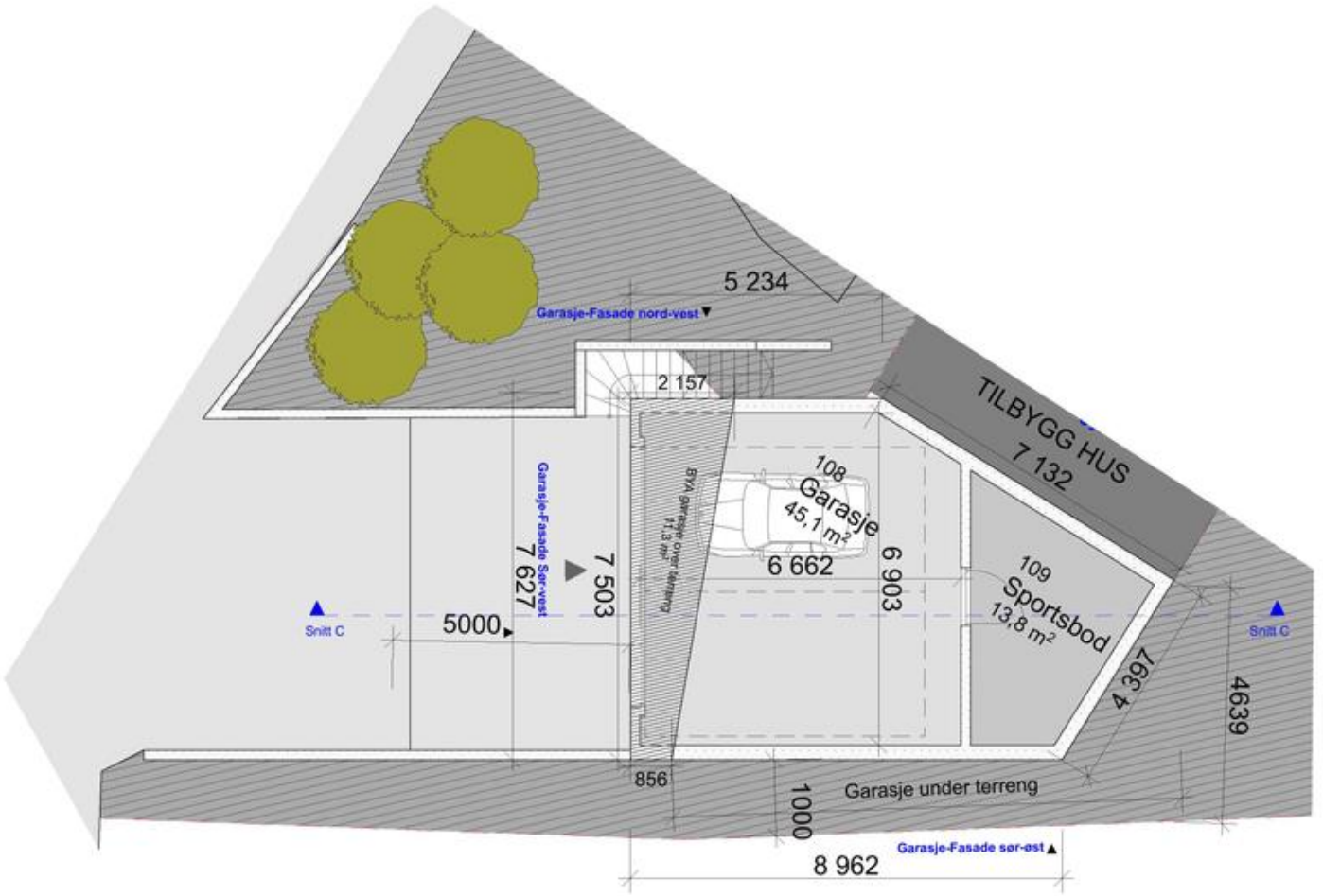
FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: 40 10 76 32

TEGNINGSSTATUS
Byggemelding

PROSJEKT ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Nordengveien 50
1396 Billingstad
Kaja Bakken Kristiansen og Svein Magnus Haaland
Gnr./bnr.: 38/825

TEGNINGSNAVN:
Plan 1 , 2. Etasje og kjellerplan- Ny situasjon A3

KONTROLL PROSJEKT:		PROSJEKTNR.: 0128
TEGNER SIGN.: SSW	KONTROLL SIGN: IAW	DATO OPPRETTET: 29.05.2019
MÅLESTOKK: 1:100	TEGNINGSNR.: A20-1	REV. NR.: 1



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

N

LOKALISERING:

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: 40 10 76 32

TEGNINGSSTATUS:
Byggemelding

PROSJEKT ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Nordengveien 50
1396 Billingstad
Kaja Bakken Kristiansen og Svein Magnus Haaland
Gnr./bnr.: 38/825

TEGNINGSNAVN:
Garasje plan
A3

KONTROLL PROSJEKT:		PROSJEKTNR.: 0128
TEGNER SIGN.: SSW	KONTROLL SIGN: IAW	DATO OPPRETTET: 29.05.2019
MÅLESTOKK: 1:100	TEGNINGSNR.: A20-4	REV. NR.: 1

Informasjon

Nordengveien 50

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
33-0151/23

Adresse
Nordengveien 50 1396 BILLINGSTAD

Matrikler
Gnr 38, bnr 825 (ideell andel 1/1) / Gnr 38, bnr 826 (ideell andel 1/3) i Asker kommune

Selgere
Casper Martens
Lina Tandberg Martens

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
175 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
194 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 125 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 144 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andre utgifter
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk:

Forsikring: Storebrand, polisenr. 3594705 kr. 3 500,- per år.
Ved: Ca. kr. 8 000,- per år.
Fiber gjennom Telenor: Ca. kr. 650,- per mnd.
Privat brøyting i sammarbeid med naboer: Ca. kr. 3 000,- per år.
Strøm: Se punktet "Energiforbruk"

Faste løpende kostnader som forsikring, strøm, tv abonnement, Internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, økt hastighet på bredbånd etc.

Objekttype
Enebolig

Antall soverom
2

Antall bad
1

Byggeår
1880

Etasje
2

Takstmann

Gjert Faye Aaby

Byggemåte

Enebolig fra 1880, tilbygget på ukjent tidspunkt, men antatt rundt 1920. Boligen har en del naturlige skjevheter i konstruksjoner på grunn av alder og byggemåte. Bygningsdeler og teknisk anlegg er stort sett som fra byggeår eller fornyet, og fornyelser er beskrevet under konstruksjoner.
Boligen er godt vedlikeholdt i forhold til alder, og 1. etasje ble oppgradert i 2022/2023.

Grunnmur i naturstein og betong, yttervegger i laftet tømmer og trekonstruksjon med stående kledning. Saltak tekket med teglstein.
Eldre malte doble vinduer med enkle glass av ukjent alder i 1. etasje. Koblede vinduer med 2-lags glass innvendig og enkelt glass utvendig, samt to vinduer med 2-lags glass fra 2004 i 2. etasje.

To inngangsdører i malt, profilert trevirke med glassfelt med 2-lags glass med sprosser.
To terrasser i impregnert trevirke med impregnerte terrassebord, begge på bakkeplan. Utvendig bod/sportsbod på 4 m^2, oppført i trekonstruksjon med pulttak tekket med shingel.

Gulvoverflater av gulvbelegg, laminatgulv og tregulv.
Veggoverflater av malt panel, malte plater og malt strie.
Himlinger av malt panel og malte plater. Synlige bjelker og downlights i stue/kjøkken.
Mursteinspipe. Innsatspeis. Malt tretrapp. Malte fyllingsdører. Slett malt dør til bad.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3, som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres.

Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende er kommentert med TG3:
- Våtrom, bad (2. etasje): På grunn av alder og at forskriftskrav ikke er oppfylt.
Utbedringskostnad: Over kr. 300.000,-
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige, og pipen har ikke 4 synlige sider i 1. etasje.
Utbedringskostnad: kr. 10.000 - 50.000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Taktekking: På grunn av alder. Teglstein er porøs og skaller av.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Veggkonstruksjon: Kledning er over 100 år og er stedvis preget av alder og byggemåte.
- Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonen er skjult.
- Vinduer: De eldste vinduene er gamle, og flere lar seg ikke åpne.
- Innvendige overflater: Laminatgulv i stue har skade, samt utglidning i skjøt på grunn av nivåforskjeller. Stedvis riss i veggoverflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller: En del av kjeller er ikke tilgjengelig. Tilgjengelig del er stedvis preget av alder.
- Innvendige trapper: Trappen er bratt, har åpninger mellom trinn som er over 10 cm, og har ikke rekkverk.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det anbefales å etablere veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tanken fungerer per i dag, men det er risiko for plutselige skader på eldre tanker.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte eiendommen i 2021, og har bodd der i 1 år og 10 mnd.

