PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

# ENGELSRUD TERRASSE 28

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Engelsrud terrasse 28 , 1385 ASKER

ASKER kommune

gnr. 92, bnr. 188

**Sum areal alle bygg: BRA: 345 m² BRA-i: 263 m²**



**Befaringsdato:** 05.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15358-1672 **Eiendomsverdi ref nr:** GO3447

**Autorisert foretak:** Asker Takstforum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dagfinn Mosveen

Medlem av

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

**Rapportansvarlig**

Dagfinn Mosveen
Uavhengig Takstingeniør
dagfinn@atfas.no
908 67 987

Medlem av NITO

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.




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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd




### 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig en enebolig/generasjonsbolig som nå er under fradeling. Denne enheten består av underetasje/kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. Det er 2 integrerte garasjer i del av underetasje/kjeller, samt en utebod. Boligen er oppført i 1962 i den tids byggeskikk, men er senere både tilbygget og modernisert. Største oppgradering og tilbygg er utført i 2007. For avvik, påkostninger, vedlikehold, fornyelser mm så henvises det til rapporten under de forskjellige bygningsdelene.

**Tomannsbolig - Byggeår: 1962**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein.
Teglsteinspipe forblendet og med fotbeslag over tak.
Renner og nedløp, samt beslag i plastbelagt stål.
Taket er et saltak med sperre konstruksjon og undertak av rupanel.
Loftet er dels kaldt loft og dels isolert.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk i tre.
Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre.
Det er enkelte gamle vinduer i boligen på loft, vaskerom og mot garasje.
Ytterdører er i tre med isolerglass.
Garasjeportene er i metall. Portåpner.
Balkong i trekonstruksjon. rekkverk i tre.
Det er platting på terreng inkl. trapp fra takterrasse.
Takterrasse med betong dekke mot garasje.

INNVENDIG Gå til side

Støpt flislagt trapp fra underetasje.
Trapp i tre til loft.

Gulv med fliser, parkett, laminat, teppe, malt betong.
Vegger med panel, fliser, tapet, malte flater.
Himlinger med panel, malte flater.
Mye nyere overflater i 2007.

Det er etasjeskiller mot underetasje/kjeller i støpt betong.
Det er etasjeskiller mot loft i trebjelkelag.

Det er teglsteinspipe fra byggeår (1962) Sotluke i underetasje. Peis og peisovn i stue. Peisovn i hybel.

Innvendige hovedsakelig malte dører i tre med speiler.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad:

Våtrom fra 2007.
Våtrommet har flis på veggene og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Innredning med glatte fronter.
Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte montert i himling.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 2

Bad i tilbygg fra 2007.
Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler
Våtrommet har plastsluk. Det er synlig banemembran i sluk.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventil i himling.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet er overflate oppusset senere.
Malte vegger og himling.
Fliser på gulv.
Naturlig ventilasjon.
Skyllekum, opplegg for vaskemaskin.
Støpejernsluk fra opprinnelig byggeår.
Ingen membran/tetteskikt.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet bygget av en bekjent i 2020.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og panel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
2 sluk, et hjelpesluk dusjsone og hovedsluk i dusj.
Det er synlig bruk av smøremembran ved sluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Speilskap.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.
Luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i hoveddel i fra 2007.
Innredning med glatte fronter. Det er stål benkeplate på begge sider av vasken valnøtt i front.
Integrert platetopp, stekeovn.

Innredning i hybel fra 2020 med glatte fronter. Laminat benkeplate.
Skyllekum.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). I tillegg er det kobber.
Stoppekran er lokaliser.
Innvendige avløpsrør er av plast hovedsakelig og noe eldre.
Støpejernsluk på vaskerom.
Stakepunkt lokalisert.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Luft til luft varmepumpe plassert i stue.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Brev vedr. sak avsluttet er fremvist datert 25.03.2022. Dette er utført av nettleverandør og er en forenklet kontroll.
Varslere og slukkeutstyr i orden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra ca. 1980 i følge eier.
Bygningen har betong grunnmur og støpt plate på grunn.
Ukjent type og alder på oljetank i hagen. Denne er sanert og fylt med pukk i følge eier.
Noe utstyr i boligen er ikke fjernet.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Tomannsbolig**

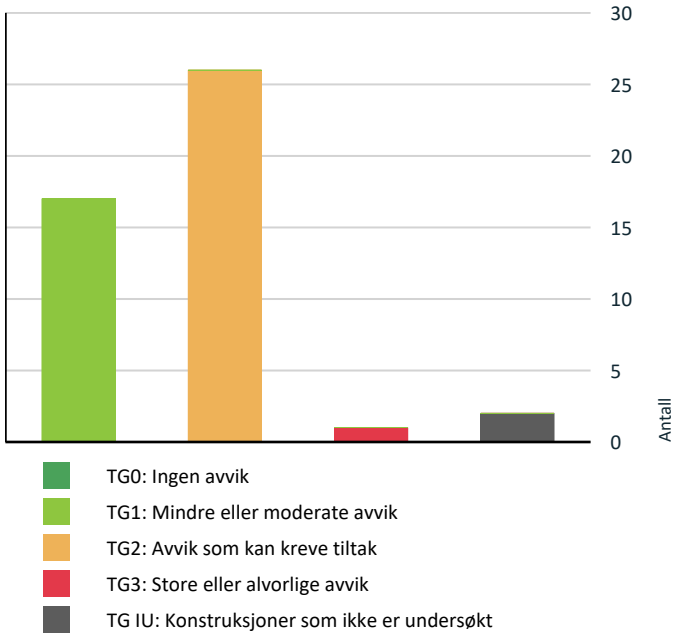
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik i kjeller. Det er blant annet bygget en hybel med egen inngang som ikke er godkjent.
Det er ikke fremlagt noen tegning for loft.

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

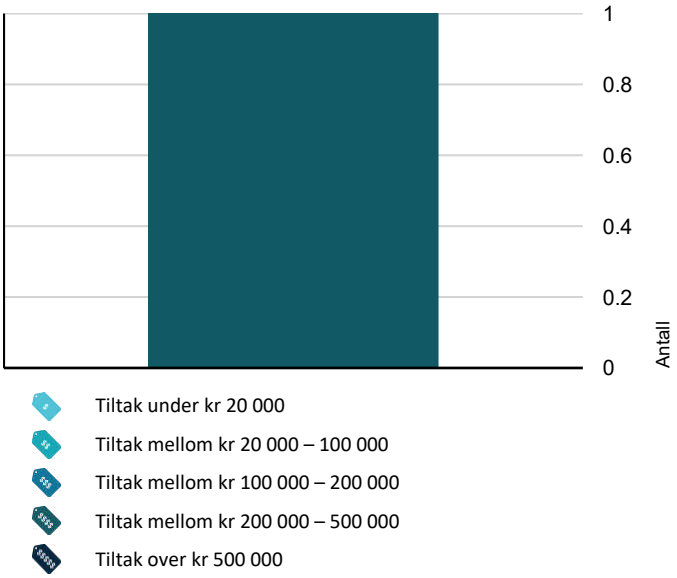
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer som må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Eldre vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

# Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/gang > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/gang > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  Rekkverk målt til 91 cm. Dagens krav er 100 cm.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til ca. 92 cm.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
  Høyeste måling målt på et soverom til 507 bq/m3.
  Høyeste årsmiddelverdi er målt til 410 bq/m3
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring/dokumenter for deler av anlegget.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Varmekabler i adkomstvei er dels defekt. Virker kun i et spor.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1962

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1980 | Tilbygg | Tilbygg stue. |
| 2007 | Tilbygg | Tilbygg dobbel garasje, utebod, utvidelse stue, terrasse.<br>I tillegg tilbygget balkong og utvidelse av 2 soverom.<br>I tillegg gang, bad og et soverom. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betong takstein på hovedbygg fra 1980.
Tak er renset for mose i den senere tid.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er gått for taktekking generelt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

### TG 1 Taktekking - Tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket på tilbygget er tekket med betong takstein fra 2007,

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.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Teglsteinspipe forblendet og med fotbeslag over tak.

Renner og nedløp, samt beslag i plastbelagt stål.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperre konstruksjon og undertak av rupanel.
Loftet er dels kaldt loft og dels isolert.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft - 1

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Konstruksjonen er dels lukket og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging. Tilstandsgrad satt til TGIU da bygningsdelen ikke lar seg undersøke tilstrekkelig. Det ble forøvrig ikke registrert symptomer på avvik.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i bindingsverk i tre fra byggeår og har stående bordkledning fra 1980 og 2007.

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende lufting bak panel. Konsekvenser er at fukt som kan bli stående og forårsake råte. Det er imidlertid ikke registrert avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvenser er at manglende lufting kan føre til at fukt blir stående, noe som øker faren for skader på veggkonstruksjonen over tid. Det er imidlertid ikke registrert avvik.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre.
Det er vinduer hovedsakelig i fra 2007 og noen fra 1979.

**Vurdering av avvik:**
• Utvendig omramming ligger stedvis ned mot beslag med risiko for fuktopptrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens er større risiko for fukt og råteskader.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom omramming og beslag for å hindre fuktopptrekk i treverket.
Konsekvensen av manglende klaring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.

## TG 2 Eldre vinduer

**Beskrivelse**

Det er enkelte gamle vinduer i boligen på loft, vaskerom og mot garasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert slitasje, samt at vinduer er delt blendet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å hindre varmetap og redusere risiko for kondens og fuktskader.
Slitasje og blendede vinduer kan føre til dårligere inneklima og økt energiforbruk.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdører er i tre med isolerglass hovedsakelig i fra 2007
Hoveddør fra 2020.
Garasjeporten er i metall fra 2007 og 2020. Portåpner.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong i trekonstruksjon. rekkverk i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverk målt til 91 cm. Dagens krav er 100 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er platting på terreng inkl. trapp fra takterrasse fra 2007, med nye terrassebord i 2025.

## TG 1 Takterrasse over garasje

**Beskrivelse**

Takterrasse med betong dekke mot garasje. Det ble i 2018 fjernet gamle fliser og dekke ble smurt med epoxy maling fra 2018. Flytende gulv ble lagt i 2025.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til ca. 92 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Der er ikke dokumentert om påført tetteskikt er godkjent som membranløsning. Det bør foretas undersøkelser eller dokumenteres.

# INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon i følge radonkart. Radonmåling med rapport fremlagt. Datert i 2025.

**Vurdering av avvik:**

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
Høyeste måling målt på et soverom til 507 bq/m3.
Høyeste årsmiddelverdi er målt til 410 bq/m3

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da det ikke er uforede vegger i rom under terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist noe indikasjoner på fukt i gulv/vegg kjellermur. Dels registrert med avflassing og del registrert med fuktindikator.

**Konsekvens/tiltak**

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid.

## Innvendige trapper

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrom fra 2007.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Ingen eller mangelfull dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det anbefales å innhente dokumentasjon om mulig.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på veggene og panel på innvendig tak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 35 mm mellom topp flis ved terskel og topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk. Hovedsluk og hjelpesluk.
Membran med udokumentert utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Udokumentert membranløsning

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at membranen ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Innredning med glatte fronter.

2 tappesteder testet samtidig. Vanntrykk og avrenning OK.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skade på servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Skaden på servanten er hovedsakelig av visuell betydning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte montert i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke etablert tilluft til våtrommet, noe som kan medføre redusert ventilasjonseffekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte i døren eller tilsvarende løsning.
Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Det er kun tatt ett hull. Det er derfor ingen garanti for at det kan være avvik andre steder.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Bad i tilbygg fra 2007.



