PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ENGELSRUDSTRANDA 32

Vedlegg

Tilstandsrapport



Engelsrudstranda 32, 1385 ASKER

ASKER kommune

gnr. 92, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1783 **Referansenummer:** TP2760

Foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



TAKST SENTERET

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

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no

Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.

Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby

Uavhengig Takstingeniør

gfa@takstsenteret.no

900 79 551



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig fra1997, tilbygget i 2005 og 2007, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra Byggeforskrift av 1987.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Tomannsbolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning, og saltak tekket med betongstein.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.
Malte trevinduer med 3-lags glass med lakkert aluminium utvendig.
Takvinduer i malt trevirke.
Slett og malt ytterdør med små glassfelt.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
Terrasse på bakkeplan med fliser på klosser og terrassebord.
Garasje med asfalt på grunn, vegger i trekonstruksjon med liggende kledning, gipsplater mot nabo. Flatt tak tekket med papp.
Sidedør og leddport i malt trevirke med automatisk åpner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av fliser, laminatgulv, parkett og tregulv.
Veggoverflater av malte plater, fliser og malt panel.
Himlinger av malt panel, malte plater og himlingsplater. Downlights i loftstue, bad i 2. etg. entre, stue/kjøkken og bad/vaskerom.
Malt trapp med heltre trinn mellom 1. og 2. etg.
Lakkert frurutrapp mellom 2. og 3. etg.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne med nedsenket gulv, servant integrert i skuffeinnredning, skap og speil med lys.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt bred platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og kaffemaskin.
Waterguard og komfyrvakt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

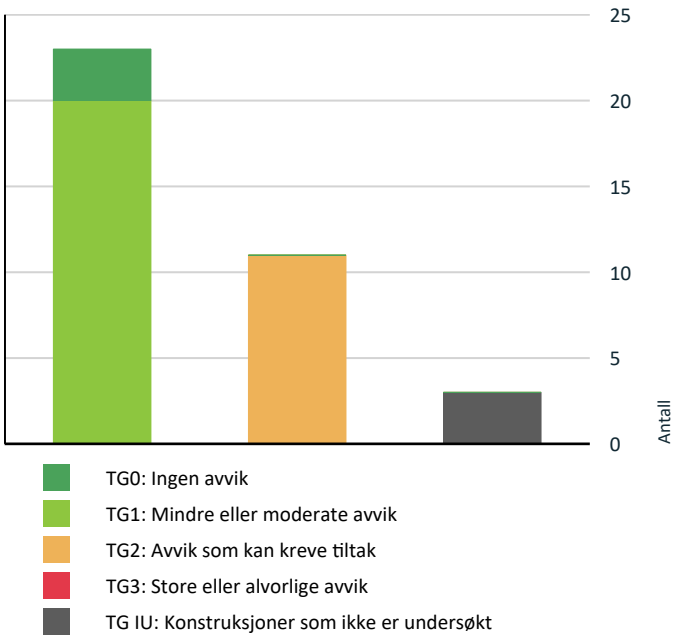
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1997

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2005	Tilbygg	Entre og bad
2007	Tilbygg	Stue

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Konsekvens av gamle renner og nedløp er lekkasjer som kan gjøre skader på konstruksjoner,



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Konswekvens ewr råteskader på kledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i sperrekonstruksjon. Luker til kneloft som er isolert.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 3-lags glass med lakkert aluminium utvendig.
Takvinduer i malt trevirke, et fra 2023 og et fra 2005.
Vinduer i malt trevirke med 2-lags glass, et fra 2017 og et fra 2005.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Dører

Slett og malt ytterdør med små glassfelt fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Dører - 2

Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

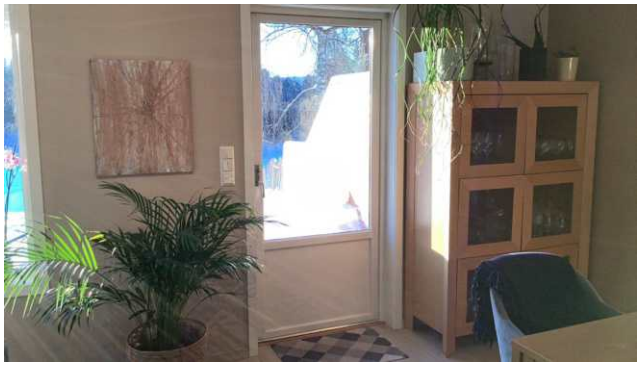
Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år. Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Tilstandsrapport





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan med fliser på klosser og terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje med asfalt på grunn, vegger i trekonstruksjon med liggende kledning, gipsplater mot nabo. Flatt tak tekket med papp.
Sidedør og leddport i malt trevirke med automatisk åpner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Asfalt dekket har stedvis sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør utbedres for å unngå at skaden eskalerer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av fliser, laminatgulv, parkett og tregulv.
Veggoverflater av malte plater, fliser og malt panel.
Himlinger av malt panel, malte plater og himlingsplater. Downlights i loftstue, bad i 2. etg. entre, stue/kjøkken og bad/vaskerom.
Nye overflater i 1. etg. i 2029 foruten bad/vaskerom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt såle mot grunn.

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

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



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.
Peisovn plassert i stue.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.
Nye dørblader i 2019 foruten om dør til loftstue.



TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp med heltre trinn mellom 1. og 2. etg.
Lakkert frurutrapp mellom 2. og 3. etg.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt panel med downlights.

Årstall: 2005

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er minst 20 mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hoveddel av gulvet er tilnærmet flatt med noe motfall mot dusjhjørne. Fall i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

Inspeksjonsluke i vegg mot bad.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen, ingen avvik.



2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt MDF panel med downlights.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2017



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne med nedsenket gulv, servant integrert i skuffeinnredning, skap og speil med lys.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



Tilstandsrapport

Ventil i vegg mot bad er kontrollert
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen, ingen avvik.
Dusj er plassert med yttervegg på to steder.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt bred platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og kaffemaskin.
Waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2019





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.
Vifte plassert i kneloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

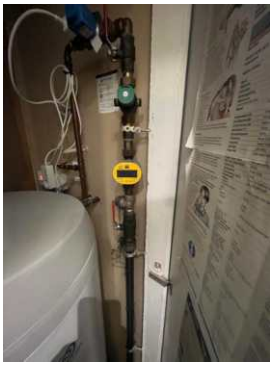
Røropplegg i kobber fra byggeåret.
Rør i røropplegg i bad og kjøkken. Fordelerskap plassert bak innredning i bad.
Rør i i rør fra 2017 og 2019

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke sprutsikring eller dør på røkskapet

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sprutsikring og dør bør monteres om mulig.
Konsekvens er vannsøl og skader ved eventuell lekkasje.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Viften er plassert i kott i kneloft.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert waterguard.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

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.
   1997 Ny innmat i sikringgskap i 2019.

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

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



Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1997.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle på grunn.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende håndløper kan være fallskader.



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

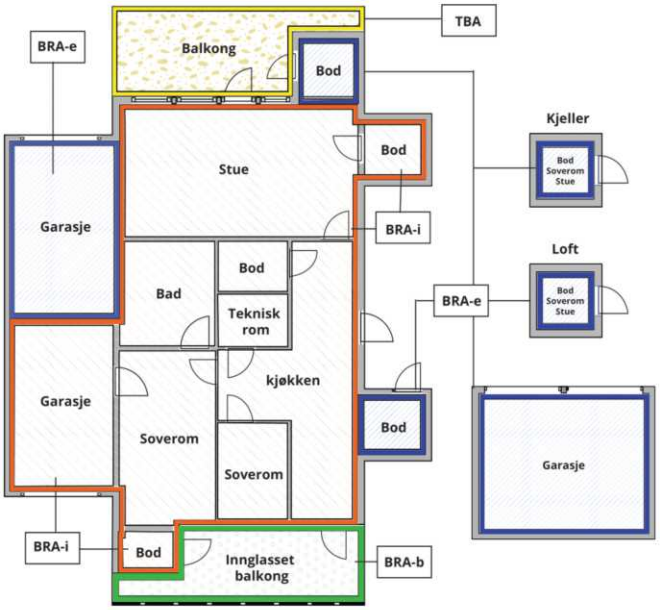
Hva er måleverdig areal?

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/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	83	25		108	59
Loft	32			32	
2. Etasje	55			55	
SUM	**170**	**25**			**59**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, garderobe, bad/vaskerom, kott, stue/kjøkken	Garasje	
Loft	Loftstue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Tomannsbolig	166	29

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Thomas Stovner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	92	504		0	293.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engelsrudstranda 32

Hjemmelshaver

Stovner Kate Cecilie, Stovner Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i rolige omgivelser på Engelsrud, ved Svinesjøen med padle, fiske og bademuligheter. Kort vei til Asker sentrum med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud samt skoler på alle trinn. Kort avstand til Asker internasjonale skole (2.6 km.) Asker er også knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog. Gangavstand til Vardåsen barneskole, barnehage, nærbutikk, samt flere bade/fiskevann med badestrender og flotte turområder. På vinterstid er det godt med skiløyper, lysløype i område mellom Vardåsen og Gullhella. På vinteren brøytes Svinesjøen for skøyteaktivitet. Kort vei til bussholdeplass.

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.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kate Cecilie Stovner	Thomas Stovner

Gateadresse
Engelsrudstranda 32

Poststed	Postnr
ASKER	1385

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: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 3307972

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260025

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullstendig byttet bad i 2 etg 2017. Comfort Lier sto for allt. Bad nede er fra begynnelsen av 2000 tallet, husker ikke hvem som gjorde jobben.
Arbeid utført av	Comfort Lier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2 etg er allt etter 2017 forskrifter. Bad nede er etter 2005 standard.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært
Beskrivelse	Skiftet ut all innmat i sikringskap
Arbeid utført av	Aasbakken 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

Beskrivelse	El tilsynet var her for noen år siden på kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert i garage av elektriker, kjøpt via Billia.

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

Beskrivelse	Påbygg er fra tidlig 2000 tallet, har ikke lengre dokumentasjon, men det er byggemeldt.

Document reference: 18260025

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut 4 vinduer i 2025
Arbeid utført av	Håndverkere Linas AS

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

Beskrivelse	Loftet er innredet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takoppløft ble levert av utbygger.

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

Beskrivelse	Utbygger gjorde det ved innflytting. Målingen viste normale verdier.