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1) Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, ble vannlekasje ifbm. bytting av rør, kjøkken 1. etg og bad 2. etg. Skaden er rettet opp og tørket. Ble ikke fuktskade, eller råteskade, kun vann på overflater. og skaden ble raskt stoppet, og utbedret.

2) Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært, byttet alt vann og avløp fra kjeller, hele kjøkkenet, og lagt opp til nytt på badet i 2 etg. Arbeid utført av: Sofienberg rør AS.

2.2) Er arbeidet byggemeldt?
- Ja, bygg meldt ifbm. igangsatt utbygging av Nordengveien 50 ihht. godkjent plan og utvidelse av hus med tilhørende garasje.

8) Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja, skjeve gulv i 1. etg.

9) Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ja, kan muligens ha vært stokkmaur i bærebjelke mellom kjeller og 1. etg. for

nærmere 10 år siden. har ikke vært påvist noen skadedyr eller forverring av bjelken de siste 10 år. Bjelken ble forsterket og skaden utbedret av tidligere eiere

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært, byttet alt elektrisk 1. etg. nye innfelte spotter nye stikkontakter, smartlys styring. Nytt opplegg induksjonstopp, pyrolyse ovn. osv. Arbeid utført av: Protech elektro AS.

13) Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja, egen ladeboks 32A, tilknyttet eget sikringsskap og måler.

22) Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- ja, byggetrinn 1 av renovering og utbygging ferdig, brukstillatelse søkt om via arkitekt 20.03.2025

24) Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Ja, det er igangsatt godkjente planer om utbygging eiendommen med tilhørende garasje.

Informasjonen er oppdatert iht. epost datert 21.03.2025 kl 13:13 da boligselgerforsikringselskapet hadde dataproblemer med digital signering av egenerklæringen.

Energimerking

G - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse

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 m^2. 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

- Elektrisk
- Innsatspeis (2022)

Dersom beboelsesrom ikke har fastmonterte panelovner på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre ca. 13 307 kWh per 2022.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tomtestørrelse

707.9 kvm

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 707,9 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med plen, steinheller, busker og diverse beplantning. Boligen har flere fine uteplasser med meget gode solforhold og en romslig hage med god plass til lek og moro. Tomten er skrånet med asfaltert adkomst.

Parkering

Boligen har disponerer i dag 2 stk. biloppstillingsplasser. Den ene plassen er utenfor tomtegrensen og står på felles adkomstvei. Den andre står på egen grunn. Det er montert ladeboks 32A. Det er i rammetillatelsen lagt opp til bygging av dobbelgarasje på tomten. Se tegninger vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Modernisering og påkostninger

- Totalrenovert hele 1.etg
- Revet 2 stk bærevegger og åpnet opp stue og kjøkken, satt in bærende ståldrager og bære søyle ihht. Krav.
- Revet taket i spisestue, stue og kjøkken 1.etg. tatt bort gammel stubbeloftleire, etterisolert med rockwoll. Hevet taket med ca 25-30 cm. Pusset ned original tømmer / tredragere i tak og vegg. (ca 140år gammle) felt in spotter mellom dragere i tak.
- Bygget nytt kjøkken, skapstammer og innmat fra Ikea. Fronter og dekksider i håndlaget heltre eik fra Norge. Silstone benkeplate, med nye integrerte hvitevarer.
- Helt nytt elektrisk anlegg 1. etg. Med smartstyring av lys, spotter og pendellampe.
- Helt nytt vann og avløpssystem fra kjeller opp til under bad 2 etg. Klargjort for nytt bad i 1. og 2. etasje. Ihht. godkjente plantegninger.
- Flyttet varmtvannstank ned i kjeller.
- Utvendig bod tilknytning huset.
- Utvendig vedskjul i hagen
- Igangsatt rammetillatelse på hus. Og delt inn i byggetrinn. Huset er dermed godkjent til å bygges ut ihht. Plan (for fullstendig godkjennelse kreves plan for håndtering av overvann og flom).
- Nytt garderobeskap 2. etg.

Adgang til utleie

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

Kommunale avgifter

Kr 11 268,-

Kommunale avgifter år

2022

Informasjon kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter feiing og renovasjon.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:
Feiing: kr. 338,-
Renovasjon: kr. 4 847,-

Vann/avløp: 6.083,-

Informasjon innhentet fra Asker kommune datert 08.09.2023.

Nordengveien 50 deler vannmåler med Nordengveien 48 B og C. Det ble fakturert kr. 18.251,60 ,- for vann og avløp i 2022. Asker kommune er ikke orientert om hvordan dette fordeles mellom boenhetene, men selger opplyser at dette deles 1/3 på hver eiendom. For denne eiendommen utgjorde dette ca. 6.083,-. Faktura sendes ut fra eier av Nordengveien 48 B iht. avtale.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2021:
Som primærbolig: kr. 1 220 534,-
Som sekundærbolig: kr. 4 393 921,-

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Radonmåling

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

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand

Polisenummer 3594705

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Det er kommuneplanen med bestemmelser som gjelder.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealplan vedtatt 13.06.2023 med planid 2020100.

Delarealer:
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, 1 416 kvm
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, 708 kvm
- Nåværende boligbebyggelse, 708 kvm

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, med generelle boligområder - Type GB, iht. kommuneplan for Asker kommune 2023-2035.
Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

Ferdigattest brukstillatelse

Det opprinnelige huset finnes på historiske kart, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.

I byggesak S19/8347 foreligger det søknad og godkjent rammetillatelse og dispensasjon fra 25.09.2019, og i byggesak S22/551 foreligger det en ny tillatelse til igangsettelse.

Selger har den 20.03.2025 gitt instruks til arkitekt om å sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse for utført arbeid (jf. igangsettelsestillatelsen) til kommunen. Selger tar fullt ansvar for å få denne godkjent innen overtakelse, inkludert alle kostnader og eventuell risiko.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
06.03.2019 - Dokumentnr: 272683 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:412 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:412 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:412 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:817
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:818
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om solidaransvar

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel gir kommunen rett til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei med felles vedlikeholdsansvar for eiendommene knyttet til veien. Stikkveien er eid som et tinglyst realsameie.

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

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Sentrale lover

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.

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. 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.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Huspakken koster kroner 19 500, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hengelampe kjøkken
- Vaskemaskin og tørketrommel tilhører leietakere

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Nordengen var rundt 1900-tallet gartneri - nå vanlig boligeiendom. Alle driftsbygninger og uthus revet. Registrert hovedbygning, bestyrerbolig og stabbur. Hovedbygningen gjennomgått flere om- og påbygninger, de andre husa fremdeles et lett preg av sveitserstil. Den lave tunverdien og den lave miljøverdien (omgitt av boligfelt) har vært avgjørende for plassering i vernekategori C.

Verne klasse C og D er vurdert som bygninger med mindre verneverdi.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke. Evt. ekstra markedsføring kommer i tillegg.

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Nordengveien 50

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Asker
Oppdragsnr.	33-0151/23
Selger 1 navn	Lina Tandberg Martens
Selger 2 navn	Casper Tandberg Martens
Gateadresse	Nordengveien 50
Poststed	BILLINGSTAD
Postnr	1396

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: storebrand
Polise/avtalenr.: 3594705

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 33-0151/23

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ble vannlekasje ifbm. bytting av rør, kjøkken 1. etg og bad 2. etg. Skaden er rettet opp og tørket. Ble ikke fuktskade, eller råteskade, kun vann på overflater. og skaden ble raskt stoppet, og utbedret.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Byttet alt vann og avløp fra kjeller, hele kjøkkenet, og lagt opp til nytt på badet i 2 etg.
Arbeid utført av: Sofienberg rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: bygg meldt ifbm. igangsatt utbygging av Nordengveien 50 ihht. godkjent plan og utvidelse av hus med tilhørende garasje.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Skjeve gulv 1etg

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kan muligens ha hvert stokkmaur i bærebjelken mellom kjeller og 1. etg. For nærmere 10 år siden. Har ikke hvert påvist noe skadedyr eller forverring av bjelken siste 10 år. Bjelken ble forsterket av tidligere elere.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Byttet alt elektrisk 1. etg. nye innfelte spotter nye stikkontakter, smartlys styring. Nytt opplegg induksjonstopp, pyrolyse ovn. osv,
Arbeid utført av: Protech elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33-0151/23

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Egen ladeboks 32A, tilknyttet eget sikringsskap og måler.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Byggetrinn 1 av renovering og utbygging ferdig og brukstillatelse er søkt om via arkitekt 20.03.2025

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er igangsatt godkjente planer om utbygging eiendommen med tilhørende garasje.