1. ETASJE > BAD 2

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Ingen eller mangelfull dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet om oppbygging, utførelse og eventuelle utførte tiltak. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om oppbygging og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler, samt fremtidige skader. Det anbefales at våtrommet vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle avvik.

1. ETASJE > BAD 2

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD 2

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 13 mm fall mot sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er lokalt fall til sluk, men fallforhold tilfredsstiller ikke forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og soppdannelse.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har plastsluk. Det er synlig banemembran i sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Udokumentert membranløsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert tetthet og fremtidige fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 tappesteder testet samtidig. Vanntrykk og avrenning OK.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Ventil i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. I tillegg er det kun naturlig ventilasjon. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende tilluftsventilering og naturlig avtrekk i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Det bemerkes at det kun er gjort et hull. Dette gir ikke en garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet er overflate oppusset senere.
Malte vegger og himling.
Fliser på gulv.
Naturlig ventilasjon.
Skyllekum, opplegg for vaskemaskin.
Støpejernsluk fra opprinnelig byggeår.
Ingen membran/tetteskikt.
Rommet er i bruk.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det bemerkes at rommet er i bruk, men våtrommet må totalrenoveres og alle forhold med tettesjikt, våtsonen, sluk m.m. må utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Murte vegger rundt rommet.

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet bygget av en bekjent i 2020.





KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet om oppbygging, utførelse og eventuelle utførte tiltak. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om oppbygging og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler, samt fremtidige skader på konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn til fuktskader på list plassert i dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**

• List bør skiftes og svertesopp fjernes.

• Listen med fuktskader bør skiftes/fjernes ut og svertesopp fjernes, og årsaken til fuktskadene bør utredes og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere fuktskader.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm mellom topp slukrist og topp flis ved terskel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens er vann ikke renner tilstrekkelig raskt til sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk.
2 sluk, et hjelpesluk i dusjsone og hovedsluk i dusj.
Det er synlig bruk av smøremembran ved sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Udokumentert membranløsning

**Konsekvens/tiltak**

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert tetthet og fremtidige fuktskader.





KJELLER > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Speilskap.

2 tappesteder testet samtidig. Vanntrykk og avrenning OK.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang/kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk testet og funnet i orden ved bruk av papir.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN/GANG

### TG 2 Overflater og innredning

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.





KJELLER > KJØKKEN/GANG

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). I tillegg er det kobber av varierende alder.
Det ble lagt opp mye nytt røropplegg i 2007.

Vanntrykk er testet med 2 tappesteder og funnet i orden.
Stoppekran er lokalisert, testet og funnet i orden.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på eldre vannledninger overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens er redusert gjenværende levetid. Eldre vannrør bør holdes under observasjon, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av plast hovedsakelig i fra 2007, men noe eldre. Støpejernsluk på vaskerom.

Avløp er funksjonstestet og funnet OK.
Stakepunkt lokalisert.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid er gått på eldre avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Avløpsledninger bør holdes under observasjon, da mer da mer enn halvparten av forventet levetid er passert på eldre avløpsrør.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler ventiler i enkelte rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres ventiler i rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå dårlig innemiljø, kondens og risiko for muggvekst.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.
Siste service utført i 2026 i følge dokumentasjon.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Brev vedr. sak avsluttet er fremvist datert 25.03.2022. Dette er utført av nettleverandør og er en forenklet kontroll.

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og det ble utført betydelige oppgraderinger og fornyelser av det elektriske anlegget i 2007.
En del dokumenter mottatt.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler samsvarserklæring/dokumenter for deler av anlegget.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Varmekabler i adkomstvei er dels defekt. Virker kun i et spor.

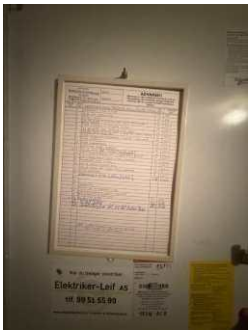
**Konsekvens/tiltak**

- I dagens eiers botid er alle elektriske arbeider utført av faglært elektriker i følge eier.
- For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

- Om avviket skal lukkes må det utføres tiltak av elektriker.





### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Varslere og slukkeutstyr i orden.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.
Tilstandsgrad skal ikke angis for dette punktet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra ca. 1980 i følge eier.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist stedvis noe (salt-/kalkutslag) på puss eller maling. Gjelder gulv og nedre del vegg.

• Det er registrert at grunnmursplast ligger ned mot terreng og under terreng.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å holde

• Grunnmursplasten bør avsluttes med klemlist over terreng for å hindre at fukt, jord, smuss og vegetasjon kommer inn bak plasten, noe som kan redusere dreneringens funksjon og føre til fuktproblemer i grunnmuren.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betong grunnmur og støpt plate på grunn.

## TG 2 Terrengforhold

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Konsekvens er risiko for av overflatevann kan renne inn mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for at overflatevann renner inn mot grunnmuren og forårsaker fuktskader eller andre bygningsmessige skader.

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Ukjent type og alder på oljetank i hagen. Denne er sanert og fylt med pukk i følge eier.
Noe utstyr i boligen er ikke fjernet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverk målt til 91 cm. Dagens krav er 100 cm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til ca. 92 cm.

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
Høyeste måling målt på et soverom til 507 bq/m3.
Høyeste årsmiddelverdi er målt til 410 bq/m3

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring/dokumenter for deler av anlegget.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Varmekabler i adkomstvei er dels defekt. Virker kun i et spor.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• I dagens eiers botid er alle elektriske arbeider utført av faglært elektriker i følge eier.

• For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

• Om avviket skal lukkes må det utføres tiltak av elektriker.

# 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

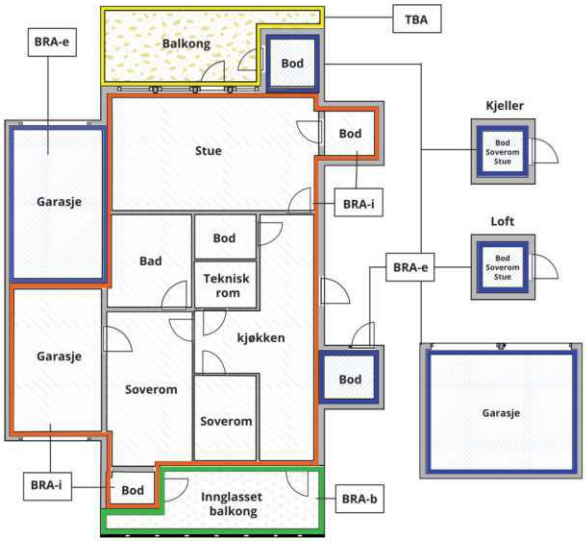
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje | 176 | | | 176 | 70 | | 176 |
| Kjeller | 68 | 82 | | 150 | | | 150 |
| Loft | 19 | | | 19 | | 20 | 39 |
| **SUM** | **263** | **82** | | | **70** | **20** | **365** |
| **SUM BRA** | **345** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Trapperom, bad, gang, gang 2, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue/stue | | |
| Kjeller | Hall, vaskerom, bod, bod 2, entre/stue/sov, kjøkken/gang, bad/vaskerom | Garasje m/utv.adkomst, garasje m/utv.adkomst, bod m/utv.adkomst | |
| Loft | | Loftsrom/lager, trapperom, loftrom, loftsrom/lager | |

**Kommentar**

Areal er oppmålt på stedet. Det er i BRAI medtatt 2 boder, hall, vaskerom. I tillegg er hybel med egen inngang medtatt. Garasjer og bod med utvendig adkomst er medtatt i BRAE.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vegg tykkelser i kjeller er vanskelig og bestemme og derfor kun vurdert. Dette kan utgjøre noen få m2. Noe vinkler i rom gjør arealmåling vanskelig. Dette kan utgjøre noe mindre avvik. Loft er medtatt som BRAI.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er registrert avvik i kjeller. Det er blant annet bygget en hybel med egen inngang som ikke er godkjent.
Det er ikke fremlagt noen tegning for loft.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
*Kommentar:* Hybel.

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.8.2026 | Dagfinn Mosveen | Takstingeniør |
| | Anne Mette Wie | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 92 | 188 | | 0 | 913.1 m² | Ikke oppgitt | Ikke relevant |

**Adresse**
Engelsrud terrasse 28

**Hjemmelshaver**
Wie Anne Mette

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet off. vann via private stikkledninger.

Det var opprinnelig borrevann i boligen. Etter oppkobling mot offentlig vann og avløp er det fortsatt en pumpe som sørger for vann til en utekran.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet off. avløp via private stikkledninger.

**Tinglyste/andre forhold**

Det pågår arbeider med deling av eiendommen og bygget. Dette er ikke ferdigstilt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 31.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 03.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 06.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier var med og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.08.2026 | |
| 2 | 01.09.2026 | |
| 3 | 01.09.2026 | |
| 4 | 07.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Solli & Partnere | Oppdragsnr. | 18260049 |
| Addresse | Engelsrud terrasse 28 | | |
| Postnr. | 1385 | Sted | ASKER |
| Selgers navn | Anne Mette Wie | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

01.08.2006

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

19

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If

**Polise/avtalenr.:**

1746279

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bad i underetagen er utført av bekjent pensjonert rørlegger og snekkerDet elektriske er utført av faglært elektriker

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Alt er utført av faglærte, men mangler dokumentasjon

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Pensjonerte håndverkere

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Gammelt bad ble revet, det ble lagt ny membran og fliser på gulv og vegger

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt sluk i dusj og på badegulv

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye varmekabler og opplegg for vaskemaskin, samt stikkontakt ved vask

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Kvittering fra elektriker

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det hender at sisternen til vegghengt toalett på det store badet henger seg opp, da er det bare å trykke en gang tilTilførsel av vann til kjøleskapets is -og vanndispenser fungerer ikke

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ifm med totalrenovering av boligen i 2007 ble det laget nytt røropplegg (rør i rør)Det er også noe eldre røropplegg i kjeller

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilbud og kvittering

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det var opprinnelig borrevann i boligen. Etter oppkobling mot offentlig vann og avløp er det fortsatt en pumpe som sørger for borrevann til utekranene

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hele taket ble skiftet 1980Takrenner ble skiftet i 2007

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Vet ikke, da det ble gjort av tidligere eier

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Balkong foran stue ble bygget inn i 1980, tak ble forlenget over og det ble satt inn nye husmorvinduer i stue, gang og ett soveroml 2007 ble det satt inn nye vinduer i resten av boligen samt og skyvedører til terrassen og balkong utenfor soverom

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilbud og kvittering fra arbeid i 2007

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny mur og drenering på tilbygg fra 2007.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilbud og kvittering

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Det ble bygget nytt bad i 1980, I 2020 ble badet totalrenovert.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Innredning av hybel med eget kjøkken og bad

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Etterisolert i 2007

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilbud og kvittering

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse**

Det er varmekabler ute i oppkjørselen, men det er bare den ene som virker (dvs ette spor)Svingninger i lys fra downlight i taket på stuen ved bruk av dimmerMotor til utvendig markise virker ikke, den skal byttes ut

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det ble oppgradert ifm ombygging i 2007 inkl nytt sikringsskap.Dette ble gjort av faglært dyktig og erfaren elektriker. Jeg har en samsvarserklæring og dokumenter på hva som er gjort, men erklæringen tilfredstiller ikke dagens

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Kvitteringer og samsvarserklæring uten signatur, samt dokumentasjon på arbeid som er utført. Elektrikeren som utførte arbeidet har gått bort, men sønnen har overtatt. Bedriften har alltid hatt godt rykte

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Elvia

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Buskerud Varmepumpeservice AS. 24.04.2026

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Oljetank til parfinfyring

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tanken er ikke i bruk. Den er tømt og fylt med pukk