21.1 Radonmåling

År	1997
Verdi	Normale.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260025

Document reference: 18260025

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: 18260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kate Stovner	7bef636c42b4fac58b4213eb9965d81e403419d3	16.03.2026 15:25:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Stovner	bea94815b6112d78fc1b69cf06288adbae4c8e36	16.03.2026 15:27:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260025

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Engelsrudstranda 32, 1385 ASKER**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248328**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16265128**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **504**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 364 kWh**

Engelsrudstranda 32, 1385 ASKER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Engelsrudstranda Huseierforening



Innkalling til generalforsamling

Til: Alle huseiere

Fra: Styret

Dato: 10.04.2024

Dere innkalles herved til generalforsamling i Engelsrudstranda huseierforening.

Dato: 24. april 2025 kl. 18:00

Sted: Lekeplassen v/Engelsrudstranda

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av referent
3. Godkjenning av styrets årsmelding
4. Godkjenning av regnskap
5. Styrets saker
   - **Beplanting langs med støyskjermen**
   - **Oppgradering bordtennisområde**
   - **Etablering av syriner rundt flaggstangen**
   - **Vanntrykk – Styret orienterer om situasjonen**
6. Innkomne saker
   - **Ingen**
7. Godkjenning av budsjett og kostnadsbidragets størrelse – kommende periode
8. Valg av styre
9. Eventuelt

Styret ber den enkelte tenke gjennom eventuelle oppgaver som styret bør arbeide med for kommende periode og fremme dette på generalforsamlingen under eventuelt.

Med vennlig hilsen Styret

Atle Grønlie, Petter Didriksen, Harald Rogne og Bjarte Mohn

Engelsrudstranda Huseierforening



STYRETS BERETNING 2024/2025

Dato: 10.04.25

Styrets sammensetning og møter

- Styret har i perioden bestått av:
  - Bjarte Mohn (Styreleder)
  - Petter Didriksen (Kasserer)
  - Atle Grønlie (Styremedlem)
  - Harald Rogne (Styremedlem)

- Det har vært avholdt 2 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt løpende digital samhandling.

Økonomi

- Styret anser huseierforeningens økonomi som sunn. Tabellen under viser en oppsummering av beholdningen i huseierforeningens tre økonomier ved regnskapsårets slutt. For nærmere detaljer om tallene vises det til regnskapet.

Saldo 31.3.[år]	Huseier	Vei	Forsikring
2018	38.191	408.746	4.321
2019	71.292	-15.314	745
2020	89.503	12.219	-829
2021	23.060	52.976	6.319
2022	24.076	81.371	15.754
2023	35.587	107.598	19.965
2024	69.517	145.732	15.856
2025	**100.361**	**132.829**	**13.458**

- Huseierforeningens økonomi har styrket seg med ca 30 000kr og foreningen har en sunn økonom.

- Beholdningen for "Vei" er i 2025 korrekt igjen etter manglende faktura for brøyting i 2024 som medførte at 2 års brøyting ble betalt på inneværende år. Ifm. at Engelsrudstranda 10/12 planlegges utbygget, har Styret sett det nødvendig å leie inn advokatbistand i noen timer for å avklare bruksrett til veien. Se også kommentar under daglig drift og oppfølging av vedtak.

- Forsikringsøkonomien går tilnærmet i balansen, men grunnet premieøkning ble beholdningen noe redusert. Ifm. premieøkningen innhentet Styret konkurrerende tilbud og lyktes presse prisen på dagens avtale betydelig ned. Ny årlig forsikringssum er på 168 934 kr (ned fra 174 563 kr).

Daglig drift og oppfølging av vedtak

- Driftsåret 2023/2024 har vært et godt år på Engelsrudstranda med alle de kjente og kjære innslagene. Det har blitt arrangert nabolagsfest, juletretenning og utekino. Stor takk til alle som har vært med på å rigge og hjelpe til med å holde de sosiale aktivitetene i gang på Engelsrudstranda

- Nytt av året har vært damebadstu ca. en gang i måneden – et veldig hyggelig initiativ som vi håper blir en fast tradisjon fremover.

- Engelsrudstranda 10/12 planlegges utbygget, og i den forbindelse har det vært nødvendige for Styret å avklare en del juridiske forhold rundt disse tomtenes veirett. Styret benyttet til dette advokat Tone Bjørn som også tidligere har bistått huseierforeningen ifm. overtakelsen av eierskapet til veien fra Ragnar Evensen.

  Etter gjennomgang av saken og tidligere tinglyste dokumenter ble det konkludert med at Engelsrudstranda 10/12 har veirett, men at Ragnar Evensen (nå AF gruppen) har rett til en kompensasjon ifm. utbygging. Dette er et anliggende mellom eier av tomtene og AF gruppen. Videre skal eier av tomtene bidra til vedlikehold av veien på samme måte som andre og har ikke rett til/krav på allerede eksisterende vedlikeholdsfond.

  Kostnadene for advokatbistand deles mellom Huseierforeningen og tomteeier.

- Styret har planlagt og gjennomført både høst- og vårdugnad. Dugnadene er viktige for skjøtselen av våre fellesarealer, og Styret vil rette en stor takk til alle fremmøtte. På vårdugnaden ble det blant annet gjort en formidabel med å sette steintrappen i betong, og på høstdugnaden ble det anlagt trapp ned til badstuen for å lette adkomsten. Stor takke alle som tok i et ekstra tak!

- Flere husstander på Engelsrudstranda opplever å ha problemer med vannet og Styret har engasjert Norsk Rørteknikk som den 23. april vil gjøre en befaring av utvalgte husstander i vårt område for å vurdere muligheten fjerne/renske gjengroing på anboringsklammeret uten å måtte grave. Styret vil orientere om resultatet av befaringen og forslag til vei fremover under Generalforsamlingen.

- Vinteren 2024/2025 har området vårt blitt brøytet iht. avtale inngått med Engelsrud Vel. Det har vært en vinter preget av mye skiftende vær, og Styrets vurdering er at brøytingen har vært god.

Med vennlig hilsen

Styret i Engelsrudstranda Huseierforening

Engelsrudstranda Huseierforening



Regnskap: HUSEIERFORENING 2024/2025

Inntekter	**2024/2025**	**Budsjett**	**2023/2024**
Innbetaling av fellesutgifter	66 016	66 000	66 048
Andre inntekter	517		1 070
Fakturerte ikke innbetalte fellesutgifter *)	-74		
Sum inntekter	66 459	66 000	67 118

Utgifter	**2024/2025**	**Budsjett**	**2023/2024**
Dugnader	-19 156	-30 000	-15 717
Gressklipping	-9 660	-10 000	-6 650
Sosiale aktiviteter	-1 149	-6 000	-1 892
Diverse	-5 495	-5 000	-8 772
Bankgebyr	-155		-157
Sum utgifter	-35 615	-51 000	-33 188
Overskudd (endring i oppsparte midler)	30 844	15 000	33 930

BALANSE

Eiendeler		**Gjeld og egenkapital**	
Konto	100 361	Egenkapital 01.04.2024	69 517
		Overskudd 2024/2025	30 844
Eiendeler	100 361	Egenkapital 01.04.2025	100 361

*) Innbetalt for lite kvartalsbeløp. Kommer som ekstra innbetaling på perioden 2025/2026.

Sensitivity: Internal

Engelsrudstranda Huseierforening



Regnskap: VEI 2024/2025

Inntekter	**2024/2025**	**Budsjett**	**2023/2024**
Innbetaling av fellesutgifter	51 000	51 000	51 000
Fakturerte ikke innbetalte fellesutgifter			
Sum inntekter	51 000	51 000	51 000

Utgifter	**2024/2025**	**Budsjett**	**2023/2024**
Strøm	-5 632	-5 000	-6 484
Brøyting *)	-41 956	-25 000	0
Diverse vei **)	-8 065	-1 000	-1 295
Advokathonorar ***)	-8 250		
Sum utgifter	-63 903	-31 000	-12 866

Overskudd (endring i oppsparte midler)	-12 903	20 000	38 134

BALANSE

Eiendeler		**Gjeld og egenkapital**	
Konto	132 829	Egenkapital 01.04.2024	145 732
		Overskudd	-12 903
Eiendeler	132 829	Egenkapital 01.04.2025	132 829

*) Pga sen faktura i fjor har vi betalt for brøyting både for fjoråret og denne sesongen i år.
**) Fartshumper og festemateriell
***) Bistand for avklaring av veirettigheter i forbindelse med at Magnus bygger nytt hus.
Forventes at Magnus dekker halve beløpet, kommer i så fall som inntekt neste år.

Sensitivity: Internal

Engelsrudstranda Huseierforening



Regnskap: FORSIKRING 2024/2025

Inntekter	**2024/2025**	**Budsjett**	**2023/2024**
Innbetaling av fellesutgifter	170 000	170 000	162 976
Fakturerte ikke innbetalte fellesutgifter			
Sum inntekter	170 000	170 000	162 976

Utgifter	**2024/2025**	**Budsjett**	**2023/2024**
Forsikringspremie	-172 398	-170 000	-167 085
Sum utgifter	-172 398	-170 000	-167 085

Overskudd (endring i oppsparte midler)	-2 398	0	-4 109

BALANSE

Eiendeler	
Konto	13 458
Eiendeler	13 458

Gjeld og egenkapital	
Egenkapital 01.04.2024	15 856
Overskudd	-2 398
Egenkapital 01.04.2025	13 458

Sensitivity: Internal

Engelsrudstranda Huseierforening

Beplanting langs støyskjermen

Dato: 10. april 2025

Bakgrunn: Støyskjermen langs med eneboligene fyller en svært viktig funksjon, men er relativt stor (høy) og visuelt ikke veldig tiltalende.

Forslag: Styret foreslår å plante humle på 5 punkter (ca 1-2 m brede) langs med støyskjermen for å skape et grønnere og mer tiltalende miljø. Humle er en klatreplante som klippes helt ned til bakken hver høst og vil derfor ikke skape problemer for maling og vedlikehold av støyskjermen. I tillegg er humle kjent for å være bra for pollinerende innsekter.

Budsjett: Styret foreslår å benytte armeringsnett som espalier da dette er enkelt å sette opp, fargemessig passer godt inn og enkelt ta ned ved vedlikehold. I tilllegg kommer kostnader for innkjøp av planter og jord.

Armeringsnett	1 500 kr
Trevirke	500 kr
Planter	2 000 kr
Jord	500 kr
Total	**4 500 kr**

Engelsrudstranda Huseierforening



Oppgradering av bordtennisområdet

Dato: 10. april 2025

Bakgrunn: I mange år har det stått et bordtennisbord foran tomannsboligene som blir flittig brukt om sommeren av badene barn og unge. Dagens bord bærer preg av tidens tann og bakken rundt bordet er både ujevn og nedtrampet.

Forslag: Styret foreslår å anlegge en enkel platting med betongheller eller belegningsstein under bordtennisbordet slik at bordet blir stående i vater og vedlikehold (gressklipping) av området rundt blir enklere. Videre foreslås det å anskaffe et nytt nett for fortsatt bordtennisglede på Engelsrudstranda.