Document reference: 33-0151/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 33-0151/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lina Tandberg Martens	f94bb7eac336a4c969334f3 83e414b821b1b3541	21.03.2025 12:56:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Casper Martens	e5e8aa360aab735ff304784 ed789a99aff5fb4bf	21.03.2025 12:53:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 33-0151/23

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

nets

Tilstandsrapport

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
ASKER kommune
gnr. 38, bnr. 825

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12239-1357 **Referansenummer:** SU1656

Autorisert foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Sertifisert Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** Org. nr. 981462734 mva



TAKST SENTERET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1880, tilbygget på ukjent tidspunkt, men antatt rundt 1920. Boligen har en del naturlige skjevheter i konstruksjoner pga. alder og byggemåte. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner.
Boligen er godt vedlikeholdt i forhold til alder og 1. etg. ble oppgradert i 2022/2023.
Tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i naturstein og betong, yttervegger i laftet tømmer og trekonstruksjon med stående kledning. Saltak tekket med teglstein.
Eldre malte doble vinduer med enkle glass av ukjent alder i 1.etg.
Koblede vinduer med 2-lags glass innvendig og enkelt glass utvendig, samt to vinduer med 2-lags glass fra 2004 i 2. etg.
To inngangsdører i malt, profilert trevirke med glassfelt med 2-lags glass med sprosser.
To terrasser i impregnert trevirke med impregnerte terrassebord.
Begge på bakkeplan
Utvendig bod/sportsbod på 4 m2. oppført i trekonstruksjon med pulttak tekket med shingel.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av gulvbelegg, laminatgulv og tregulv.
Veggoverflater av malt panel, malte plater og malt strie.
Himlinger av malt panel og malte plater. Synlige bjelker og downlights i stue/kjøkken
Mursteinspipe.
Innsatspeis.
Malt tretrapp.
Malte fyllingsdører. Slett malt dør til bad.

VÅTROM Gå til side

Bad med belegg på gulv og malt panel på vegger, med wc, dusjkabinett, servant integrert i skapinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og slette heltre fronter, benkeplate i stein, nedfelt underlimt kum, nedfelt bred platetopp med innebygd ventilator og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryser.
Komfyrvakt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

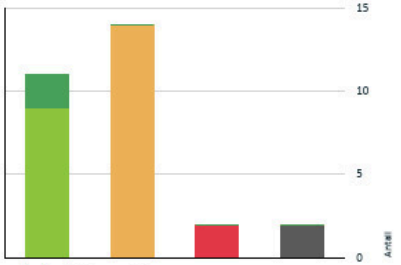
Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger på dagens bygg, men det foreligger godkjente tegninger på fremtidig tilbygg. Godkjent i 2018.

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

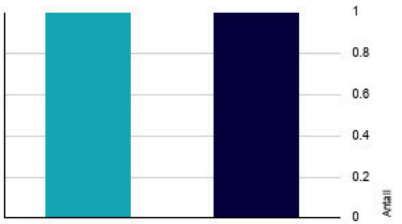
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1880

Kommentar
I hht. opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1920	Tilbygg	Boligen er tilbygget, antatt rundt 1920 men tidspunktet er usikkert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takstein av ukjent alder. Undertak er av nyere dato og antatt fra ca. 2005.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Teglstein er porøs og skaller av, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Må holdes under oppsyn og tekkes om ved behov.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i stål.
Usikkert årstall med antatt fra ca. 2005.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmer i hoveddel og bindingsverk i tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Kledning er over 100 år og er stedvis preget av alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Holdes under oppsyn og vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Konstruksjonen er skjult.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Etablere luke i loft eller knevegg for tilgang til konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Eldre malte doble vinduer med enkle glass av ukjent alder i 1.etg.
Koblede vinduer med 2-lags glass innvendig og enkelt glass utvendig, samt to vinduer med 2-lags glass fra 2004 i 2. etg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste vinduene er gamle og flere lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør vedlikeholdes og justeres.

TG 1 Dører

To inngangsdører i malt, profilert trevirke med glassfelt med 2-lags glass med sprosser.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To terrasser i impregnert trevirke med impregnerte terrassebord. Begge på bakkeplan

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod/sportsbod på 4 m2. oppført i trekonstruksjon med pulttak tekket med shingel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av gulvbelegg, laminatgulv og tregulv.
Veggoverflater av malt panel, malte plater og malt strie.
Himlinger av malt panel og malte plater. Synlige bjelker og downlights i stue/kjøkken
1. etg. pusset opp med ny himling, ny parkett i kjøkken og nymalte vegger i 2022/23.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminatgulv i stue har skade, samt utglidning i skjøt pga. nivåforskjeller. Stedvis riss i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedres om ønskelig.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stobbloftsleire fjernet og erstattet med ny isolasjon i 2022.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.
Innsatspeis. Peis ny i 2022.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen har ikke 4 synlige sider i 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipen bør gjøres tilgjengelig påmalle 4 sider. Dette kan løses med montering av inspeksjonsluke el.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del av kjeller er ikke tilgjengelig.
Tilgjengelig del er stedvis preget av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke tilgjengelig del bør gjøres tilgjengelig med luke.
Kjeller må holdes under oppsyn.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er bratt, har åpninger mellom trinn som er over 10 cm. og har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappes plassering gjør det vanskelig å montere egnet rekkverk.
Åpninger i trinn kan reduseres med en list el.



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører. Slett malt dør til bad.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med belegg på gulv og malt panel på vegger, med wc, dusjkabinett, servant integrert i skapinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.

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

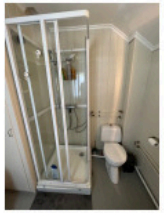
Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.
Det var på befaringsdagen ingen synlige symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000





2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og slette heltre fronter, benkeplate i stein, nedfelt underlimt kum, nedfelt bred platetopp med innebygd ventilator og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryser.
Komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

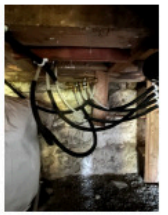
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og åpnet røropplegg i kobber i bad.
Helt nytt vann system fra kjeller opp til under bad 2 etg. Klargjort for nytt bad i 1. og 2. etasje. Ihht. godkjente plantegninger.

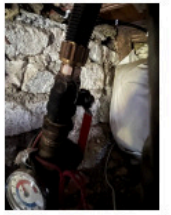
Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.
Helt nytt avløpssystem fra kjeller opp til under bad 2 etg. Klargjort for nytt bad i 1. og 2. etasje. Ihht. godkjente plantegninger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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.
   2022 Helt nytt elektrisk anlegg 1. etg. Med smart styring av lys, spotter og pendellampe.

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

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

Tilstandsrapport

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

Vurderingen er basert på en enkel visuell besiktigelse det er ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.





TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Drenering/fuktsikring av ukjent alder.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i natursteinsmur og betong i tilbygg.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

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

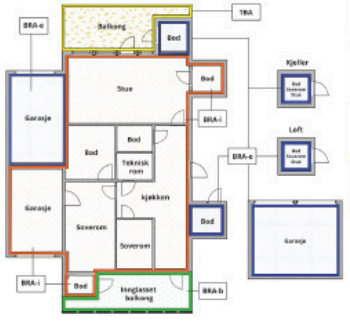
Hva er måleverdig areal?