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Tilbygg og totalrenovering 2007

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☐ Nei ☑ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tilbygg i 2007 ble søkt om og godkjent i 2006/2007

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Hybel med egen inngang i underetagen

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har vært noe maur, men har brukt middel som jeg fikk fra Rentokil. Ikke vært noe problem siste 2 år

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

Rapport datert 16.05.2025 viser målinger over tiltaksnivå

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny garageport til enkelt garasjen i 2020. Dobbelt garasjen er ny i 2007

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Forklar:**

Tilbud og kvittering

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er er godkjente byggeplaner for et tilbygg på den opprinnelig generasjonsboligdelen som skal skilles ut fra hovedhuset, og nye tomtegrenser blir satt. Det er opprettet ny adkomst, og nåværende adkomst vil bli tilbakeført

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bygging av nytt bad og kjøkken på hybel ble gjort av pensjonert snekker og rørlegger

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.09.2026

Signert av *Anne Mette Wie*

Initialer selger:
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Engelsrud terrasse 28, 1385 ASKER** | |
| Dato for energimerking<br>**04.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-344816** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149879900** |
| Gårdsnummer<br>**92** | Bruksnummer<br>**188** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1962** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
| Bruksareal<br>**345,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**220,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**208,15** |

Matrikkelrapport MAT0011

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3203 - ASKER |
| Gårdsnummer: | 92 |
| Bruksnummer: | 188 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 26.08.2026 kl. 08:42 |
| Produsert av: | Jon Erling Rud |
| Attestert av: | Asker kommune |

**Orientering om matrikkelbrev**
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | TOMT 49 |
| Etableringsdato: | 05.11.1960 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 92 / 188 | 913,1 m2 | |
| Matrikkelenheten har andel (2 / 3) i realsameie: 92 / 533 | 193,3 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 170662 | WIE ANNE METTE | H0102 | ENGELSRUD TERRASSE 28<br>1385 ASKER | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 170662 | WIE ANNE METTE | H0102 | ENGELSRUD TERRASSE 28<br>1385 ASKER | |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6631730 | 576448 | | 913,1 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

**Forretning**
**Forretningstype**
**Årsak til feilretting**
**Forretningsdokumentdato**
**Kommunal saksreferanse**
**Nettadresse (URL)**
**Annen referanse**
**Tinglysing**
**Status**
**Endret dato**
**Matrikkelføring**
**Signatur**
**Dato**

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 24.08.2026 | Tinglyst | 25.08.2026 | ruderling | 25.08.2026 |
| Oppmålingsforretning | 2026/1707 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 3203 - 92/188 | -956 | |
| | | Mottaker | 3203 - 92/701 | 956 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/187 | 0 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/320 | 0 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/321 | 0 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/393 | 0 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/533 | 0 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/702 | 0 | |

| Landmålernummer | Navn |
|---|---|
| 000475 | JON ERLING RUD |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 24.08.2026 | Tinglyst | 25.08.2026 | ruderling | 25.08.2026 |
| Oppmålingsforretning | 2026/1707 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 3203 - 92/188 | -31,4 | |
| | | Mottaker | 3203 - 92/702 | 31,4 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/95 | 0 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/363 | 0 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/393 | 0 | |
| | | Berørt | 3203 - 92/533 | 0 | |

| Landmålernummer | Navn |
|---|---|
| 000475 | JON ERLING RUD |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: | 3203 - 92/188 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3025 - 92/188 | | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3025 - 92/188<br>0220 - 92/188 | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 19.02.1999 | | | RHA | |
| Kart- og delingsforretning | M 121-40 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0220 - 92/188 | -194,7 | |
| | | Mottaker | 0220 - 92/533 | 194,7 | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 19.02.1999 | | | RHA | |
| Kart- og delingsforretning | M 121-39 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0220 - 92/188 | -848,3 | |
| | | Mottaker | 0220 - 92/532 | 848,3 | |
| Skylddeling | 05.11.1960 | | | | |
| Skylddeling | M 70-108 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0220 - 92/15 | -2 943,2 | |
| | | Mottaker | 0220 - 92/188 | 2 943,2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 24.08.2026 | | | ruderling | 25.08.2026 |
| Oppmålingsforretning | 2026/1707 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 3203 - 92/188 | 0 |
| Berørt | 3203 - 92/320 | 0 |
| Berørt | 3203 - 92/321 | 0 |
| Berørt | 3203 - 92/393 | 0 |
| Berørt | 3203 - 92/533 | 0 |

| Landmålernummer | Navn |
|---|---|
| 000475 | JON ERLING RUD |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt<br>Nei |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Engelsrud terrasse | 1456 | 28 | | | Grunnkrets | 1604 | Engelsrud | |
| | | | | | | Stemmekrets: | 5 | BORGEN | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 01070102 | Vardåsen | |
| | | | | 6631740 | 576439 | Postnr.område: | 1385 | ASKER | |
| | | | | | | Tettsted: | 801 | Oslo | |

| Adressetype | Adressetilleggsnavn | Gårdsnr<br>Kildekode | Bruksnr<br>Koord.syst. | Festenr<br>Nord | Undernr<br>Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt<br>Nei |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Matrikkeladresse | | 92 | 188 | 0 | 0 | Grunnkrets | 1604 | Engelsrud | |
| | | | | | | Stemmekrets: | 5 | BORGEN | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 01070102 | Vardåsen | |
| | | | | 6631745 | 576461 | Postnr.område: | 1385 | ASKER | |
| | | | | | | Tettsted: | 801 | Oslo | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 149 879 900 | Bebygd areal: | 193,9 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 329,2 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6631740 Øst: 576444 | Bruksareal totalt: | 329,2 | | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | Offentlig kloakk | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Tomannsbolig, vertikaldelt | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | Har heis: | Nei | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | | | | | |
| Energikilder: | | | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 172,4 | 0 | 172,4 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 156,8 | 0 | 156,8 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1456 Engelsrud terrasse 28 | H0101 | Bolig | 329,2 | 5 | Kjøkken | 2 | 2 | 92/188 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 149 879 900 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| **Løpenr:** | 1 | Bruksareal bolig: | 111 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 24.05.2006 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6631740 Øst: 576444 | Bruksareal totalt: | 111 | | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | Tilbygg | Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Tomannsbolig, vertikaldelt | Bruttoareal annet: | | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Rammetillatelse | | | | | | |
| Energikilder: | | | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

### Etasjer

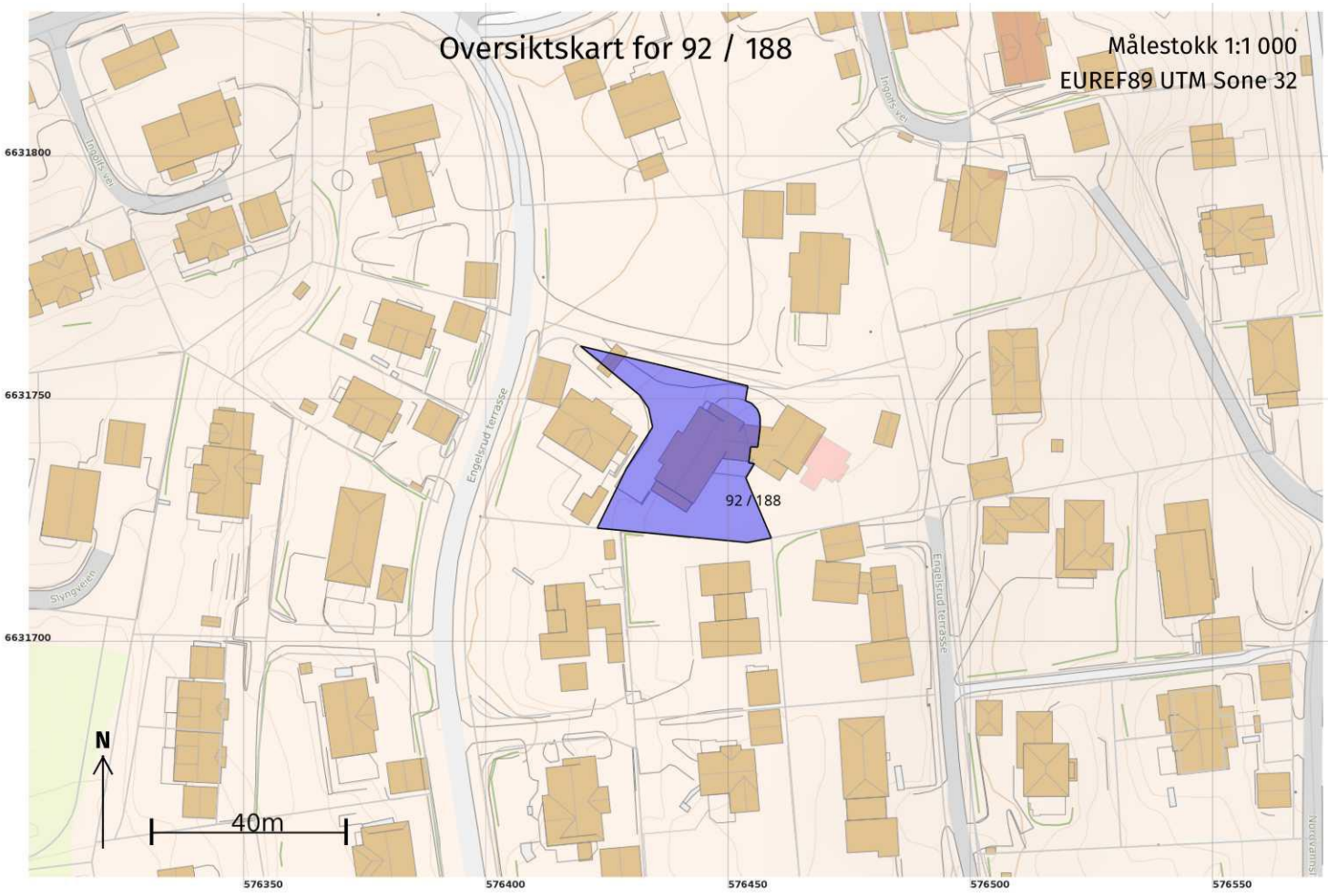
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 111 | 0 | 111 | 0 | 0 | 0 |