Budsjett: Arbeid utføres på dugnad og tabellen under gir en oversikt over nødvendige innkjøp

Betongheller (5m x 2,5m)	4 875 kr
Subbus og settesand	2 000 kr
Betong	2 000 kr
Jord og beplanting	750 kr
Bordtennisnett	500 kr
Total	**10 125 kr**

Engelsrudstranda Huseierforening



Syriner rundt flaggstangen

Dato: 10. april 2025

Bakgrunn: Området rundt flaggstangen ser ustelt ut og seljetreet som vokser ved siden av plattingen er både til sjenanse når man sitter ved bordene og har gitt skader på plattingen ved at røttene sprenger opp stein.

Forslag: Styret foreslår å rydde opp i området og plante syriner som kan bli en flott innramming av flaggstangen og i tillegg være svært dekorative og velduftene. Syriner tåler godt å beskjæres ved bakkenivå og vil derfor være enkle å forme og holde på plass slik at de ikke henger ut av bordene.

Budsjett: Syriner koster ca 500kr for en plante. I tillegg kommer kostnader for jord og næring.

Syriner	3 000 kr
Jord	500 kr
Total	**3 500 kr**

Forslag til Generalforsamlingen

Engelsrudstranda Huseierforening

BUDSJETT 01.04.2025 *TIL 31.03.2026*

Huseierforeningen administrer tre separate økonomier. Huseierforeningens egne midler, som brukes til drift, vedlikehold og investeringer på fellesområder. Veilagets midler, som går til drift, vedlikehold og investeringer knyttet til vei og veibelysning. Og økonomien til fellesforsikringen. Det er forskjellig antall medlemmer, og forskjellig betalingsbrøk i de tre økonomiene, og de holdes derfor separat fra hverandre.

Antall boenheter	**34**
Boenheter i huseierforeningen	32 (inkl 4B)
Boenheter i veilaget	34
Boenheter i fellesforsikringen	22

Huseierforening	**Beløp**	**Innbet. per husstand**
Dugnad/vedlikehold	30000	938
Gressklipping	10000	313
Sosiale aktiviteter	6000	188
Diverse	5000	156
Oppbygging av kapital	15000	469
Sum Huseierforening	**66000**	**2063**
Veilag		
Snømåking	25000	735
Diverse feks strøkasser og brøytepinner	1000	29
Strøm	5000	147
Oppbygging av kapital	20000	588
Sum Veilag	**51000**	**1500**

Felles forsikring **175 000** I henhold til forsikringsbrøk. Se tabell nedenfor

Sum alle konti	**292 000**

Planlagte utgifter som ikke går inn i beregning av kvartalsavgift (dekkes fra oppsparte midler)
Trapp og håndløper til brygga 15 000 (mulig behov for hjelp av eksternt firma til å slå ne

BEREGNEDE FELLESKOSTNADER INKL. FORSIKRING

	Medlem huseierforening	Medlem veilag	Forsikringsbrøk (Endret 1.4.2022 grunnet utbygning)	Del av forsikringspremie	Sum	**Pr kvartal 2025/2026**	Endring fra i fjor [kr]
Engelsrudstranda 2	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 4A	Nei	Ja			1 500	**375**	0
Engelsrudstranda 4B	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 6	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 8	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 14	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 16	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 20	Ja	Ja	3,799 %	6 648	10 211	**2 553**	48
Engelsrudstranda 22	Ja	Ja	3,799 %	6 648	10 211	**2 553**	48
Engelsrudstranda 24	Ja	Ja	4,122 %	7 214	10 776	**2 694**	52
Engelsrudstranda 26	Ja	Ja	3,638 %	6 367	9 929	**2 482**	45
Engelsrudstranda 28	Ja	Ja	3,983 %	6 970	10 533	**2 633**	50
Engelsrudstranda 30	Ja	Ja	3,983 %	6 970	10 533	**2 633**	50
Engelsrudstranda 32	Ja	Ja	4,076 %	7 133	10 696	**2 674**	51
Engelsrudstranda 34	Ja	Ja	4,076 %	7 133	10 696	**2 674**	51
Engelsrudstranda 36	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 38	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 40A	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 40B	Ja	Ja			3 563	**891**	0
Engelsrudstranda 41	Ja	Ja	4,904 %	8 582	12 145	**3 036**	61
Engelsrudstranda 43	Ja	Ja	4,145 %	7 254	10 816	**2 704**	52
Engelsrudstranda 45	Ja	Ja	4,974 %	8 705	12 267	**3 067**	62
Engelsrudstranda 47	Ja	Ja	4,904 %	8 582	12 145	**3 036**	61
Engelsrudstranda 49	Ja	Ja	4,904 %	8 582	12 145	**3 036**	61
Engelsrudstranda 50	Nei	Ja			1 500	**375**	0
Engelsrudstranda 51	Ja	Ja	4,904 %	8 582	12 145	**3 036**	61
Engelsrudstranda 55	Ja	Ja	4,904 %	8 582	12 145	**3 036**	61
Engelsrudstranda 57	Ja	Ja	4,881 %	8 542	12 104	**3 026**	61
Engelsrudstranda 59	Ja	Ja	4,904 %	8 582	12 145	**3 036**	61
Engelsrudstranda 61	Ja	Ja	4,974 %	8 705	12 267	**3 067**	62
Engelsrudstranda 63	Ja	Ja	5,066 %	8 866	12 428	**3 107**	63
Engelsrudstranda 65	Ja	Ja	4,904 %	8 582	12 145	**3 036**	61
Engelsrudstranda 67	Ja	Ja	5,250 %	9 188	12 750	**3 188**	66
Engelsrudstranda 69	Ja	Ja	4,904 %	8 582	12 145	**3 036**	61

Sensitivity: Internal

Engelsrudstranda Huseierforening

Referat generalforsamling 2025

Dato: 24. april 2025
Sted: Tunet Engelsrudstranda
Fremmøte: Representanter fra 14 boenheter + 1 fullmakt

Bjarte Mohn	#30	Kristin Kvisli	#55
Geir Kristiansen	#45	Petter Didriksen	#28
Magnus Berger	#67	Inger Johanna Meltvedt	#26
Harald Rogne	#51	Rolf Kristian Lorentzen	#65
Atle Grønlie (fullmakt)	#24	Siri Ringdalen	#34
Per Mulvik	#69	Ivar Smørgrav	#20
Ketil Hjerpaasen	#36	Maj Lene Aunan	#61
Tove Stenquist	#47		

1. **Godkjenning av innkalling og saksliste**
   Innkalling og dagsorden ble godkjent uten kommentar

2. **Valg av referent**
   Harald Rogne ble valgt som referent, Bjarte Mohn som møteleder

3. **Valg av tellekorps**
   (ikke behov for tellekorps, ingen votering)

4. **Godkjenning av styrets beretning**
   Styrets årsberetning ble godkjent uten noen kommentarer

5. **Godkjenning av regnskap**
   Styret gjennomgikk postene i årsregnskapet og konkluderer med at sameiet har en sunn økonomi.

   Regnskapet godkjennes uten videre kommentarer.

6. **Styrets saker**:
   Beplanting langs med støyskjerm – Vedtatt
   Oppgradering av bordtennisområde – Vedtatt
   Etablering av syrinberså rundt flaggstangen – Vedtatt
   Info om vanntrykk – Harald Rogne informerte om vannsituasjonen. Styret venter på rapport fra rørleggerfirma som har vært på befaring og vil distribuere denne når den foreligger.

7. **Innkomne saker**
   Det er ikke kommet inn noen saker.

8. **Godkjenning av budsjett – kommende periode**
   Budsjett for kommende periode enstemmig godkjent.

9. **Valg av to styremedlemmer for minimum ett år:**
   Sittende styremedlemmer Bjarte Mohn, Harald Rogne, Petter Didriksen og Atle Grønlie ble gjenvalgt.

10. **Eventuelt**:
    Badmingtonsett - Styret kjøper inn badmingtonsett og legger i boden

Referat slutt

180f
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 06.09.95 i henhold til
plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, teknisk sjef, 18. september 1995.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 92, BNR. 1 M.FL. - AREALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG SVINESJØEN.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde boliger	- konsentrert småhusbeb.	- område A
	- frittliggende bolig	- område B
	- frittliggende bolig	- område C
	- frittliggende bolig	- område D
	del av området kan ikke bebygges, vegetasjon bevares.	
Felles trafikkområder	- kjørevei klasse F gangvei klasse Ga parkering	
Offentlig traf. område	- kjørevei - gang-/sykkelvei	
Spesialområde	- trafo	

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Område A - boliger

2.1 Område kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 27 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse.

2.2 Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

For kjedehus beliggende mot Drammensveien, der planen viser garasjer inntil eller under bebyggelsen, kan tillates gesimshøyde mot Drammensveien på inntil 8,5 m regnet fra ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Tak skal ha tung tekking. Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

2.4 Deler av område A utenfor nye anviste tomtegrenser skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte eiendom gis hjemmel til området før fradeling kan finne sted.

2.5 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

2.6 Forstøtningsmurer, gjerder, skilting, sant utvendig belysning innenfor området skal ha en enhetlig utforming under hensyn til strøkets karakter.

§ 3. Område B, C og D - boliger

3.1 Området kan bebygges med frittliggende bolig med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2 , medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

3.2 Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

3.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Tak skal ha tung tekking. Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

§ 4. Felles trafikkområder

4.1 De på planen anviste veier i klasse F med parkeringsareal skal nyttes til kjøreadkomst / parkering for eiendommene innenfor område A.

Veiparsell i klasse F beliggende mellom avkjøring fra Drammensveien og områdene B, C og D i sydøst skal også benyttes som kjøreadkomst til ovennevnte områder.

Veiparsell i klasse F beliggende mellom avkjøring fra Drammensveien og Gbnr. 92/ 106, utenfor planområdet i vest, skal også benyttes som adkomstvei til ovennevnte eiendom.

4.2 De på planen anviste veier i klasse Ga skal nyttes til gangveier (m. tillatt nødkjøring / renovasjon) for eiendommene innefor område A.

4.3 De på planen anviste veier innenfor område A skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelse.

4.4 De på planen anviste veier / parkeringsplasser skal etableres som felleseiendom ved at de tilhørende eiendommer gis hjemmel til området samtidig med delingen.

§ 5. Fellesbestemmelser.

5.1 Endelig sokkelhøyde bestemmes av det faste utvalg for plansaker ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

5.2 Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasjer skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

5.3 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

5.4 Innenfor avmerket område (BAF-sone) som ikke kan bebygges og hvor vegetasjon skal bevares er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. Eksisterende bevaringsverdige trær kan ikke fjernes uten tillatelse fra det faste utvalg for plansaker. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak for skjerming og avstengning av dette området. Den på planen anviste eksisterende hytte i område A tillates istandsatt som felleshus.