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 åpner garasjeplass ifølge garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	47			47	26
2. Etasje	28			28	
SUM	**75**				**26**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger på dagens bygg, men det foreligger godkjente tegninger på fremtidig tilbygg. Godkjent i 2018.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Hele 1.etg. er pusset opp med nytt el-anlegg. nytt røropplegg, nytt kjøkken osv. i 2022/2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	38	825		0	707.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordengveien 50

Hjemmelshaver
Martens Casper Tandberg, Martens Lina Tandberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Øvre Billingstad. Området er meget barnevennlig og godt tilbaketrukket fra trafikk. Barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet. Videre er det flere lekeplasser og fotballbaner/skøytebane like i nærheten, samt kort vei til både Billingstad togstasjon og nærbutikk. Vestmarka ligger kun noen minutter unna med bil og kan tilby unike turmuligheter sommer som 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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Div. dokumentasjon		dokumentasjon/sammsvarserklæring fra håndverkere, rørlegger og/eller elektriker	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Prospekt og tilstandsrapport fra forrige salg i 2021	Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig og skriftlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.09.2023	
2	19.03.2025	

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 38 - Bnr 825
3203 ASKER

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SU1656

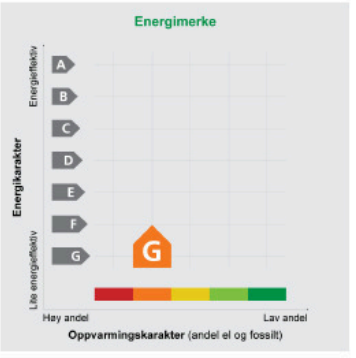
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordengvelen 50
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	825
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	140105295
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1297279
Dato	12.08.2021



Innmeldt av	Silje Marie Haugeland

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

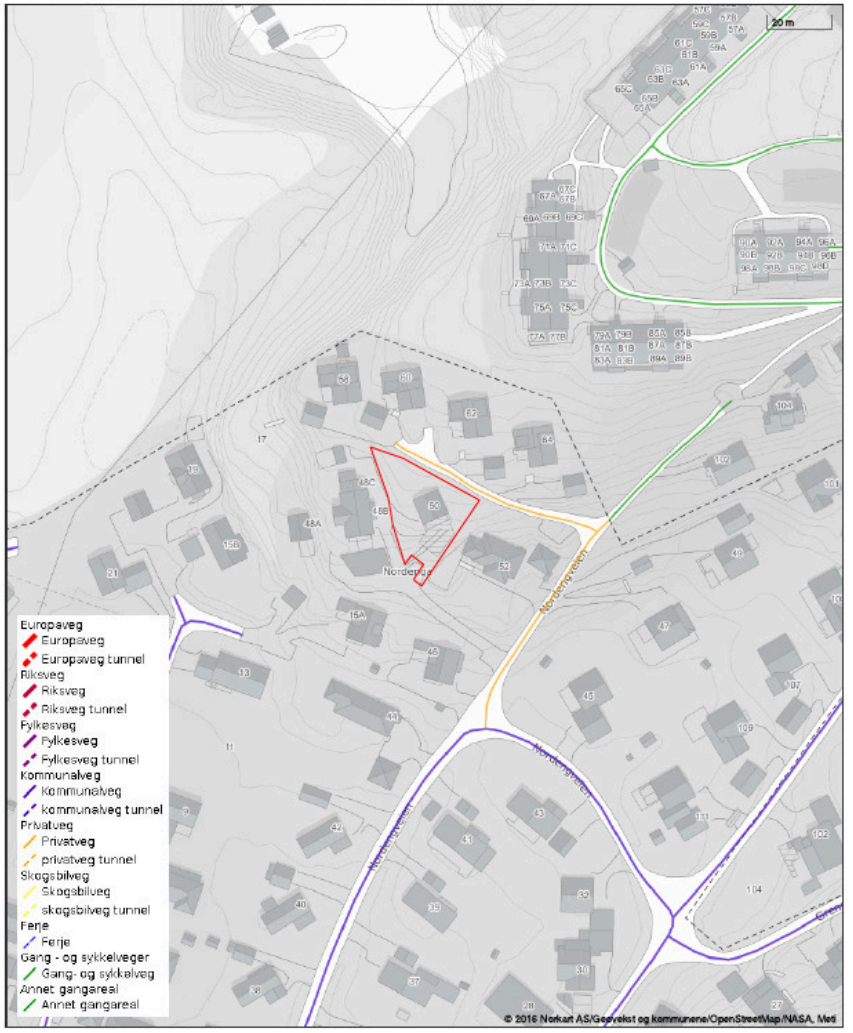
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Utskriftsdato: 08.09.2023

Vegstatuskart for eiendom 3025 - 38/825//



Asker kommune

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

Dato: 13.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	38	Bnr:	825	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

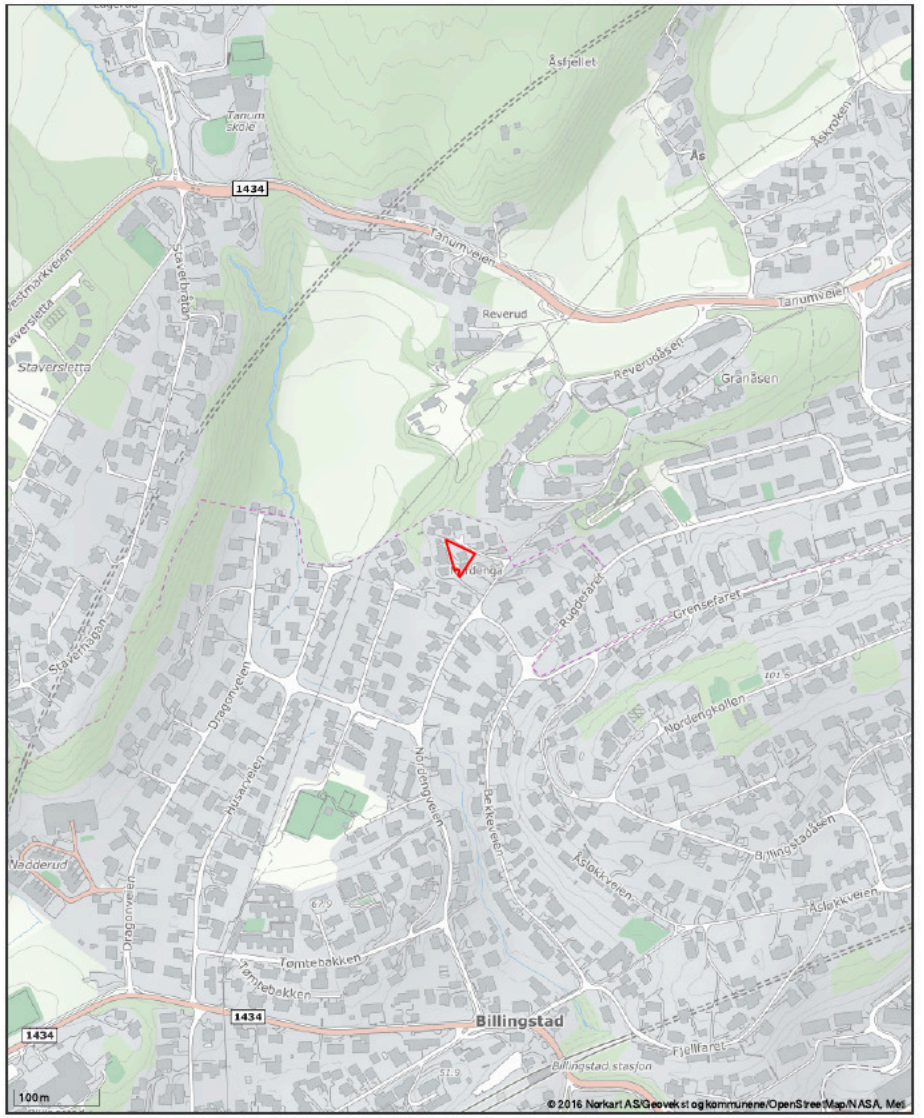
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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

Utskriftsdato: 08.09.2023

Oversiktskart for eiendom 3025 - 38/825//


Åsfjellet
Tanum skole
Ås
Askroken
1434
Tanumveien
Reverud
Reverudåsen
Granåsen
Stavermarkveien
Stavermarkveien
Stavermarkveien

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning

Utskriftsdato: 08.09.2023

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	825	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	4 847,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 08.09.2023

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	825	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordengveien 50, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 416 m²
	BestemmelseOmrådenavn #7
	KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 708 m²
	BestemmelseOmrådenavn #8
	KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 708 m²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/3023/20160001_Bestemmelser.pdf

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotell2.gisline.no/gislinefeldcask/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	A
Beskrivelse	Boligområder med spesielle kvaliteter

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/825
Adresse: Nordengveien 50
Dato: 08.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Asker kommune