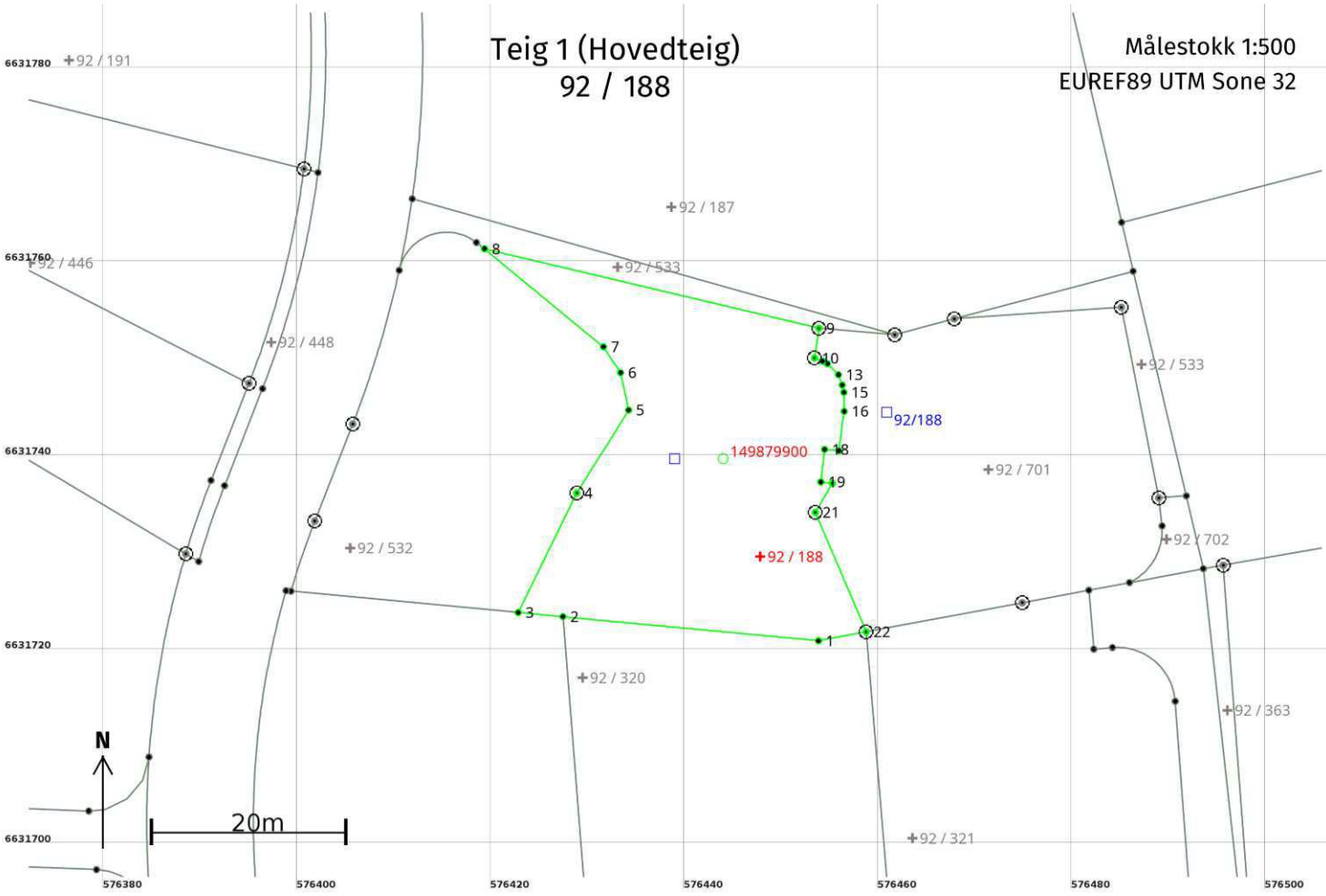
### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1456 Engelsrud terrasse 28 | H0102 | Bolig | 84 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 92/188 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | ANNE METTE WIE ØKSNE | | Engelsrud Terrasse 26<br>1385 ASKER |


Oversiktskart for 92 / 188
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 188
Engelsrud terrasse
Slyngveien
N
40m
6631800
6631750
6631700
576350
576400
576450
576500
576550


Teig 1 (Hovedteig)
92 / 188
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6631780
6631760
6631740
6631720
6631700
576380
576400
576420
576440
576460
576480
576500
+92 / 191
+92 / 187
+92 / 446
+92 / 533
+92 / 448
+92 / 533
+92 / 701
+92 / 532
+92 / 702
+92 / 188
+92 / 320
+92 / 363
+92 / 321
92/188
149879900
N
20m

## Areal og koordinater

**Areal:** 913,1 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6631730 **Øst:** 576448

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6631721,25 | 576453,87 | Umerket | | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 26,50 | | | | |
| 2 | 6631723,73 | 576427,49 | Umerket | | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 4,64 | | | | |
| 3 | 6631724,16 | 576422,87 | Umerket | | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 13,71 | | | | |
| 4 | 6631736,47 | 576428,91 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 10,09 | | | | |
| 5 | 6631745,02 | 576434,27 | Umerket | | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 3,95 | | | | |
| 6 | 6631748,88 | 576433,43 | Umerket | | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 3,19 | | | | |
| 7 | 6631751,54 | 576431,67 | Umerket | | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 15,91 | | | | |
| 8 | 6631761,65 | 576419,38 | Umerket | | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 35,49 | | | | |
| 9 | 6631753,46 | 576453,91 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 3,10 | | | | |
| 10 | 6631750,39 | 576453,45 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 0,90 | | | | |
| 11 | 6631750,06 | 576454,29 | Umerket | | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 0,57 | | | | |
| 12 | 6631749,79 | 576454,79 | Umerket | | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 1,58 | | | | |
| 13 | 6631748,67 | 576455,91 | Umerket | | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 1,15 | | | | |

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 6631747,59 | 576456,31 | 0,76 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 15 | 6631746,85 | 576456,48 | 1,96 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 16 | 6631744,89 | 576456,51 | 4,08 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 17 | 6631740,84 | 576455,97 | 1,49 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 18 | 6631740,97 | 576454,49 | 3,38 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 19 | 6631737,61 | 576454,09 | 1,21 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 20 | 6631737,47 | 576455,29 | 3,47 | Hushjørne | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 21 | 6631734,48 | 576453,53 | Jord 13,38 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 22 | 6631722,17 | 576458,78 | Jord 5,00 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |

Asker kommune

1 2 3 Sivilarkitekter AS
Strøket 1
1383 ASKER

| Deres ref. | Vår ref. | Arkivnr. | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2022/4231-10 | /// | 22.05.2026 |

Delegasjonssak 1300/26

# 92/188 - Engelsrud terrasse 28 - Godkjent reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Vi viser til søknad om reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom mottatt 28.11.2022, vårt kvitteringsbrev av 12.12.2022 og til etterfølgende korrespondanse, senest til bekreftelse på at søknaden ønskes gjenopptatt/behandlet mottatt Asker kommune 18.05.2026.

---

**Vedtak:**

**Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom som vist på kart i målestokk 1:500, datert 21.05.2026, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2 <jf. § 20-1 bokstav m>.**

**Delingstillatelsen er gitt på følgende vilkår:**

1. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal regulert offentlig vei være opparbeidet og godkjent i henhold til gjeldende regulering fram til omsøkt eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 18-1. Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

2. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal det foreligge erklæring som inneholder rett til tilknytning til privat ledningsanlegg, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.**

   **Vedlagte erklæring skal undertegnes og sendes inn til fagområde oppmåling før oppmålingsforretningen kan finne sted. Erklæringen skal tinglyses.**

3. **Ved opprettelse av ny grunneiendom skal regulert offentlig veigrunn fradeles med eget bruksnummer. Alternativt, etter avtale mellom partene (grunneier av 92/188 og Asker kommune v/grunneiendom), kan veigrunn grensejusteres direkte til annen offentlig veigrunn, gbnr. 92/393.**

4. **Ved opprettelse av ny grunneiendom skal eiendommens 2/3 andel i fellesareal med gbnr. 92/533 viderefordeles med 1/3 andel til ny eiendom.**

   **Erklæring skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæring skal tinglyses.**

---

**Beskrivelse av søknaden**
Det søkes om en endring av gjeldende reguleringsplan for Engelsrud. Endringen omfatter ny regulert tomtegrense som blant annet følger skillevegg mellom boenhetene i etablert tomannsbolig.

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 92/188 i samsvar med omsøkt reguleringsendring.

Søkers begrunnelse til søknaden
Søker opplyser at det søkes om deling av eiendommen basert på en endret grense i forhold til gjeldende reguleringsplan for parsell 78.

Delegrensen ønskes trukket gjennom eksisterende bygning i skillet mellom de to boenhetene. Det opplyses om at det foreligger en-trinns-tillatelse for tilbygg og gjennomføring av tomannsboligen, hvor oppgradering av brannskillet ivaretas gjennom ansvarsretter for PRO og UTF (sak 2023/2242).

I e-post av 18.05.2026 opplyses det om at omsøkt ny grense søkes å følge grensen slik den er vist i seksjoneringssøknad (sak 2026/1029). Omsøkt seksjonering går ut og erstattes med opprettelse av ny grunneiendom.

Videre opplyses det om at søknad om ny adkomst til tomt 78 (som var et vilkår for å gi ferdigattest for endring av bebyggelsen), er nabovarslet og vil bli sendt inn til kommunen for behandling.

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning.

**Plangrunnlag**
Eiendommen inngår i reguleringsplan for Engelsrud, plan id 3203_0220180D, vedtatt 17.02.1993. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Eiendommen var opprinnelig regulert i to boligtomter (avmerket på opprinnelig plankart med tomt nr 77 og 78). Regulert tomtegrense ble opphevet i delegasjonsvedtak 06/1008. Gjeldende regulering viser dog regulert husplassering og atkomst fra øst for østlige del av eiendommen.
Et mindre areal i sydøst er regulert til trafikkområde- del av offentlig vei.

Eiendommen ligger innenfor influensområde til leikeareal FL2.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien nåværende boligområde.

På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen innenfor kategori GB: «generelle boligområder», og omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.3.

**Nabovarsel**
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

**Kommunedirektørens vurdering**
Reguleringsendring
Eiendommen ble opprinnelig regulert i to boligtomter (tomt nr 77 og 78) i 1993.
I vedtak av 13.10.2006 (delegasjonssak 06/1008) ble det i forbindelse med byggesak godkjent en opphevelse av den regulerte byggetomten i øst. Dette er et vedtak som grunnet en feil ikke ble ajourført i planbasen, noe som har medført at etterfølgende tilbakemeldinger ikke har forholdt seg til endringen.

I og med at eiendommen (etter vedtak av 13.10.2006) formelt ikke er regulert til to tomter, vil omsøkt tiltak omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2 som lyder: «*Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.*»

I søknaden er det søkt om reguleringsendring. Selv om dette er beskrevet som å endre regulert tomtegrense, legges det til grunn at det er ønskelig å regulere inn en ny tomtegrense som blant annet følger skillevegg mellom to boenheter i tomannsboligen. Det er opplyst at maks tillatt utnyttelse for de to tomtene vil overholdes og at begge tomtene vil ha gode oppholdsarealer.

Tomtene vil har atkomst som følger av den opprinnelige reguleringsplanen.
Det er opplyst at eksisterende uthus vil bli revet til fordel for ny garasje omtrent på samme sted.

Kommunedirektøren finner å kunne anbefale søknaden.

I plankartet er det regulert husplassering på opprinnelige tomt 78. I regulerings-bestemmelsene (§ 2) heter det at «Husene skal plasseres som vist på planen». Som følge av allerede godkjent endring av bebyggelsen vil det være hensiktsmessig at regulert husplassering nå oppheves.

Opprettelse av ny grunneiendom
Tatt i betraktning at omsøkt reguleringsendring kan anbefales, kan opprettelse av ny grunneiendom i samsvar med denne anbefales.

Kommunedirektøren legger til grunn søkers opplysning om at delevegg/brannskille er etablert mellom boenhetene og at ny grense følger denne.

*Vei, vann og avløp*
I regulerte områder stiller plan- og bygningslovens § 18-1 krav til at offentlig veg skal være opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, før opprettelse av ny grunneiendom kan finne sted. For den omsøkte eiendommen gjelder dette del av regulert snuhammer.

Tilsvarende stiller plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2 krav til at tomten er sikret vann og avløp. Eksisterende bolig er tilknyttet privat vann- og avløpsledninger.
Ny grunneiendom forutsettes sikret rett til tilkobling til det samme private anlegget

gjennom en tinglyst avtale/erklæring. Mal for aktuell erklæring følger vedlagt.

*Fellesarealer*
Del av regulert felles gangareal er tidligere skilt ut av eiendommen og er etablert på gbnr. 92/533. Arealet er etablert som et realsameie for eiendommene 92/188 og 92/532 hvor gbnr. 92/188 har 2/3 hjemmelsandel. Ved opprettelse av ny grunneiendom forutsettes denne eierbrøken viderefordelt med 1/3 til ny eiendom.