5.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

5.6 Før området kan tillates bebygd, må det dokumenteres at de gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Det vises til Miljøverndepartementets retningslinjer. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

5.7 Før byggetillatelse gis, må det være opparbeidet gang- /sykkelvei langs sydsiden av Fv. 203.01 Drammensveien mellom Fv.204.01 Dikemarksveien og Vardåsveien.

Asker kommune, teknisk etat, 29. mars 1995

Bjørn Orhagen

Helge Johnsen

Utskriftsdato: 14.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	504	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engelsrudstranda 32, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 862,16 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 280,00 kr
Vann	7 473,03 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 92/504
Adresse: Engelsrudstranda 32
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 17.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**92**	Bnr:	**504**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Engelsrudstranda 32, 1385 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Ledningskart

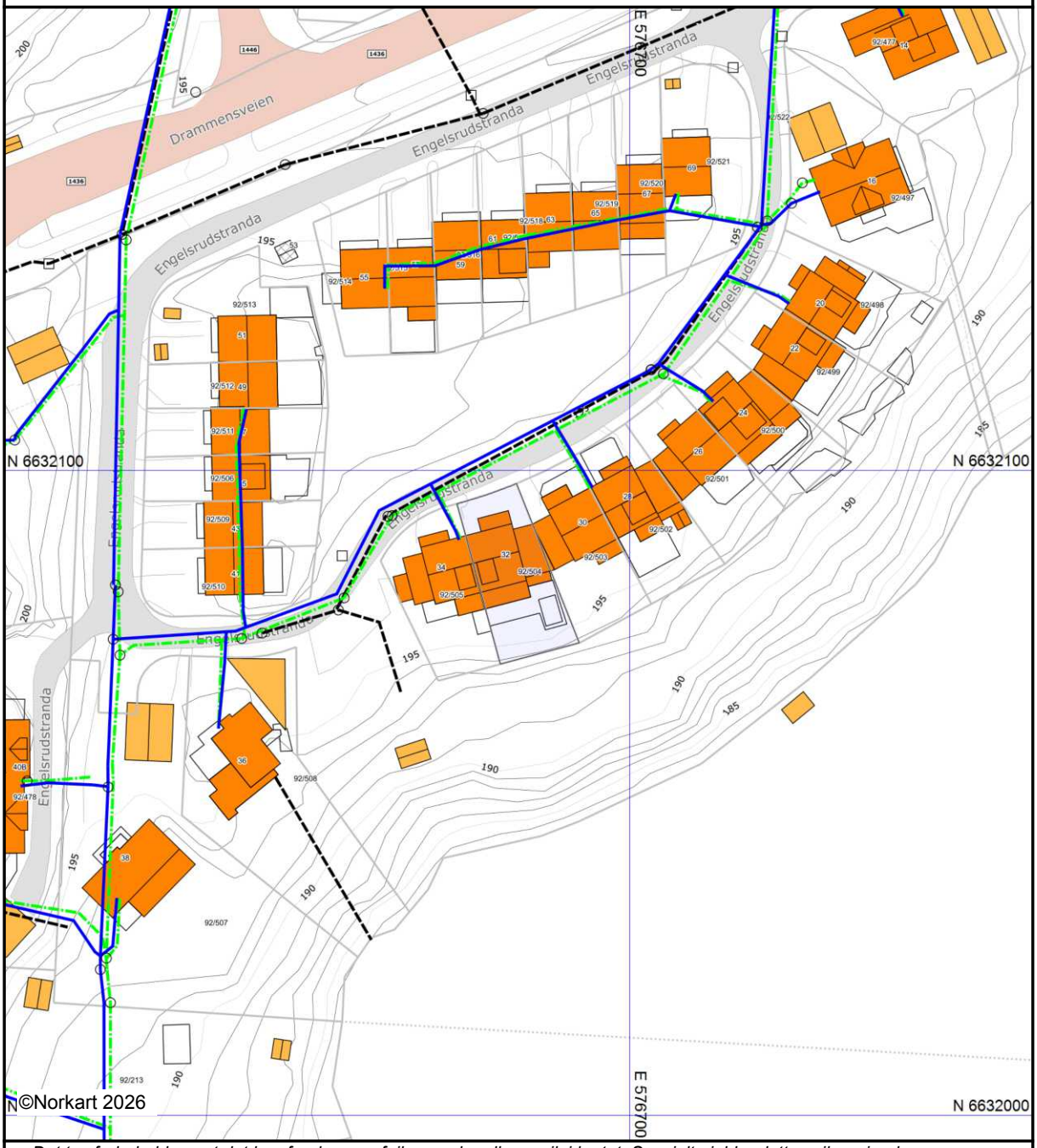
Eiendom: 92/504
Adresse: Engelsrudstranda 32
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 504	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Engelsrudstranda 32, gatenr 1577 1385 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1604 5	Engelsrud Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070102 801	Vardåsen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 12	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.05.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	293,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/92/504	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/92/504	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.05.1998	Avgiver	3203/92/477	-293,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/92/504	293,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engelsrudstranda 32	H0101	Bolig	135,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16265128			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		80,0		80,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



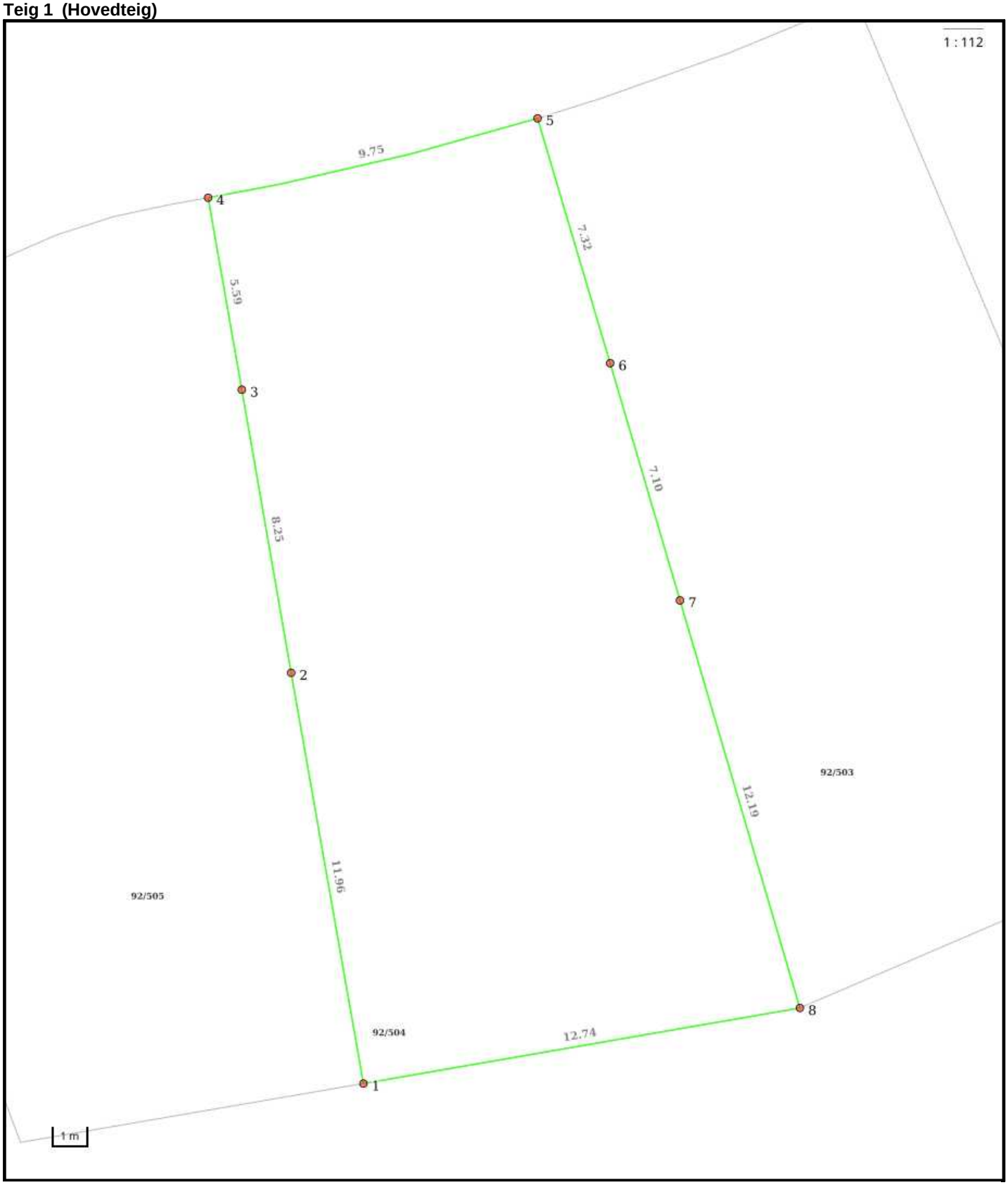
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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: 293,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 069,95	576 679,84	11,96m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 632 081,49	576 676,71	8,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 632 089,45	576 674,56	5,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 632 094,85	576 673,10	9,75m	Terrengmålt	10	-83,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 632 097,97	576 682,33	7,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 091,17	576 685,04	7,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 632 084,57	576 687,66	12,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 632 073,24	576 692,15	12,74m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