Ledningskart

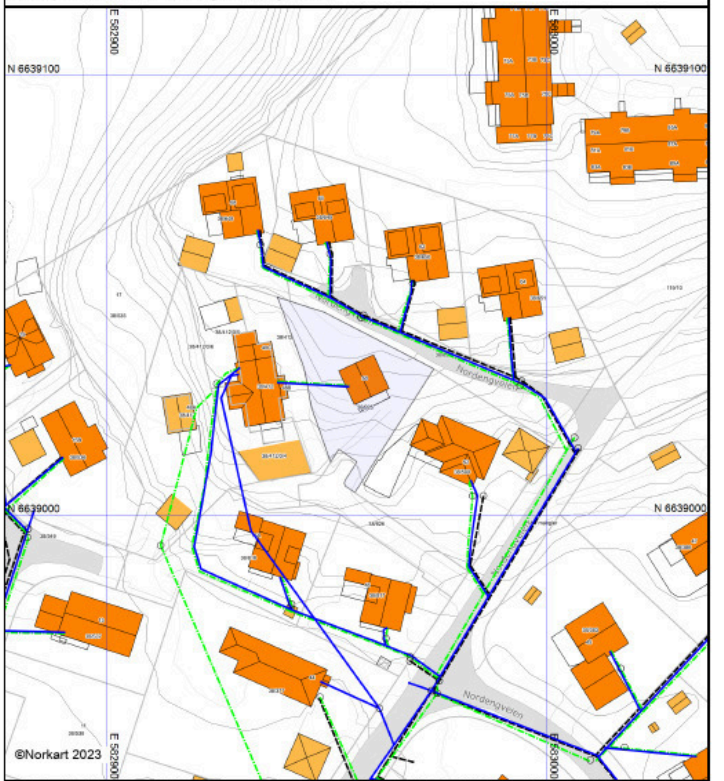
Eiendom: 38/825
Adresse: Nordengveien 50
Dato: 08.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

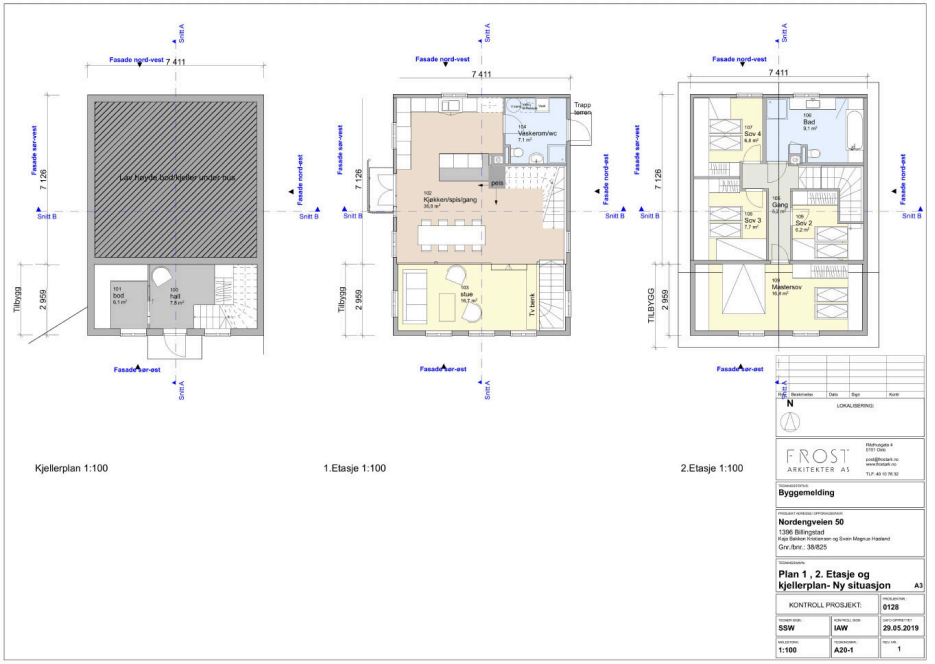
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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



Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
AR475686271	IHAGBY S22/551	GBNR 38/825 L15810/22	20.06.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/551

Delegasjonssak: 22/1115

38/825 Tillatelse for igangsetting for deler av tiltaket
Nordengveien 50 Tiltakshaver: Casper Tandberg Martens

Vi viser til søknad om igangsettingstillatelse for endring av bærende konstruksjon mottatt 16.02.2022.

Endring av bærende konstruksjon i eksisterende bolig som omsøkt og godkjent i rammetillatelse av 25.09.2019 tillates nå igangsatt.

Tillatelse er gitt under forutsetning av at tiltaket ikke fraviker gjeldende lov med tilhørende forskrifter.

Erklæring om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan (16.02.2022) er mottatt.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Søknaden
I søknad om igangsettelsestillatelse fremkommer det at arbeidene omfatter riving av en bærende vegg og innsetting av en drager i eksisterende bolig. Det er ikke søkt om igangsetting for øvrige arbeider.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal foreligge før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/551. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)	E-post	Telefon	Org.nr.
Katrineåsveien 20 3440 Røyken	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 70 00 00	920 125 298 mva.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

For byggesaker i to trinn faktureres 70 % ved behandling av rammesøknad og 30 % ved behandling av første igangsettingssøknad. Da dette er første igangsettingstillatelse, utgjør gebyret de resterende 30 % av saksbehandlingskostanden, beregnet etter gebyrregulativ for 2021. Det tas i tillegg gebyr for ajourhold av kart og matrikkel.

Med vennlig hilsen

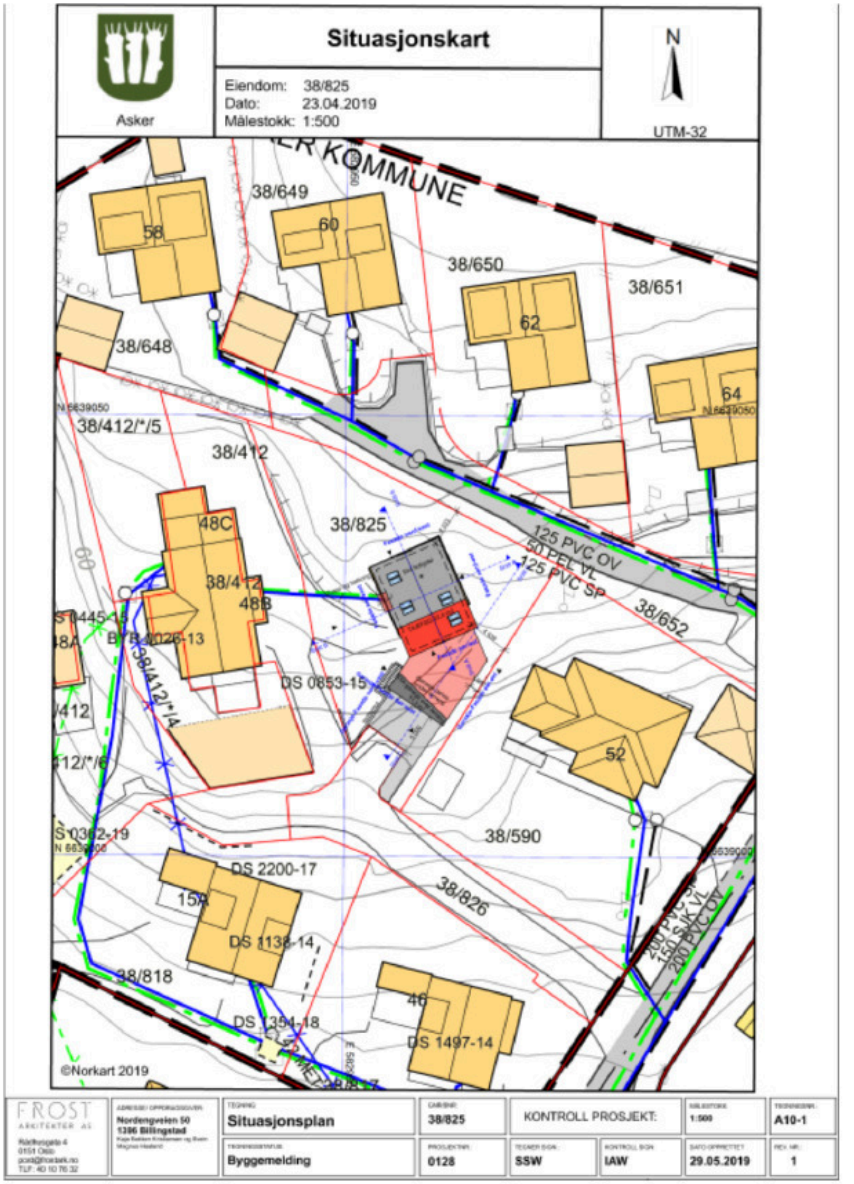
Helena Langeland
Avdelingsleder byggesak