Felles lek FL2
I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 10 ligger eiendommen innenfor influensområdet til regulert felles lekeareal FL2. Lekearealet er i dag ikke etablert på eget bruksnummer. Plan- og bygningslovens § 16-5 åpner for at grunneiere kan sikres rett til regulerte fellesarealer gjennom ekspropriasjon.

**Opplysninger**
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Sissel Haug på telefon 477 86 385 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Postboks 55, 3441 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S2022/4231**Error! Reference source not found.**.

Vedtak om tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er vilkårene for tillatelsen ikke innfridd og oppmålingsforretning ikke bestilt innen 3 år, faller tillatelsen bort.

Oppmålingsforretning er bestilt. Det vil bli opprettet en egen sak for oppmålings-forretningen.

Der det er stilt vilkår for gjennomføring av tiltaket («Før opprettelse av ny grunneiendom kan finne sted») skal dokumentasjon på at vilkåret er oppfylt sendes kommunens postmottak post@asker.kommune.no eller postadresse Asker kommune (Samfunnsutvikling), Postboks 55, 3441 Røyken. Be om at dokumentasjonen tilknyttes oppmålingssaken. Oppgi eksisterende gårds- og bruksnummer for eiendommen.

Aktuell dokumentasjon i denne saken gjelder kopi av ferdigattest for bygget veianlegg og erklæring som gir rett til tilkobling til privat vann- og avløpsnett.

Når det gjelder privat ledningsnett er det søkers ansvar å fremskaffe opplysninger om eierne til det aktuelle ledningsnettet. I enkelte tilfeller kan Kommunalteknisk avdeling være behjelpelig.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å dele i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

**Klage**
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer2022/4231/. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalter for endelig avgjørelse.

**Gebyr**
Jf. Gebyrforskrift 2026
(§1.3 Gebyret beregnes etter de satser som gjelder på vedtakstidspunktet)

| | | |
|---|---|---|
| 4.3. a. | Opprettelse av ny grunneiendom | 17 100,- |
| 3.4.5. a. | Reguleringsendring (hvor det ikke dannes nye tomter) | 7 555,- |
| | **Sum** | **24 655,-** |

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Det utstedes særskilt gebyr for oppmålingsforretning/oppmåling av parsell.

Med vennlig hilsen

Lene Evensen Førde
*konstituert avdelingsleder reguleringsplan*

Sissel Haug
*Planlegger*

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

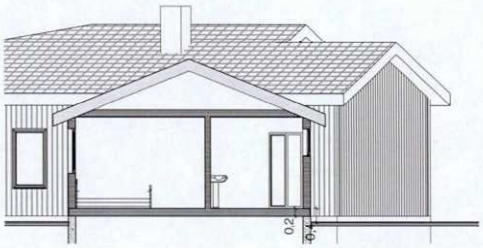
Vedlegg
1 MAL Erklæring rett til tilknytting - vann OG avløpsledninger
2 Kart datert 21.05.2026

Til
1 2 3 Sivilarkitekter AS

Kopi til
Anne Mette Wie

E 5

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksbeh.
2005




Snitt d




Snitt a




Snitt b

| Rev. | Rev. gjelder | Dato |
|---|---|---|
| | | |

Prosjekt

Tilbygg/
Generasjonsbolig

Adr. Gnr/Bnr

92/188
Engelsrud Terrasse 28

Tiltakshaver

Fam. Wie/Øksne

Tegningen gjelder

Snitt

Tegningenstype

Byggemelding

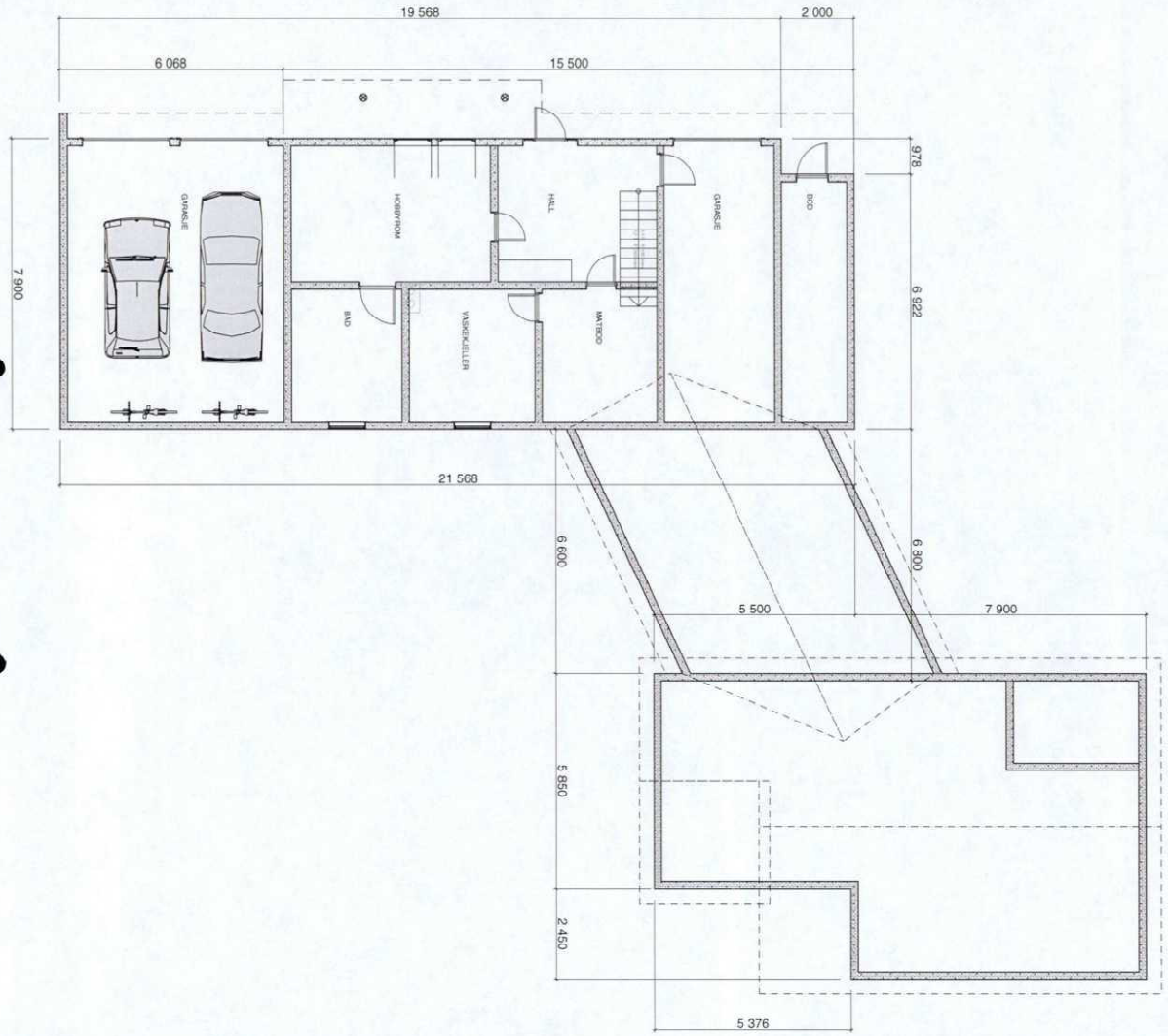
| Dato | Sign | Målestokk |
|---|---|---|
| 11.11.05 | AE | 1 : 100 |
| Fil: | Kontr. | Måleenhet: MM |

Prosjekterende

SIVILARKITEKTER AS

STRØKET 1, 1383 ASKER
Tlf: 66 79 15 20 Fax: 66 79 15 19

| Prosjekt nr. | Tegning nr. | Rev nr. |
|---|---|---|
| 04-21 | A 0 5 | |




E 2

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTENTER
Arkivkode:
Saksnr:
Løpenr:
Ark.kode:
Saksbeh:
U.off.

| Rev. | Rev. gjelder | Dato |
|---|---|---|
| | | |

Prosjekt

Tilbygg/
Generasjonsbolig

Adr. / gnr/bnr

92/188
Engelsrud Terrasse 28

Tiltakshaver

Fam. Wie/Øksne

Tegningen gjelder

Plan underetasje

Tegningenstype

Byggemelding

| Dato | Sign | Målestokk |
|---|---|---|
| 11.11.05 | AE | 1 : 100 |
| Fil: | Kontr. | Måleenhet: MM |

Prosjekterende

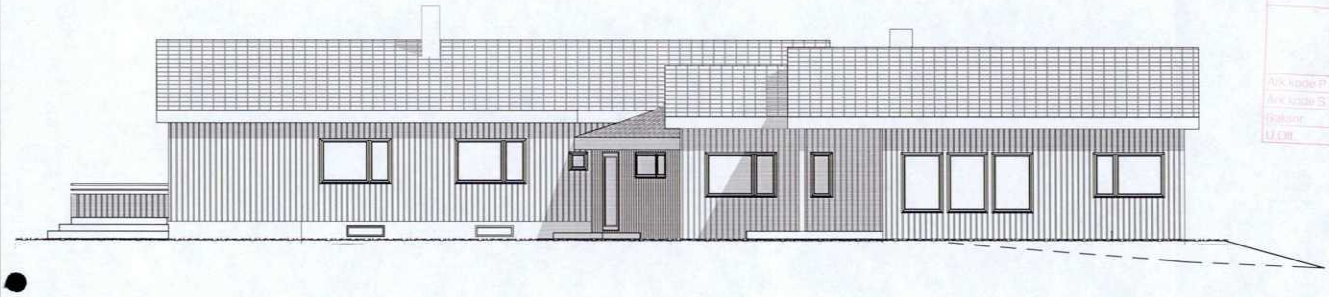
SIVILARKITEKTER AS

STRØKET 1, 1383 ASKER
Tlf: 66 79 15 20 Fax: 66 79 15 19

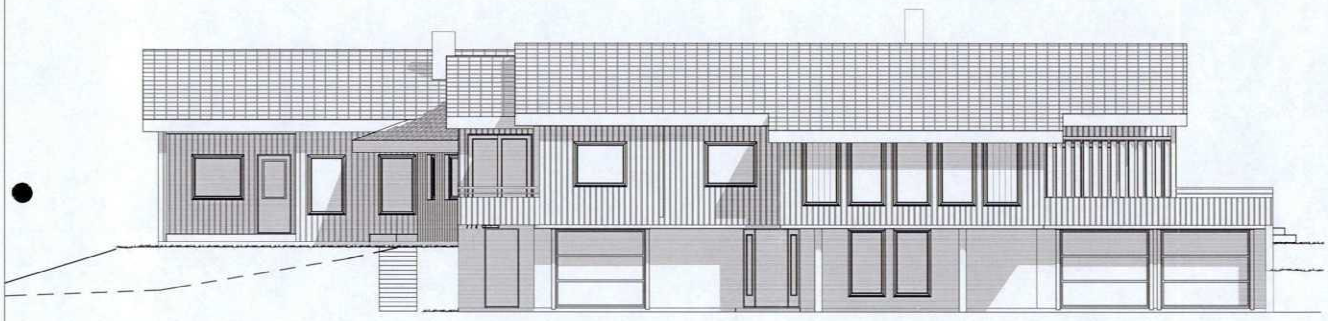
| Prosjekt nr. | Tegning nr. | Rev. nr. |
|---|---|---|
| 04-21 | A 0 2 | |

E 4

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Sakstatus
Arkivkode S
Arkivkode D
Saksbeh
U.off.