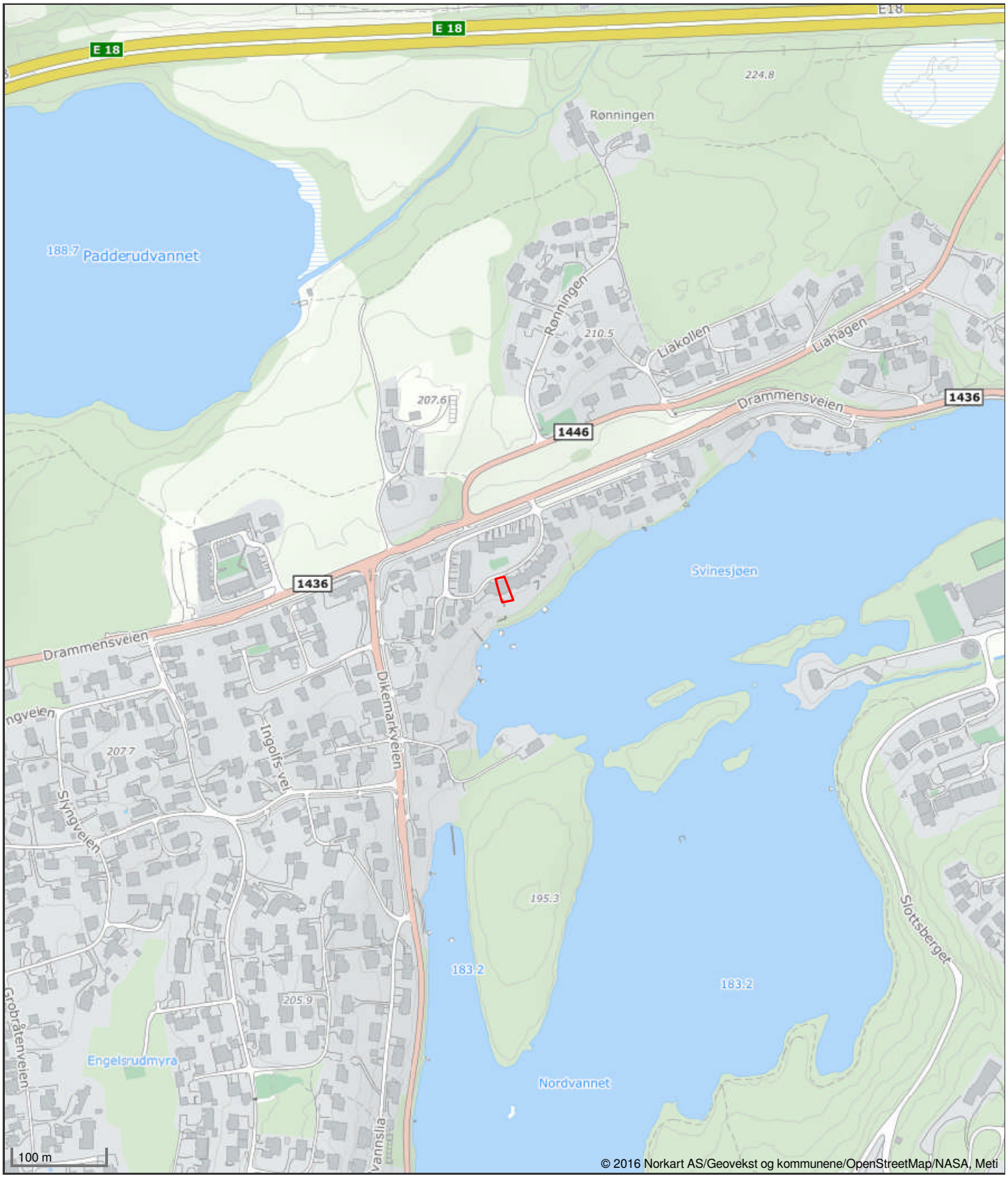
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 92/504//



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

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	504	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engelsrudstranda 32, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 293 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 293 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 160 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220180F
Navn	Del av 92/1 Engelsrud v/Svinesjøen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/97/180F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 293 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

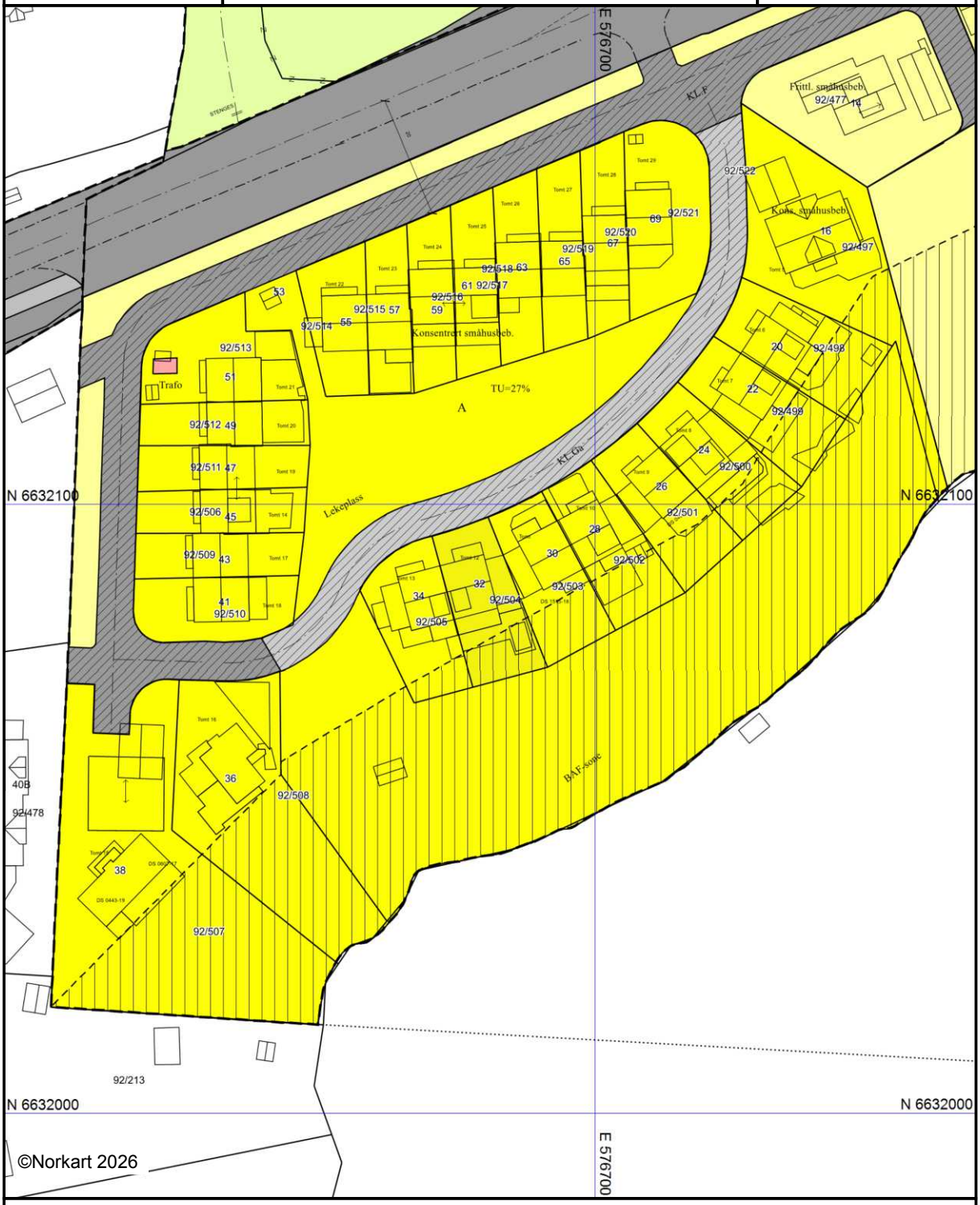
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/504
Adresse: Engelsrudstranda 32
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

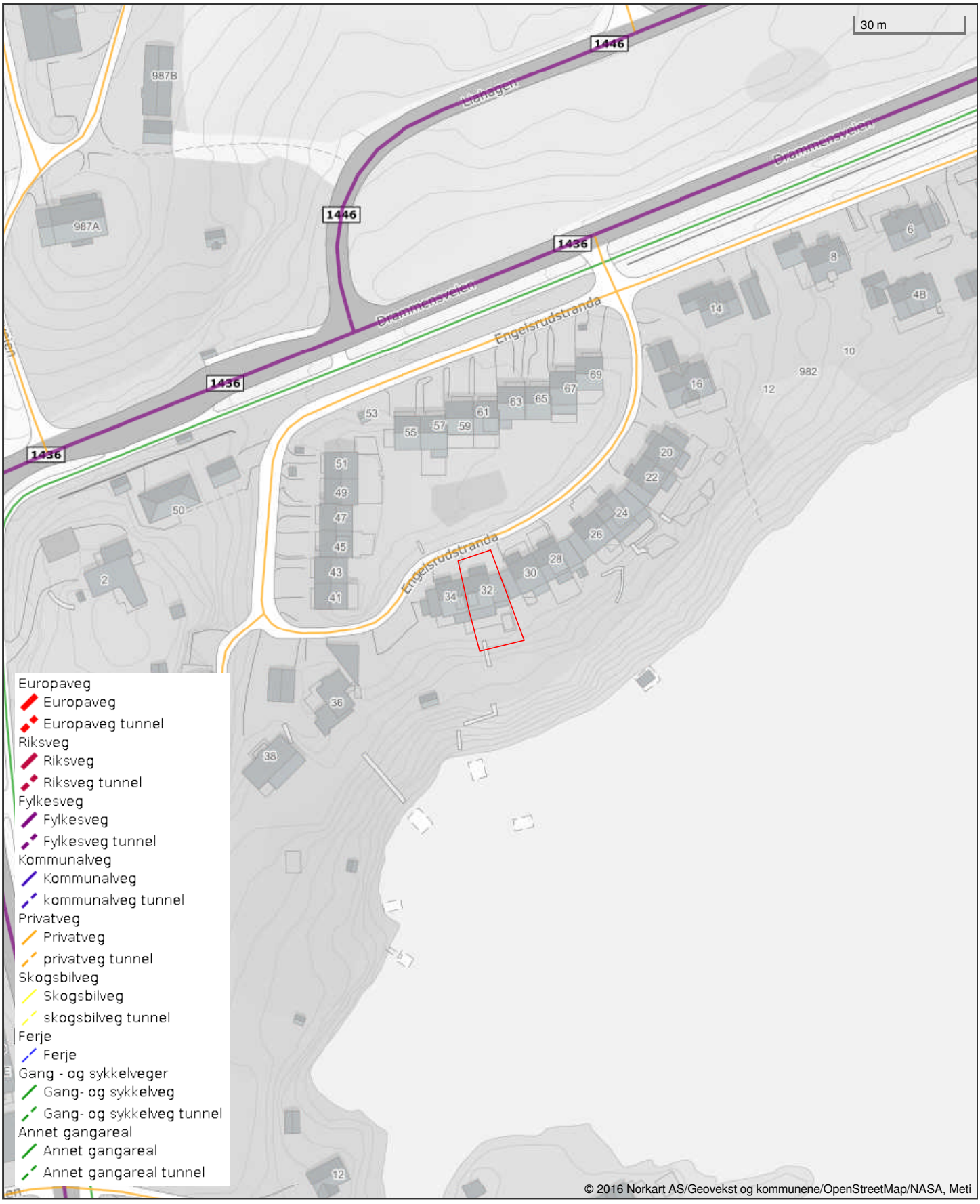
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 14.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 92/504//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 17.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**92**	Bnr:	**504**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Engelsrudstranda 32, 1385 ASKER**						

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.

VEDTEKTER
for
ENGELSRUDSTRANDA HUSEIERFORENING

Sist oppdatert på generalforsamlingenen 27. april 2021

§1
Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn er Engelsrudstranda Huseierforening.