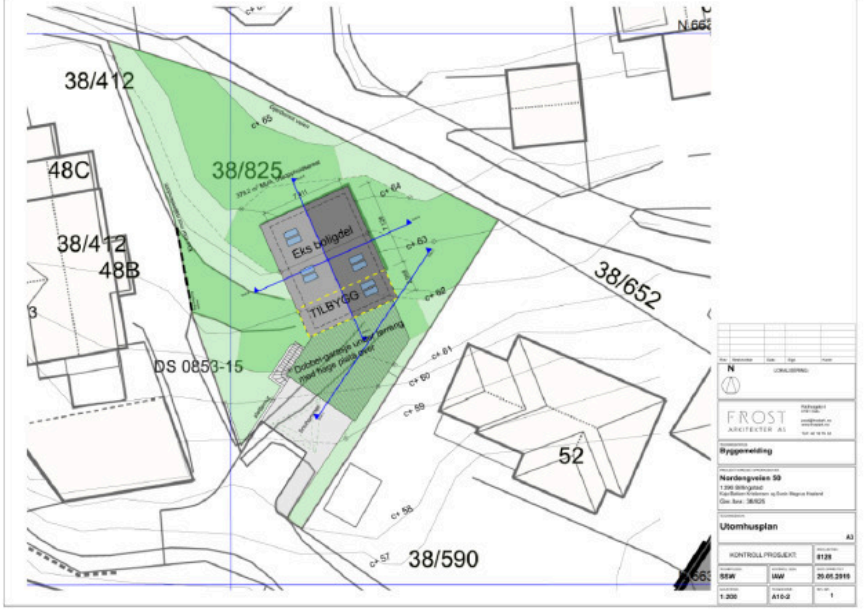
Inger Hagby
Byggesaksbehandler

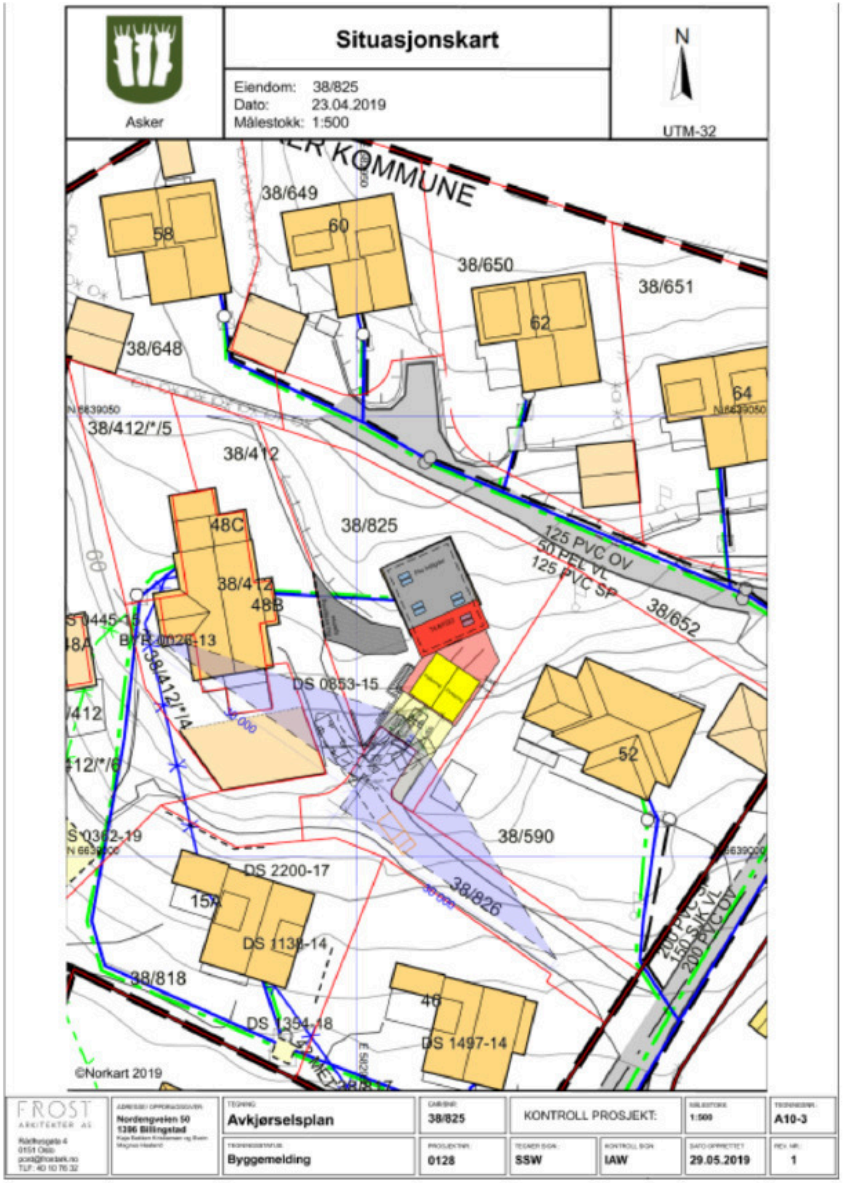
Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Frost Arkitekter AS, Rådhusgata 4, 0151 OSLO

Kopi:
Casper Tandberg Martens, Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD




38/412
48C
38/825
38/412
48B
Eks bolig/del
TILBYGG
38/652
DS 0853-15
52
38/590


Situasjonskart
Asker
Eiendom: 38/825
Dato: 23.04.2019
Målestokk: 1:500
UTM-32
N
38/649
58
60
38/650
38/651
62
64
38/648
38/412/*/5
38/412
48C
38/825
38/412
48B
125 PVC OV
50 PEL VL
125 PVC SP
38/652
DS 0853-15
52
38/590
DS 2200-17
150
38/826
DS 1138-14
38/818
46
DS 1497-14
©Norkart 2019
FROST ARKITEKTER AS
Nordengveien 50
1396 Billingstad
Byggemelding
Avkjørselsplan
38/825
0128
SSW
IAW
KONTROLL PROSJEKT:
1:500
A10-3
29.05.2019
1



1.Etasje 1:100



2.Etasje 1:100

N

LOKALSENTRO

FROST ARKITEKTER AS

Byggemelding

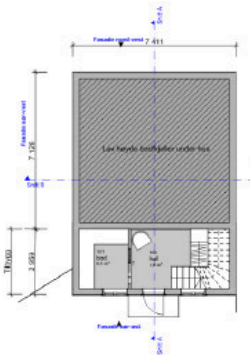
Nordengveien 59

1396 Tålbergsland

Gnr./bnr.: 38/925

Plan 1 og 2. Etasje oksisterende A3

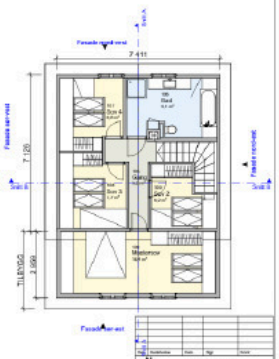
KONTROLL PROSJEKT:		6128
SSW	IAW	25.05.2015
1:100	A20-3	1



Kjellerplan 1:100



1.Etasje 1:100



2.Etasje 1:100

N

LOKALSENTRO

FROST ARKITEKTER AS

Byggemelding

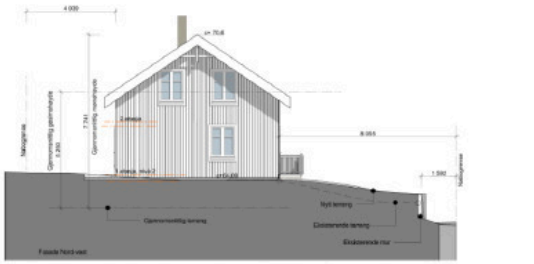
Nordengveien 59

1396 Tålbergsland

Gnr./bnr.: 38/925

Plan 1 , 2. Etasje og kjellerplan- Ny situasjon A3

KONTROLL PROSJEKT:		6128
SSW	IAW	25.05.2015
1:100	A20-1	1





N

LOKALISERING

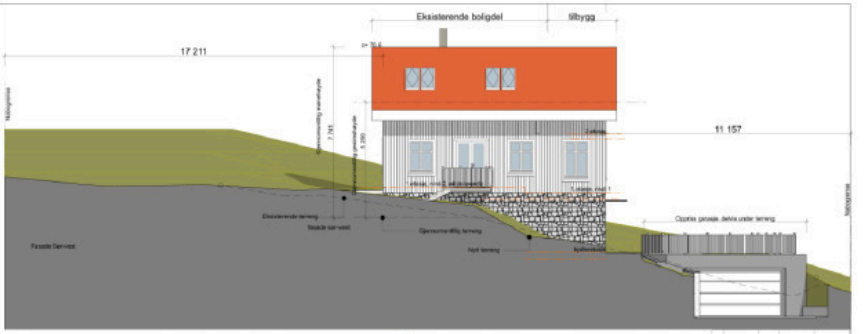
FROST ARKITEKTER AS

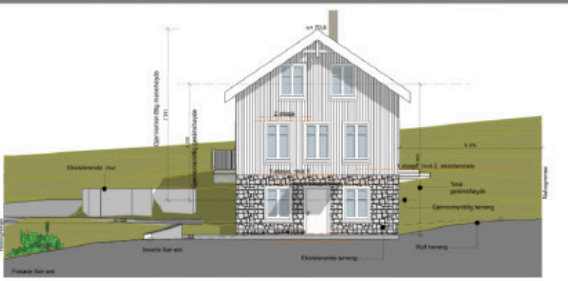
Byggemelding

Nordengveien 59
1 290 Stilfingstad
Kopi Bolken Kristensen og Svein Magnus Kreland
Gnr./bnr.: 38/625