Fasade øst



Fasade vest

| Rev. | Rev. gjelder | Dato |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

Prosjekt

Tilbygg/
Generasjonsbolig

Adr. Gnr/Bnr

92/188
Engelsrud Terrasse 28

Tiltakshaver

Fam. Wie/Øksne

Tegningen gjelder

Fasade vest/øst

Tegningenstype

Byggemelding

| Dato | Sign | Målestokk |
|---|---|---|
| 11.11.05 | AE | 1 : 100 |
| Fil: | Kontr: | Måleenhet: MM |

Prosjekterende

SIVILARKITEKTER AS

STRØKET 1, 1383 ASKER
Tlf: 66 79 15 20 Fax: 66 79 15 19

| Prosjekt nr. | Tegning nr. | Rev nr. |
|---|---|---|
| 04-21 | A 0 4 | |

E 3

ASKER KOMMUNE
BYGGSØKSENTER
Mottatt
Saksnr.
1 NOV 2006
Ark.kode F
Ark.kode S
Sak.ant.
U.off.





Fasade nord

| Rev. | Rev. gjelder | Dato |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Prosjekt

Tilbygg/
Generasjonsbolig

Adr. Gnr/Bnr

92/188
Engelsrud Terrasse 28

Tiltakshaver

Fam. Wie/Øksne

Tegningen gjelder

Fasade syd/nord

Tegningenstype

Byggemelding

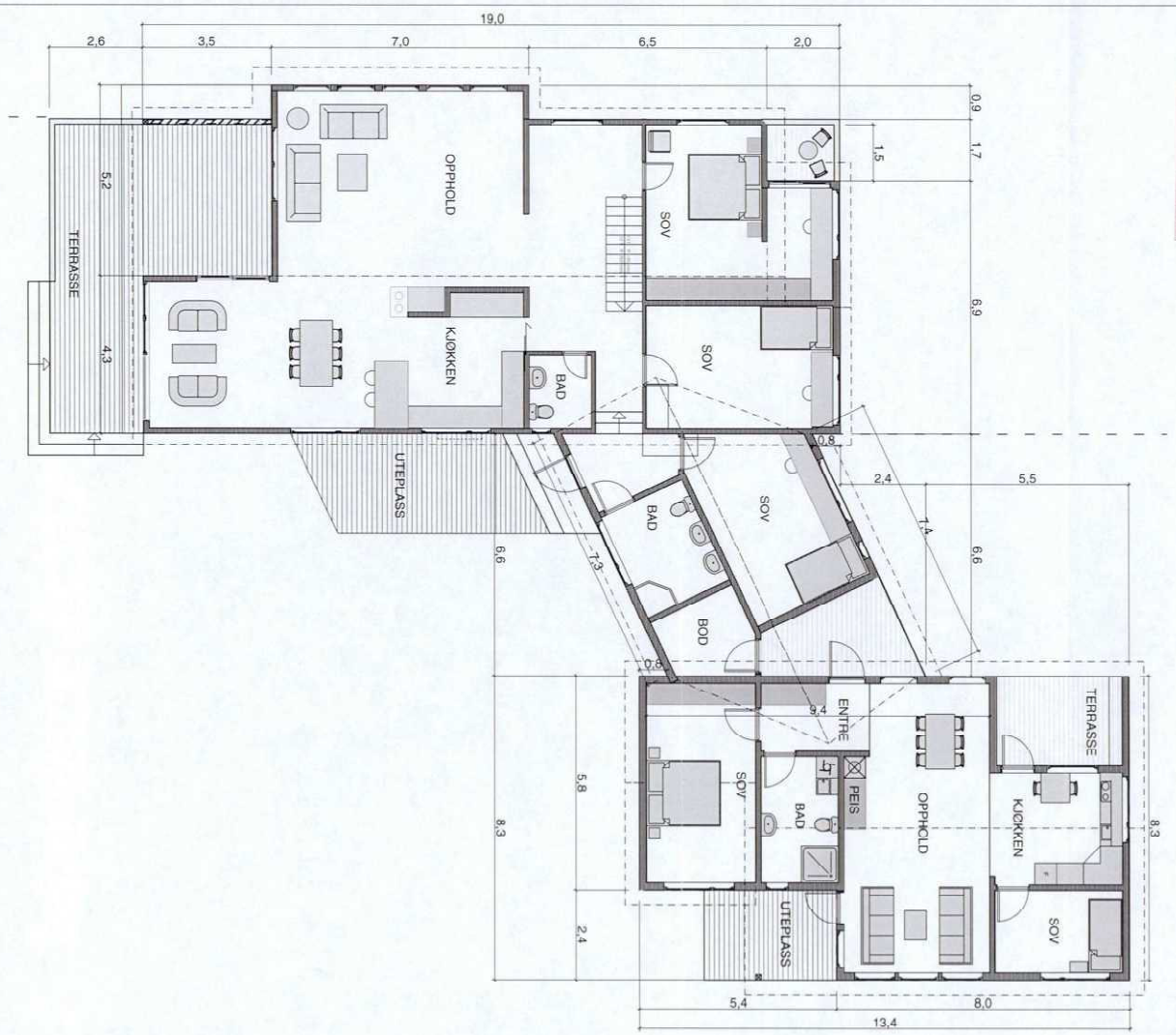
| Dato | Sign | Målestokk |
|---|---|---|
| 11.11.05 | AE | 1 : 100 |
| Fil: | Kontr. | Måleenhet |
| | | MM |

Prosjekterende

SIVILARKITEKTER AS

STRØKET 1, 1383 ASKER
Tlf: 66 79 15 20 Fax: 66 79 15 19

| Prosjekt nr. | Tegning nr. | Rev nr. |
|---|---|---|
| 04-21 | A 0 3 | |




E 1

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Reg.nr.
Saksbeh.
Arkivkode 1
Arkivkode 2
Saksnr.
U.off.

| Rev. | Rev. gjelder | Dato |
|---|---|---|
| | | |

Prosjekt

Tilbygg/
Generasjonsbolig

Adr. Gnr/Bnr

92/188
Engelsrud Terrasse 28

Tiltakshaver

Fam. Wie/Øksne

Tegningen gjelder

Plan hovedetasje

Tegningenstype

Byggemelding

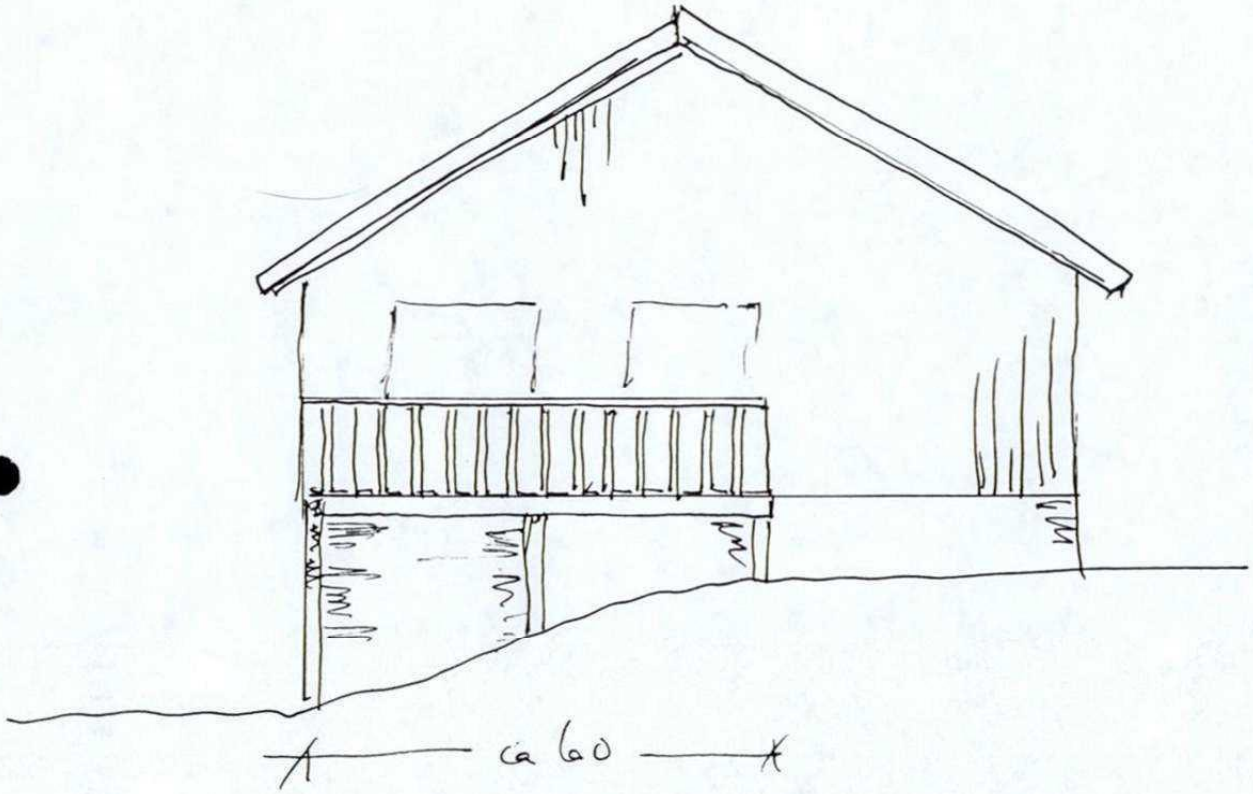
| Dato | Sign | Målestokk |
|---|---|---|
| 11.11.05 | AE | 1 : 100 |
| Fil: | Kontr. | Måleenhet |
| | | MM |

Prosjekterende

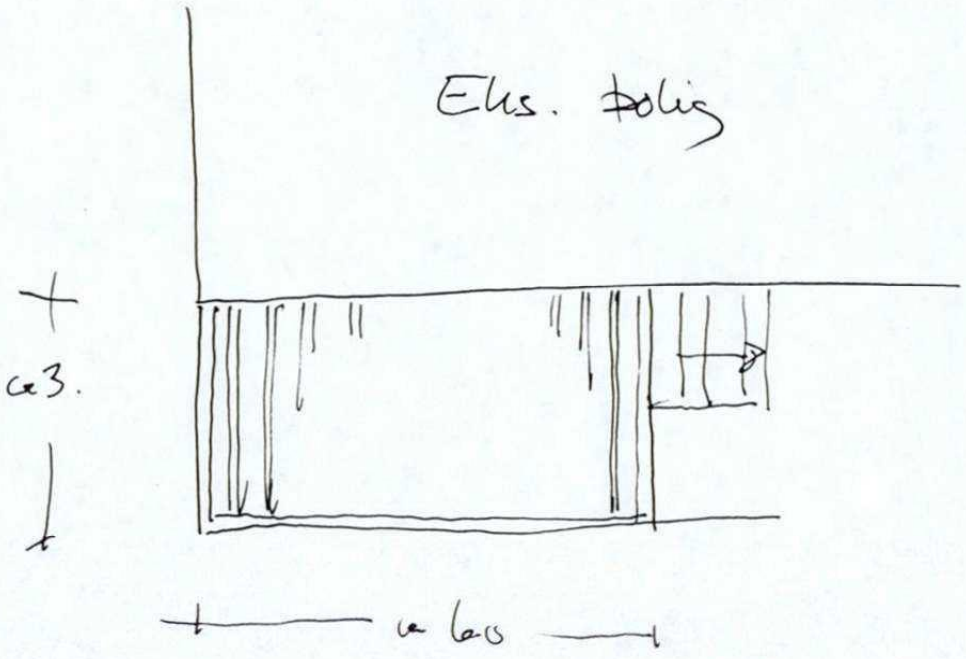
SIVILARKITEKTER AS
STRØKET 1, 1383 ASKER
Tlf: 66 79 15 20 Fax: 66 79 15 19

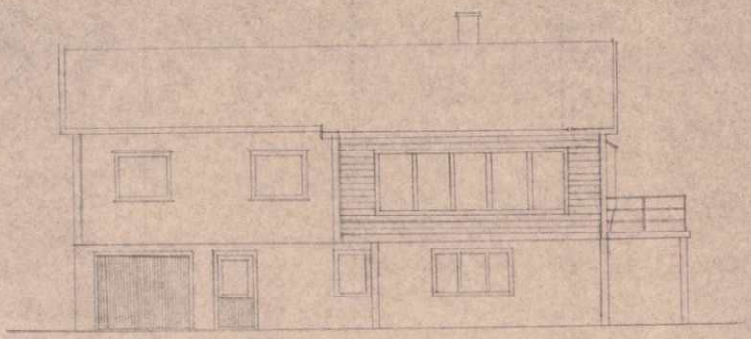
| Prosjekt nr. | Tegning nr. | Rev nr. |
|---|---|---|
| 04-21 | A 0 1 | |

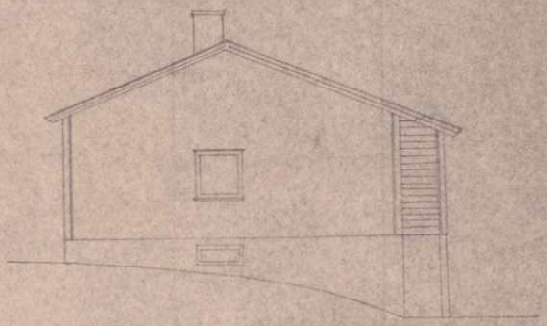
Ny terrasse.