Huseierforening er et sameie bestående av boenheter knyttet til følgende eiendommer:
gnr. 92 / bnr. 477, 92/497, 92/498, 92/499, 92/500, 92/501, 92/502, 92/503, 92/504, 92/505, 92/506, 92/507, 92/508, 92/509, 92/510, 92/511, 92/512, 92/513, 92/514, 92/515, 92/516, 92/517, 92/518, 92/519, 92/520, 92/521, 92/545, 92/546, 92/547 i Asker kommune.

Eiere av disse boenhetene eier i felleskap eiendommen gnr.92 bnr. 522 i Asker kommune, heretter kalt fellesområdene. Huseierne har lik rett til å benytte fellesområdene.

Eiere av boenhetene tilknyttet Engelsrudstranda Huseierforening har rett og plikt til å være medlem av foreningen. Hver eiendom har på generalforsamlingen én stemme. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boenheter, kan den utpeke ett stemmeberettiget medlem for hver boenhet blant boenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boenheter den eier.

§2
Formål

Huseierforeningens formål er å ivareta medlemmenes interesser i fellesområdene.

§3
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.

Medlemmene er forpliktet til å holde sin bolig med boder forsvarlig forsikret. Brann-(fullverdi), vannledningsskade- og ansvarforsikring må tegnes.

Medlemmene plikter å gi huseierforeningens styre melding om eventuelt salg av boligen.

§4
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

§5
Fellesområdene

Huseierforeningen er eier av fellesområdene, og enhver inngripen i fellesområdene, inkludert felling av trær (kratt unntatt), er derfor et felles anliggende som krever saksbehandling i styret.

§6
Vedlikeholdsfond

En andel av fellesutgiftene skal settes av til et vedlikeholdsfond, for helt eller delvis inndekning av større fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

Fondet følger boenheten og ikke huseier, slik at innbetalte fondsandeler ikke kan kreves tilbakebetalt ved eventuell flytting fra boenheten.

§7
Styret

Styret har ansvaret for den daglige driften av huseierforeningen i tråd med vedtekter og vedtak av Generalforsamlingen (se §9). Styret fører regnskap for perioden fra og med 1. april til og med 31. mars.

Styret består av 4 medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Medlemmene kan gjenvelges og forplikter seg ved valg til å fungere som styremedlem i minst ett år. Styret velger selv formann, varaformann og kasserer.

For å kunne bli valgt til styremedlem må vedkommende være (med)eier av boenhet tilknyttet foreningen eller er medlem av husstand som innbetaler felleskostnader til Engelsrudstranda Huseierforening.

Styret avholder styremøte når det finner det nødvendig. Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er til stede. Styrevedtak krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme. Styrevedtak skal protokolleres.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen representerer styret huseierforeningenes medlemmer. Styret forplikter dem ved underskrift av styrets formann, i hennes /hans fravær av varaformann og et styremedlem.

Styret har utover vedtatt budsjett myndighet til å foreta gjenkjøp opp til 15 000kr. Styret har ikke mulighet til foreta nyinvesteringer utover det som er bestemt av generalforsamlingen.

§ 8
Styreformannens fullmakt

I forbindelse med den daglige driften av huseierforeningen (innenfor rammene av vedtatt budsjett), og for enkeltbeløp opp til 3 000kr, har styrets formann stående fullmakt til å representere foreningen. Enkeltstående utgifter høyere enn 3 000kr krever styrevedtak.

§9
Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet. Hvert år innen 30. april med minst 14 dagers og høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boenhet har én stemme, jfr. §1. Det er anledning til å møte ved fullmektig, men ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets formann.

Alle vedtak fattes ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer - unntatt vedtak om vedtektsendringer og investeringer over 43 000kr. For vedtektsendringer og større investeringer kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Beløpsgrensen for større investeringer skal indeksreguleres hvert 2. år.

Vedtak om salg av foreningens faste eiendommer krever enstemmighet blant huseierne.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Årsmelding fra styret.
2. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse for kommende år
4. Valg av styre.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Forslag til investeringer utover 3 000kr eller vedtektsendringer som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal på agendaen i innkallelsen og må derfor leveres til styret i god tid før utsendelse av innkalling. Øvrige forslag kan fremmes og tas stilling til direkte på generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, eller når minst 5 av de stemmeberettigede skriftlig krever det. De som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

§ 10
Utleie

Dersom et medlem leier ut sin bolig, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, vedtak av generalforsamlingen og styret.

§11
Oppløsning

Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige huseiere og samtykke fra Asker kommune.

Vedlegg

Vedlegget er ikke en del av de ordinære vedtektene men er ment som informasjon om hvordan huseierforeningen fungerer. Det kreves derfor ikke 2/3 flertall for å endre vedlegget.

Huseierforeningen organiserer bygningsforsikring for rekkehus og tomannsbolinger nr 20-22, 24-26, 28-30 og 32-34. Forsikringspremien kreves inn sammen med fellesutgiftene. Det lages en forsikringsbrøk hvor hver betaler i forhold til det arealet boenheten representerer eller i henhold til annen spesifisering fra forsikringsselskapet. Egenandelen dekkes av boenheten hvor skaden har oppstått. Det føres separat regnskap for forsikringen, men huseierforeningens bankkonto kan benyttes.

Regnskap for vei og veivedlikeholdsfond separeres i regnskapet siden utgiftene til veien deles av alle som har veirett. Under vei er utgifter til veivedlikehold, utbedring, brøyting, strøing, belysning og strøm til belysning.

Eiendommer som har veirett gis mulighet til bruksrett til fellesområdet mot at de betaler fellesutgifter på linje med medlemmene.

Asker kommune
Teknisk

Ulf Brosø c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 81 A

0216 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYAKW S96/02185	L42 &18-BY92/1 L004997/99	08.02.99

GNR. 92, BNR. 477 (tidl. 92/1) ENGELSRUD, TOMANNSBOLIGER MED 8 BOENHETER
FERDIGATTEST FOR HUSREKKE B.
BYGGHERRE: RAGNAR EVENSEN AS

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte bygg, approbert 25.07.96.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse av 02.12.97 og deres brev innkommet 31.08.97, og 22.10.98 med vedlagt resultat fra lydmålinger fra Brekke & Strand akustikk as.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Overingeniør

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.



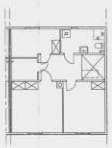


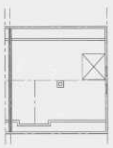


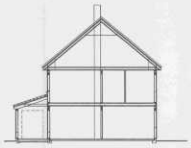


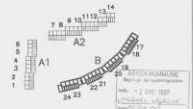
NB! BUEN ER RETTET UT, SÅ PERSPEKTIVET ER ENDRET











RAGNAR EVENSEN AS
BOLIGER ENGELSRUD
ASKER

HUSREKKE B

Byggemelding

1.100

213 A

VALKYRIEGT. 1, 0366 OSLO, TLF. 2246 4900



SYDFASADE (mot Svinesjøen)
Hus 24 Hus 23 Hus 22 Hus 21



Hus 17 Hus 16 Hus 15



FASADE NORD/VEST (mot tunet)
Hus 1 Hus 2 Hus 3 Hus 4 Hus 5

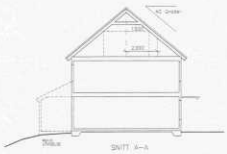


2.ETASJE
BRA 54,6



ØSTGAVL
HUS 15, 17, 19, 21, 23

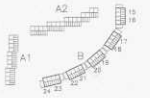
VESTGAVL
HUS 16, 18, 20, 22, 24



SNITT A–A



1.ETASJE
BRA 54,6



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSLISTEN

RAGNAR EVENSEN AS
BOLIGER ENGELSRUD
ASKER

HUSREKKE

Byggemelding B

1:50

213

VALKYRIEGT. 1, 0366 OSLO, TLF. 2246 4900

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
Eiendom/ byggested	92	504				
Adresse	Engelsrudstranda 32				Postnr. 1385	Poststed Asker

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

LARVIK KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Rec'd 34999/07 Sak LHANSTEN
28 NOV. 2007
Ark.kode P 92/504
Ark.kode S L42 &47
Saksnr 06/1734-3
Ut/Off

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	[ ]
Kontrollerklæringer	G	–	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[ ]
Andre vedlegg	J	–	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Dato	Underskrift
26/11 07	Kate Stenersen Thomas Stenersen

Gjentas med blokkbokstaver

© NBR nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Kommunens saksnr

Stempel: ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER Reg. 15874/06 Saksbeh. 15 MAI 2006

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Asker

Dokumentet er sendt til innregistrering

Ark.kode P: 92/504
Ark.kode S: L42 & L47
Saksnr.: 06/1734-1
U.Off.

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr: 92 | Bnr: 504 | Festenr | Seksjonsnr | Koordinater (fylles ut av kommunen)

Adresse: Engelsrudstranda 32

Tiltakets art SAK § 2

- [ ] Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)
- [ ] Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)
- [x] Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)

Spesifiser kort tiltakets art: Påbygg stue

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [x] Nei

Dersom ja – vedlegg referat | Vedlegg nr A –

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt?

[x] Ja [ ] Nei

Beskriv

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje. | Vedlegg nr D –

2. Situasjons-plan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger | Vedlegg nr C –

Arealdisponering

3. Planstatus

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Planens navn/identifikasjon

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv | Tillatt grad av utnytting

4. Oppmålt tomt [ ] Ja [ ] Nei | Tomteareal

5. Bebyg-gelsen og størrelsen

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruttoareal (NS 3940)	139,2 m²	17,5 m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr 5153 Nr 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Arealdisponering (forts.)

6. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
OK	OK	OK

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)

Vedlegg nr H –

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei

8. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

☐ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk
☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv

9. Avløp pbl §§ 66, 67

☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Statistikk

Tiltakets art: ☐ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Annet, beskriv

Fundamentering: ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet, beskriv

Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.) – vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.) – horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	0 Ved, 1 Oljefyranl., 2 Oljefyrt ildsted, 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildsted/el., 7 Oljefyrt ildsted/ved, 8 El./ved, 9 Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Redegjørelser	A	–
Nabovarsling	B	–
Kart, situasjonsplan	C	–
Tegninger, plan, snitt og fasader	D	–
Uttalelser fra off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
Thomas Stovner	48076836	
Adresse	**Postnr, poststed**	
Engelsrudstranda 32	1383 Asker	

☐ Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
010506	Thomas Stovner	Thomas Stovner

Engelsrudstranda 32

GNR 92
BNR 504

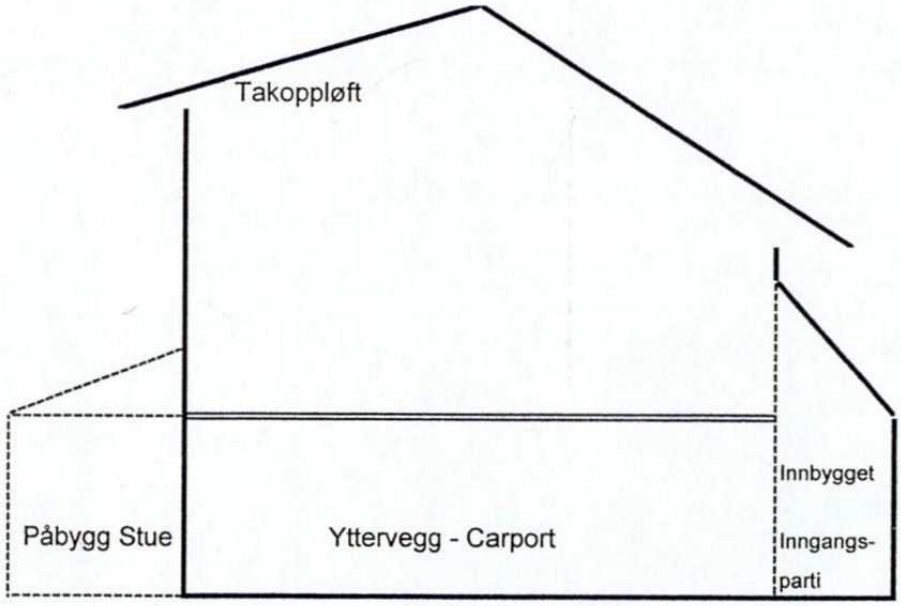
Fasade mot Nord

Sak: Påbygg stue

Målestokk 1:100

17 JUN 2003

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksdato
15 MAI 2006
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
U.Off.



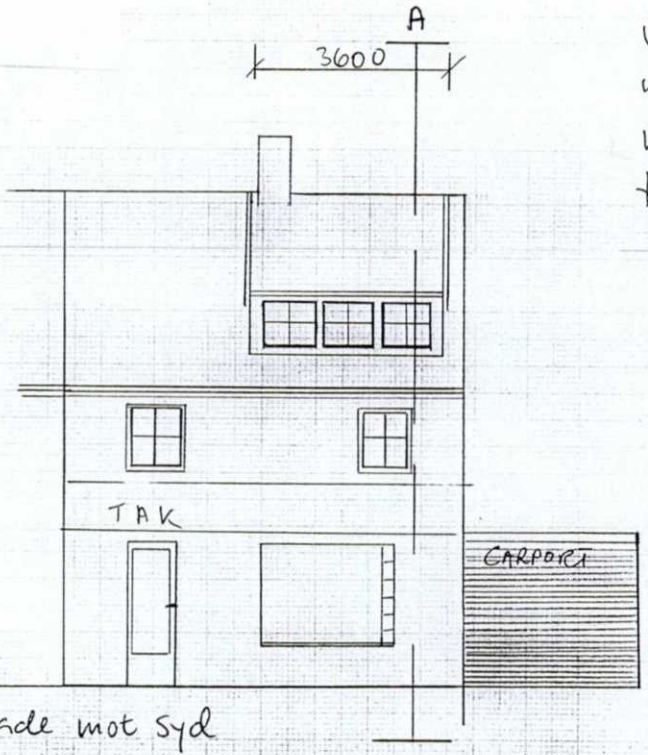
2,5

Engelsviksstranda 32

GNR 92
BNR 504

Sak: Påbygg stue

Målestokk 1:100



Fasade mot syd

Fasade Syd sett fra nr.
Utgang terrasse og vindu
til venstre som tidligere,
men forskjøvet ut i forhold
til påbygg.

FASADE SYD

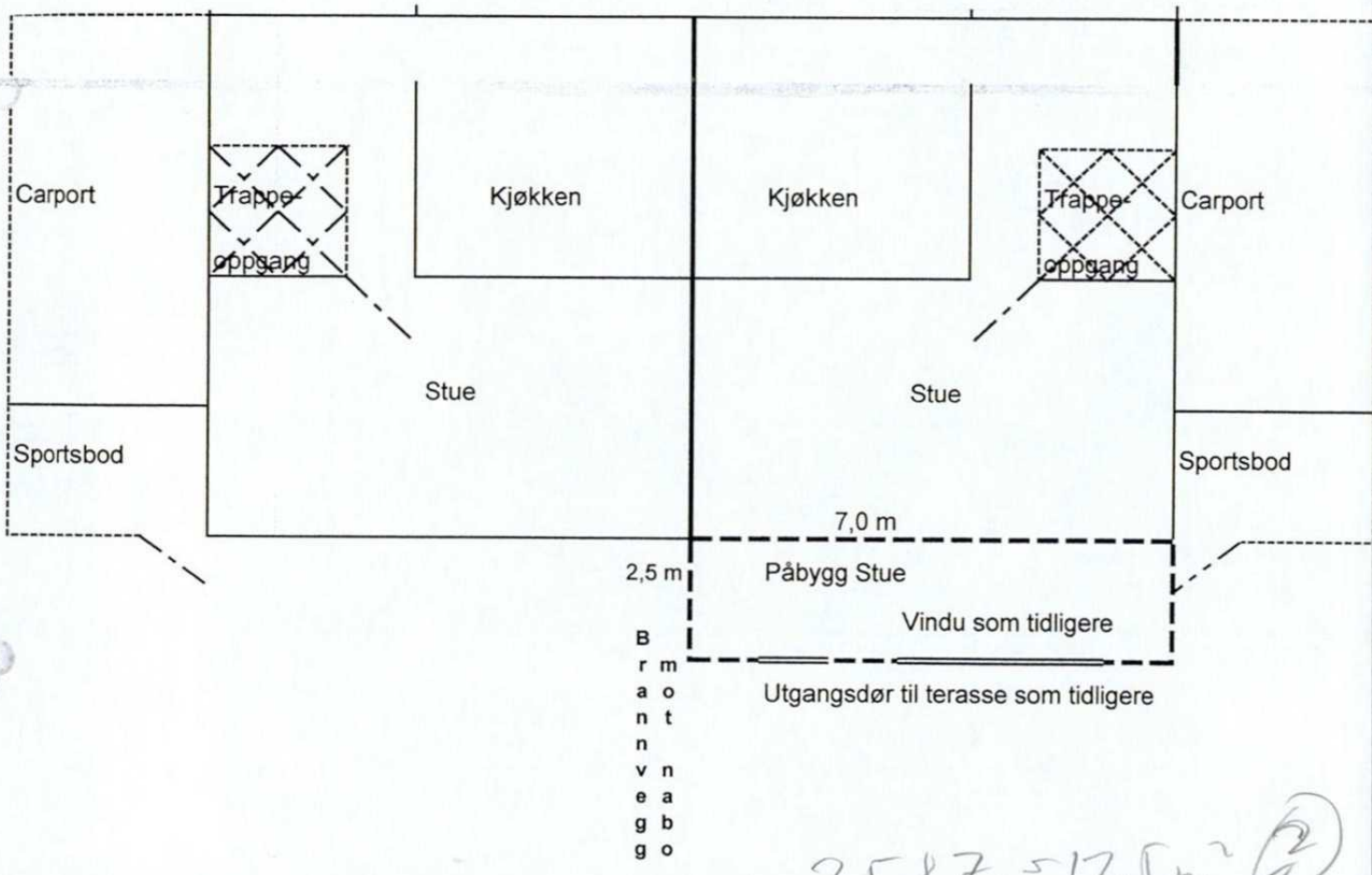
ARENDAL KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
MOTTATT
15 MAI 2006

Engelsrudstranda 32

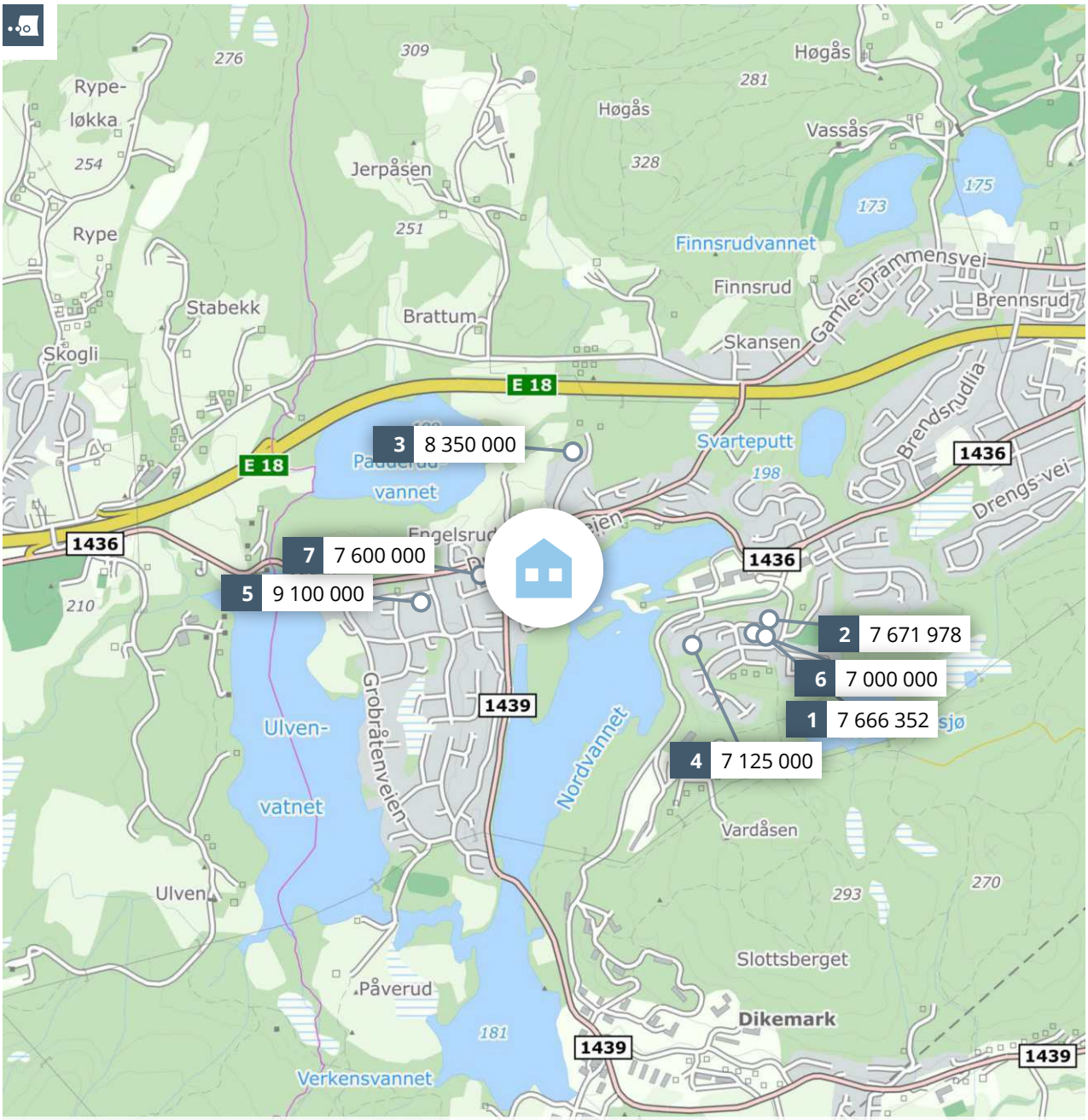
GNR 92
BNR 504

Sak: Påbygg stue

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksbeh.
15 MAI 2006
Arkivdel
Saksnr.
U.Off.