Fasade Nord-vest og Nord-Øst A3

KONTROLL PROSJEKT:		0120
SSW	IAW	20.05.2015
1:100	A40-1	1





N

LOKALISERING

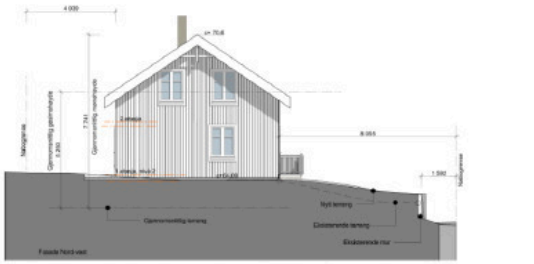
FROST ARKITEKTER AS

Byggemelding

Nordengveien 59
1 290 Stilfingstad
Kopi Bolken Kristensen og Svein Magnus Kreland
Gnr./bnr.: 38/625

Fasade Sør-vest og Sør-Øst A3

KONTROLL PROSJEKT:		0120
SSW	IAW	20.05.2015
1:100	A40-2	1





N

LOKALISERING

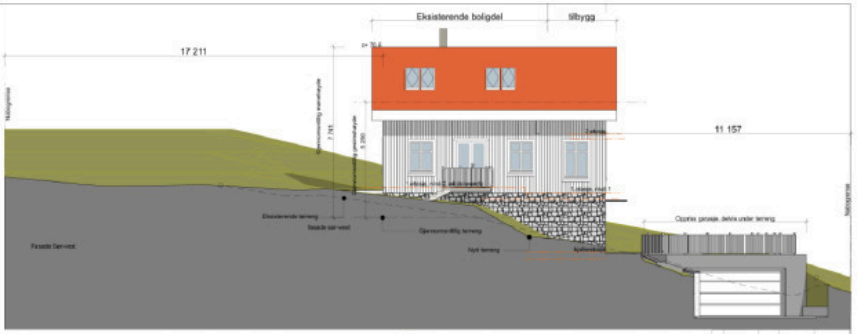
FROST ARKITEKTER AS

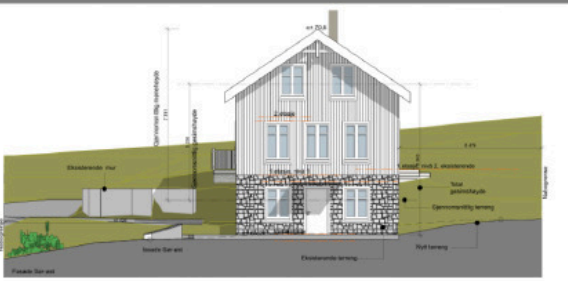
Byggemelding

Nordengveien 59
1 290 Stilfingstad
Kopi Bolken Kristensen og Svein Magnus Kreland
Gnr./bnr.: 38/625

Fasade Nord-vest og Nord-Øst A3

KONTROLL PROSJEKT:		0120
SSW	IAW	20.05.2015
1:100	A40-1	1





N

LOKALISERING

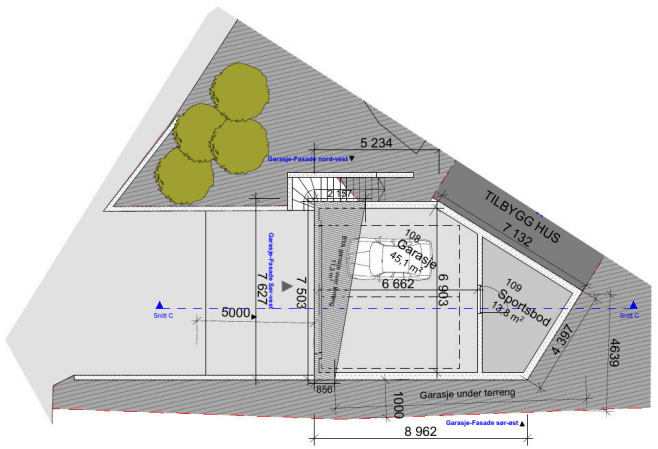
FROST ARKITEKTER AS

Byggemelding

Nordengveien 59
1 290 Stilfingstad
Kopi Bolken Kristensen og Svein Magnus Kreland
Gnr./bnr.: 38/625

Fasade Sør-vest og Sør-Øst A3

KONTROLL PROSJEKT:		0120
SSW	IAW	20.05.2015
1:100	A40-2	1



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

LOKALISERING:

N

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF. 40 10 76 32

SØKNADSSTATUS:
Byggemelding

PROSJEKT NORDENGVEIEN OPPDRAGSGIVER:
Nordengveien 50
1396 Billingstad
Kaja Bakken Kristiansen og Svein Magnus Haaland
Gnr./bnr.: 38/825

TEGNINGSNAVN:
Garasje plan
A3

KONTROLL PROSJEKT:	PROSJEKTNR. 0128

TEGNET AV:	KONTROLL. AV:	DATO (DD.MM.ÅÅÅÅ):
SSW	IAW	29.05.2019
MÅLESTOKK: 1:100	TEGNINGSNR.: A20-4	ENDR. NR.: 1

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AIVERSEN S19/8347	GBNR 38/825 L90061/19	25.09.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S19/8347

Delegasjonssak: 19/1627

38/825 - Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg over 3 plan til eksisterende enebolig og nybygg dobbelgarasje
Nordengveien 50 Tiltakshaver: Kaja Bakken Kristiansen og Svein Magnus Haaland

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 27.6.2019.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra kommuneplanen § 1.1-*plankrav.*

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
2. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
3. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**
4. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

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.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om tilbygg i 3 plan til eksisterende bolig og dobbeltgarasje med tilhørende bod. Garasjen plasseres delvis under terreng. Eksisterende bolig skal pusses opp.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 1.1.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	88,9 m2 (12,57 %)
BRA kjeller	13,9 m2
BRA 1. etasje tilbygg	16,7 m2
BRA 2. etasje tilbygg	16,4 m2
BRA til sammen tilbygg	**47 m2**
BRA garasje og bod	**59 m2**

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

Rådmannens vurdering
Verneverdi-estetikk
Boligen er oppført som bestyrerbolig/sidebygning på gården «Nordengen», som ble skilt ut fra Billingstadgård på 1860-tallet. Boligen er i sveitserstil og er trolig oppført på 1880.

Gjenværende bebyggelse fra denne gården er i dag våningshuset på gbnr. 38/412 og stabburet på 38/412.

I Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker fra 1994 har alle de tre bygg på «Nordengen» fått verneklasse C-verdi (lav verdi). Bygningsmiljøet/tunet har fått samme verdi (kulturmiljø nummer 282 i forvaltningsplanen).

Det pågår kontrollregistreringer av alle Sefrak-bygg i Asker kommune. I den forbindelse er verneverdien (miljøet og bygningene) på «Nordengen» vurdert på ny. Her er bestyrerboligen gitt høy verneverdi, da den fremstår autentisk og lite endret. Bygningsmiljøet er gitt lav-middel verdi. Dette primært fordi det på våningshuset er gjennomført betydelige bygningsmessige endinger.

Omsøkte tilbygg er en forlengelse av boligen med tre meter mot sør. Tilbygget viderefører eksisterende gesims og møne og tilbygget er tilpasset det eksiterende huset i materialbruk og utforming.