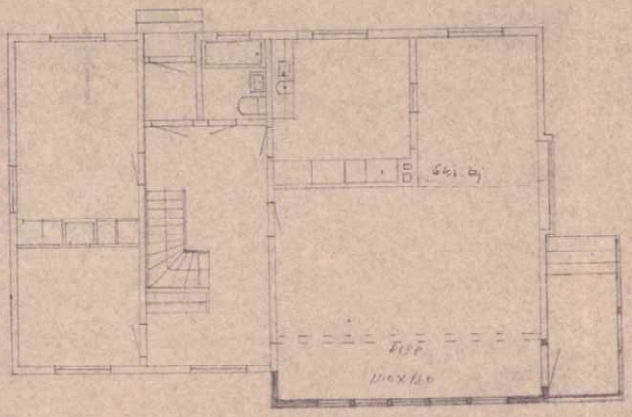


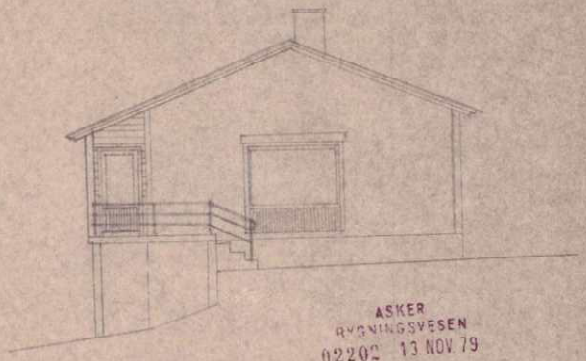

Fasade mot syd.



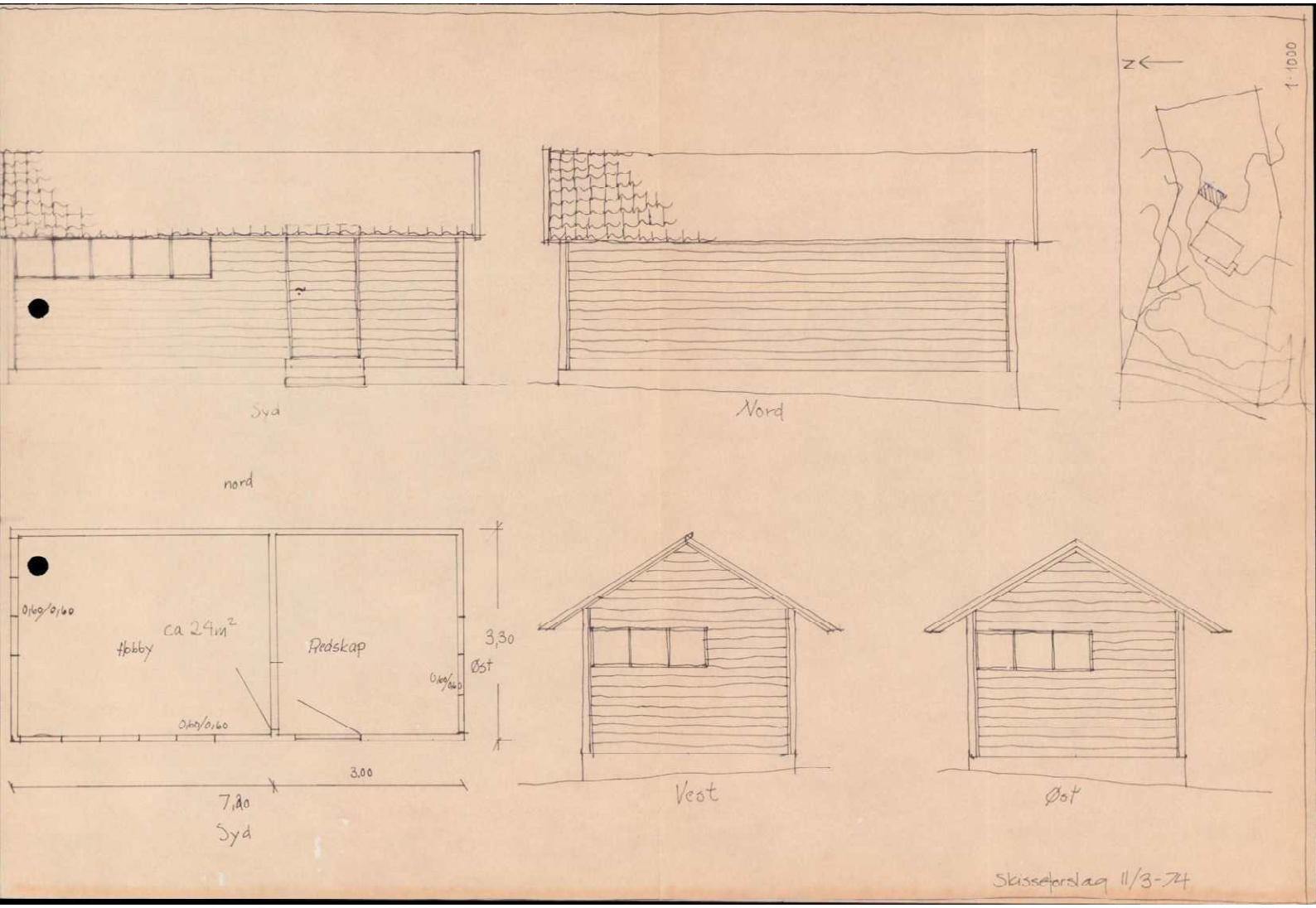






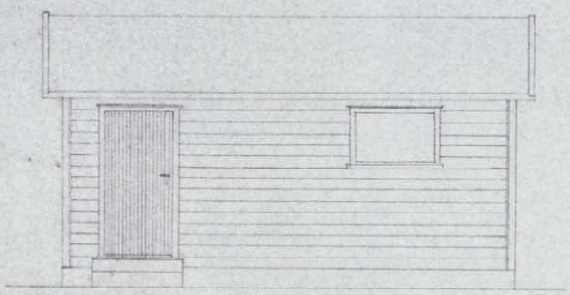



ASKER
BYGNINGSVESEN
02202 13 NOV 79

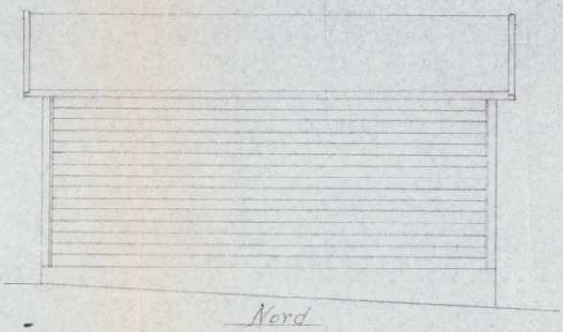



Skissefordlag 11/3-74

Uthus
for
Harry Wie
Mål = 1:50

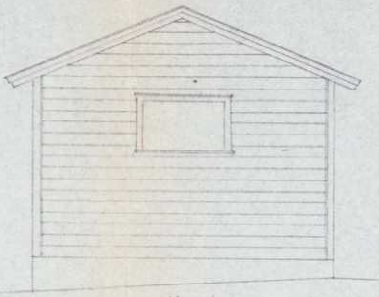


Syd

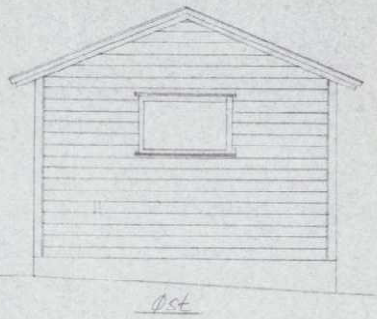


Nord



Vest



Øst

Harry Ulie

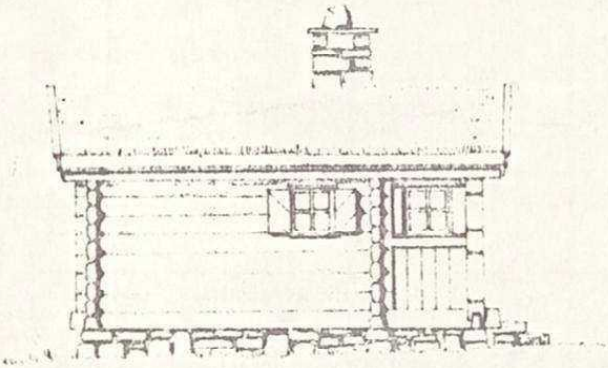
# TVS-HYTTE

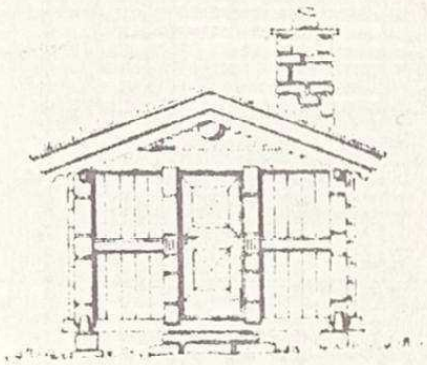
## TYPE GJESTEBU

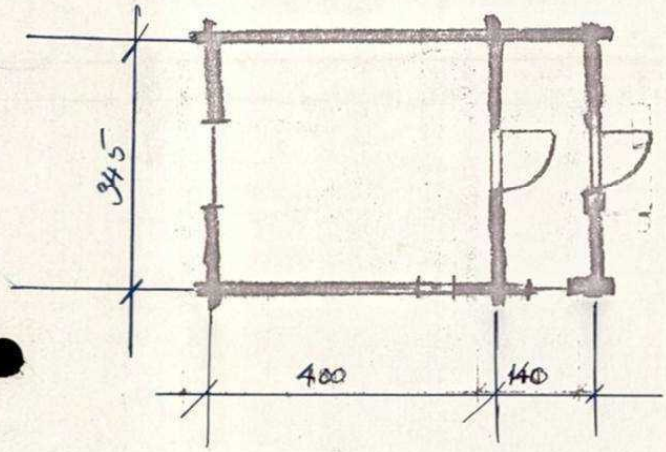
TEGNET AV ARKITEKT MNAL EIVIND HELLERN

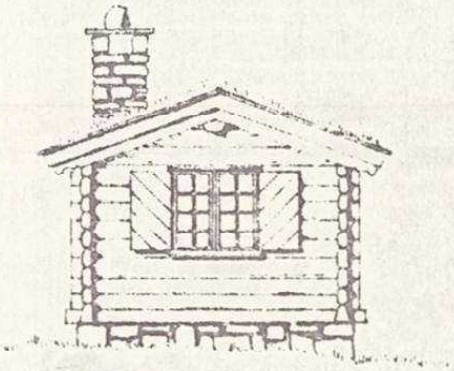
STØRRELSE: 19.5 M²

ASKER
BYGNINGSVESEN
1414 -6.12.73







Hytten er planlagt som gjestebu, jakt og fiskebu e. l. og kan gi soveplass for 2—4 personer. (Innredningen her viser køyer for 2 personer, spiseplass og peis og ovn).