2,5 x 7 = 17,5 m²



Meglers verdivurdering

ENGELSRUDSTRANDA 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 26.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stein Lyseng Østad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Engelsrudstranda 32, 1385 ASKER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 92 BNR 504 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ENGELSRUD

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	58 824
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					293 m²	
Byggeår					1997	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rundtom 27										
	117 m²	1997	120 m²	3 sov		02.02.2026	7 190 000	**7 650 000**	16 352	7 666 352	**65 524**
2	Rundtom 53										
	164 m²	1997	150 m²	3 sov		21.10.2022	7 750 000	**7 650 000**	21 978	7 671 978	**46 780**
3	Rønningen 29 A										
	122 m²	2018	0 m²	4 sov		16.09.2024	8 450 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**68 443**
4	Rundtom 40										
	128 m²	1998	206 m²	3 sov		22.04.2022	7 300 000	**7 125 000**	0	7 125 000	**55 664**
5	Slyngveien 4 B										
	153 m²	2021	976 m²	4 sov		09.11.2023	8 790 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**59 477**
6	Rundtom 19										
	118 m²	1996	194 m²	3 sov		09.02.2026	7 200 000	**7 000 000**	-	7 000 000	**59 322**
7	Hesjejordet 5 A										
	114 m²	2004	1 072 m²	3 sov		10.02.2025	7 760 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**66 667**

Flott familiebolig med god standard. Solrike utearealer. Populært og barnevennlig område. Boligen ligger i fremste rekke mot vannet med egen strandlinje tilhørende sameiet. Her er det flytende badstue, badebrygge, lekeområder, plass for kajakk/båt m.m.

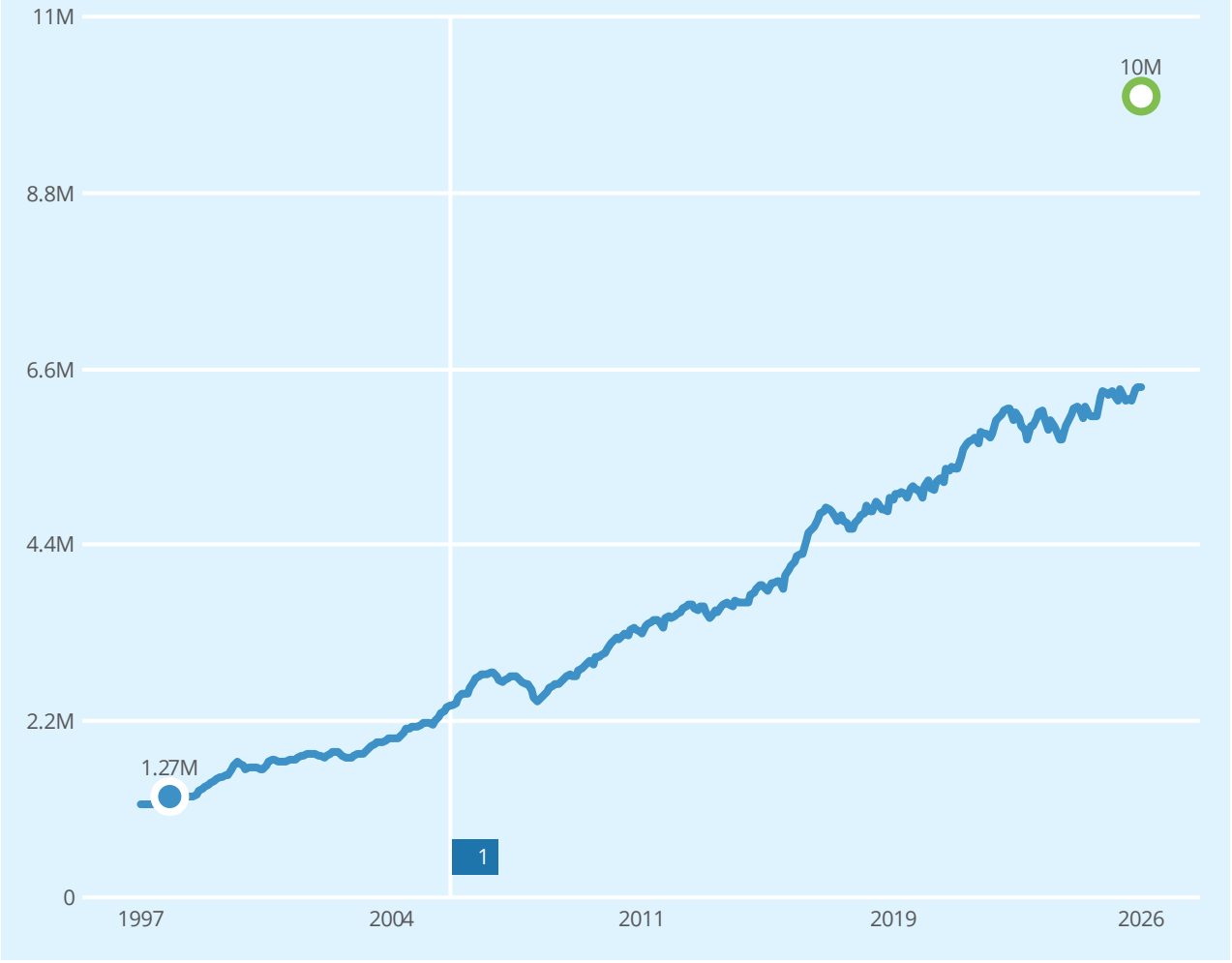
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.06.1998		24.06.1998	-	1 270 000	-	1 270 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i ASKER kommune nå

23
tomannsboliger til salgs

7.3M
7.1M
6 849 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Tomannsboliger solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

41
tomannsboliger solgt

8.5M
8 382 000 Prisantydning i snitt
8 341 000 Salgspris i snitt
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 824 Engelsrudstranda 32
Totalpris 10 000 000

56 667 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

49 588 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 92 Bnr.: 504 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Engelsrudstranda 32
Gatenr:	1577
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1385 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:20.04.2026 kl. 10.55

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/16677-1/100 24.06.1998	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 270 000 Omsetningstype: Fritt salg STOVNER KATE CECILIE F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2 STOVNER THOMAS F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

991285-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 522 IDEELL: 1/29

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/119115-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2014/301013-1/200 11.04.2014	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: NOK 3 500 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2252249-1/200 18.11.2024 09:29	** MASSETRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF ORG.NR: 977 074 010 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/119115-1/200 02.02.2026 09:36	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 12 500 000 Panthaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/119115-2/200 02.02.2026 09:36	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1998/12554-1/100 13.05.1998	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 477
1998/12554-2/100 13.05.1998	MÅLEBREV
2020/266668-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 92 BNR: 504
2024/111505-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 92 BNR: 504

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Engelsrudstranda 32

Nabolaget Engelsrud - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	4 min 2.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	6 min 3.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	9 min 4.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	12 min 5.8 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 4.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engelsrud Linje 71, 280	2 min 0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Engelsrud barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 1 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vardåsen	13 min
Kiwi Lierskogen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Liertoppen	5 min
Liertoppen Vinmonopol	5 min

SPORT

Vardåsen skole	10 min
Engelsrud ballbinge	11 min
Actic Liertoppen	5 min
EVO Asker Sentrum	9 min

«Nærhet til både storby (Oslo) og natur. Badevann og skogsterreng rett ved. Et herlig sted å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

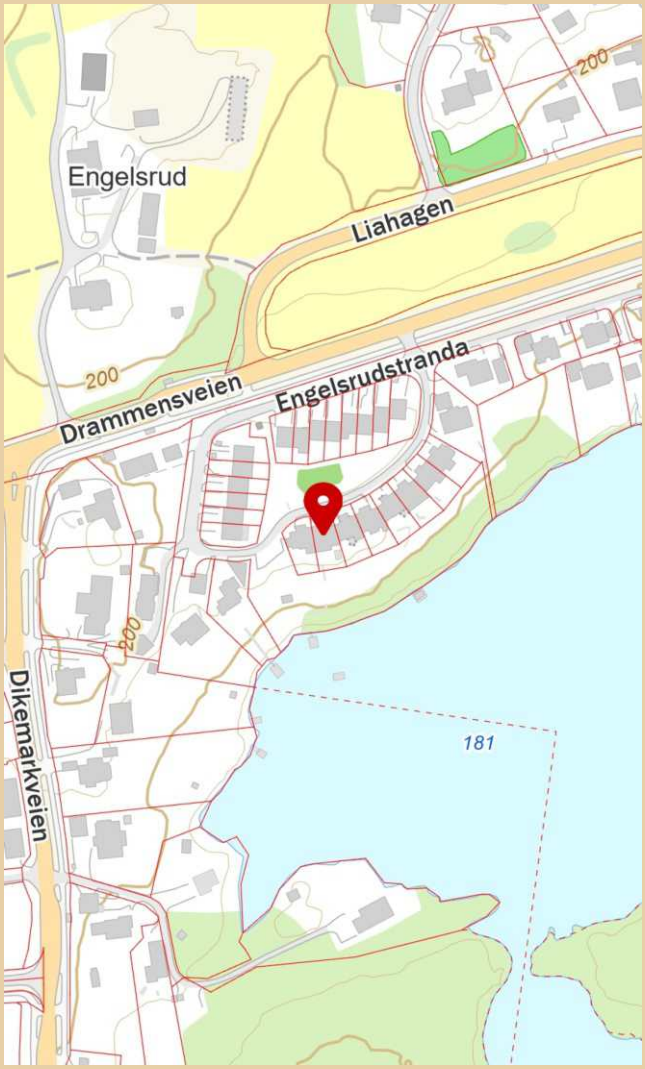
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Engelsrudstranda 32, 1385 Asker
Gnr. 92, Bnr. 504, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Stein Lyseng Østad

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 997 06 336

E-post: stein.lyseng.ostad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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