På bakgrunn av dette vil faggruppe for kulturminner ikke motsette seg tiltaket slik det er om søkt.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplanen § 1.1 og en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Generelt om dispensasjon
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med b.la følgende:

> *«Tiltaket kategoriseres som småhusbebyggelse som er typisk for området og bidrar med å ivareta områdets identitet. Boligen vil utføres i hvit stående trekledning som er stedstypisk for området og nærliggende eldre boliger.*
> *Tilbygget er av liten størrelse slik at boligen vil fortsatt kunne anses som småhusbebyggelse.*
> *Endringene av eksisterende enebolig vil ikke komme i konflikt med hensikten bak kommunedelplanen. Tiltaket er i tråd med bestemmelsene for eiendommen og er godt tilpasset både eiendommens topografi og omkringliggende bebyggelse».*

Hensynene bak plankravet
Plankravet er ment å styre utviklingen for et område og angir hvilket formål området/eiendommen skal ha, for å få til en helhetlig struktur i området. Gjennom en reguleringsplan vil det bl.a. fastlegges utbyggingsform, tomte - og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter. Byggetiltak oppført uten at det foreligger reguleringsplan kan gi uheldige føringer, og vanskeliggjøre framtidig utarbeidelse og gjennomføring av reguleringsplaner, eller endringer av formål for områder.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tiltaket er nøye vurdert av faggruppe for kulturminner, og det er vurdert at tiltaket er godt tilpasset eksisterende bolig mtp verneverdi/kulturminner, høyder utnyttelse og plassering. Det er for øvrig gitt avstandserklæring av nabo i gbnr 38/590 for plasseringen. Samtykke er vedlagt i søknaden.

Hensynene bak plankravet blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt i denne saken.

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

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er en fordel at dette tiltaket kan behandles som en dispensasjonssak i stedet for å ta saken som en tidkrevende planprosess. Søknaden omhandler tiltak på bebygd eiendom, og tilpasning til verneverdi/kulturminner er nøye vurdert i denne dispensasjonssøknaden.

Fordelene er derfor klart større enn ulempene i denne saken.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 19/8347. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
M=2700,-

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 – Dispensasjon 1 stk	2M	5400,00
§ 3.3.1 – tilbygg bolig 16 – 50 m²	0,7x4M	7560,00
§ 3.3.1 - Nybygg garasje inkl bod 51-70 m²	0,7x6M	11340,00
§ 1.6 - Reduksjon pga. komplett søknad (-25 % av 70 % av tiltak etter 3.3 via byggsøk)		-3308,00
Reduksjon pga oversittet frist (-25 % av hele gebyret, jf SAK § 7-6)		-6075,00
Totalt gebyr å betale		**14917,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Vildana Suljić
Ingeniør

Anne Lise Iversen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Frost Arkitekter AS, Rådhusgata 4, 0151 OSLO
Kopi:
Kaja Bakken Kristiansen, Nordengveien 50, 1396 BILLINGSTAD
Svein Magnus Haaland, Colletts gate 71, 0456 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 825	**Kommune:**	3025	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Nordengveien 50, gatenr 1148 1396 Billingstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	302 2	Nordengen Nesbru
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.12.2015	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	707,9 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:	01.01.2020	Mottaker	3025/38/825	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	20.09.2016	Avgiver	3025/38/412	-1 331,8
	Matrikkelført:	30.09.2016	Berørt	3025/38/535	0,0
			Berørt	3025/38/536	0,0
			Berørt	3025/38/549	0,0
			Berørt	3025/38/648	0,0
			Berørt	3025/38/818	0,0
			Berørt	3025/38/825	0,0
			Berørt	3025/38/826	0,0
			Mottaker	3025/38/412/0/4	210,1
			Mottaker	3025/38/412/0/5	242,5
			Mottaker	3025/38/412/0/6	879,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.10.2015	Avgiver	3025/38/412	-300,8
	Matrikkelført:	04.12.2015	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3025/38/590	0,0
			Berørt	3025/38/817	0,0
			Berørt	3025/38/818	0,0
			Berørt	3025/38/825	0,0
			Mottaker	3025/38/826	300,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.10.2015	Avgiver	3025/38/412	-708,0
	Matrikkelført:	04.12.2015	Berørt	3025/38/590	0,0
			Berørt	3025/38/648	0,0
			Berørt	3025/38/652	0,0
			Mottaker	3025/38/825	707,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordengveien 50	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140105295			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	220 5 4	Sidebygning, Parsell A, Nordengen, Billingstad	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Utvendig trapp til 2. Etasje tatt bort ca 1950	

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	88,9	Rammetillatelse:	25.09.2019
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	20.06.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	140105295 / 1			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		72,9		72,9			
H01		16,7		16,7			
H02		16,4		16,4			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristiansen Kaja Bakken	240890
Tiltakshaver	Haaland Svein Magnus	140686

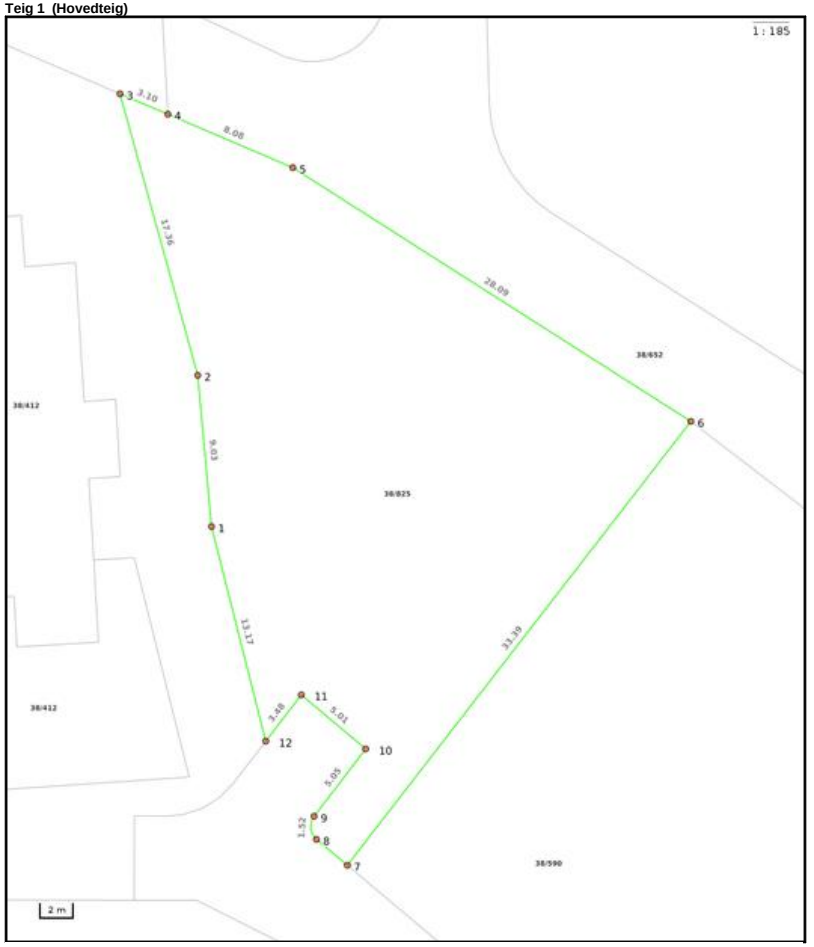
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 707,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 024,35	582 946,50	9,03m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 639 033,23	582 944,87	17,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 639 049,48	582 938,75	3,10m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 639 048,53	582 941,70	8,08m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 639 046,04	582 949,39	28,09m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 639 033,16	582 974,35	33,39m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 639 005,02	582 956,38	2,40m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 639 006,39	582 954,41	1,52m	Terrengmålt	10	1,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 007,74	582 954,14	5,05m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 639 012,01	582 956,84	5,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 639 014,87	582 952,73	3,48m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 639 011,93	582 950,87	13,17m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners



Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjonsdokument)

Vi vedlegger her en link til IPID for boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring.pdf (if.no)

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og i tillegg oppført i Finanstilsynetsvirksomhetsregister. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket for boligkjøperforsikring er 4 855 kroner for leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring og 5 355 kroner for hus/fritidsbolig, Honorar til Söderberg & Partners er 850 kroner for leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring og 850 kroner for hus/fritidsbolig. Administrasjonsgebyr er medregnet i prisen og du betaler altså kun den oppgitte prisen for forsikringen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.
Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).
Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen og gjelder i fem år. Du mottar ingen egen regning for forsikringen. Dersom du angrer på ditt kjøp av forsikringen kan du lese mer om dette her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/ LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0151/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordengveien 50 1396 BILLINGSTAD

Betegnelse: Gnr 38, bnr 825 (ideell andel 1/1) / Gnr 38, bnr 826 (ideell andel 1/3) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no