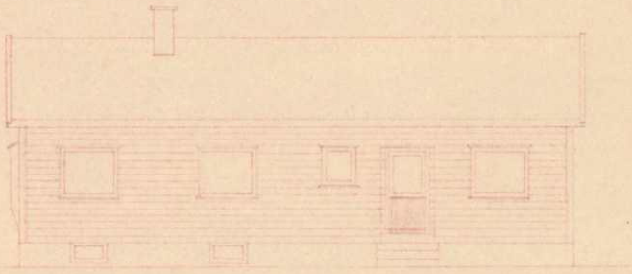
| | |
|---|---|
| Oppholdsrom | 12 m² |
| Vindfang | 2,75 m² |
| Bod | 1,25 m² |

TRYSILVASSDR. SKOGEIERFORENING

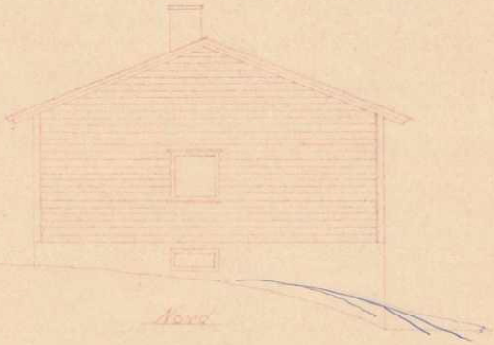
TELEFON 144 2420 TRYSIL

Enebolig for Harry Nie
nøl-Lisæ

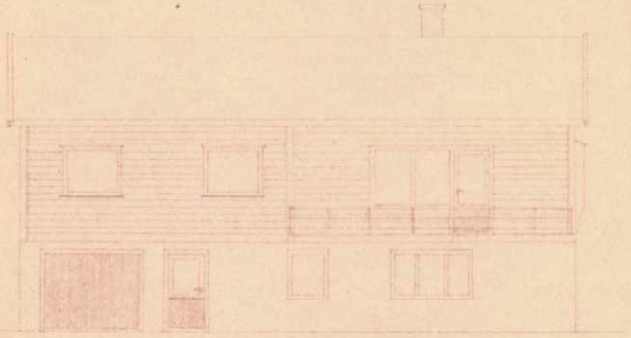
Aaker Bygningsråd
J. nr. 240,
Dato 21/3-61,



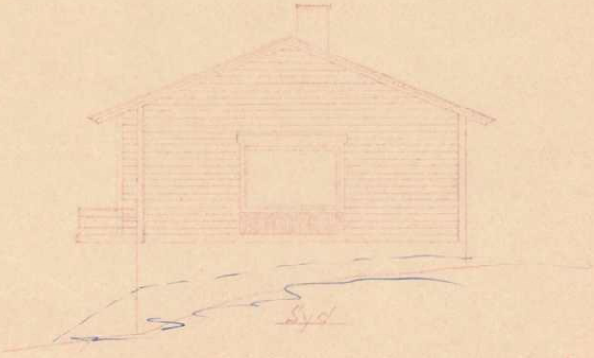
Øst



Nord



Vest



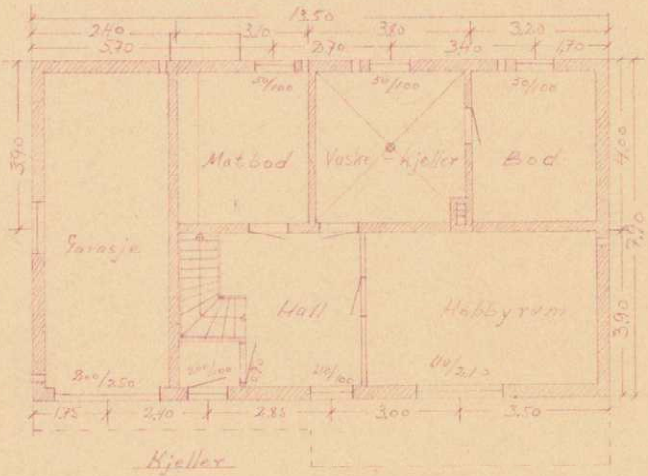
Syd

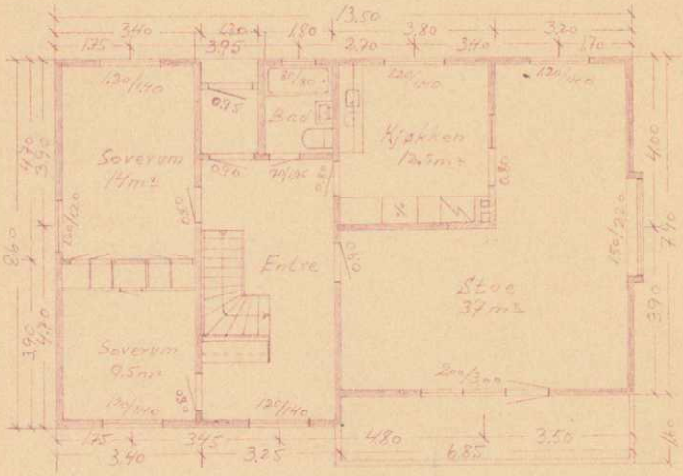
45 a

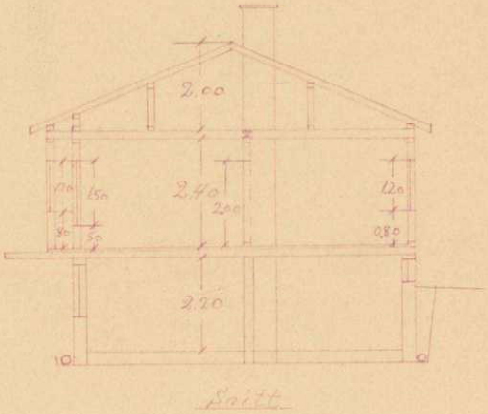
Enebolig for Harry Wie

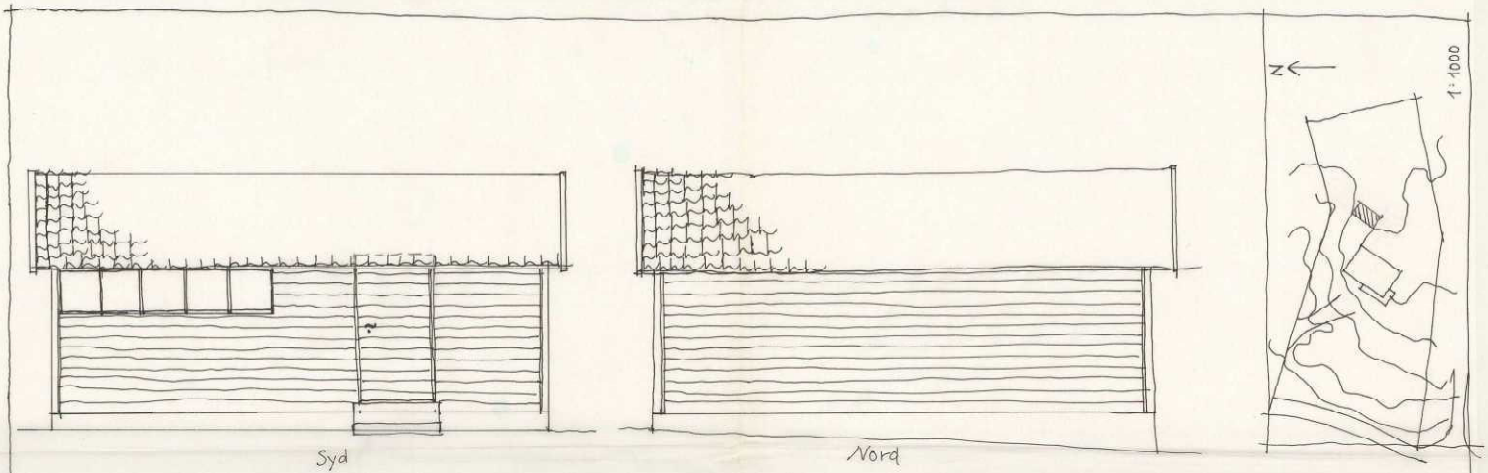
mål 1:100

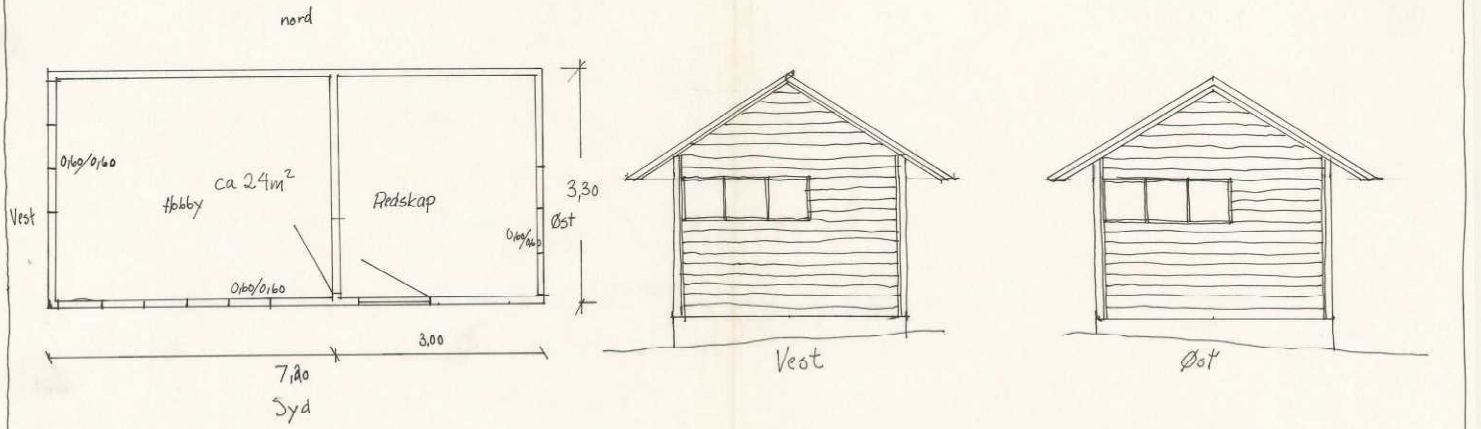
Asker Bygningsråd
J. nr. 248
Dato 21/3-61.






Skissefordag 11/3-24

Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Engelsrud terrasse 12 | | 92 | 188 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| tilbygg | Boligbus | 13/11-79 | dato | 4/12-79 | sak | - |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Harry Wie, | Engelsrud terrasse 12, 1370 Asker | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " | " | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " | " | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 12. august 1980.

Jan Erik Istad
bygningssjefen

for Harald Aas.
Jan Fjordvang

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Engelsrud terrasse 12 | | 92 | 188 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| tilbygg | Boligbus | 13/11-79 | dato 4/12-79 sak - |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Harry Wie, | Engelsrud terrasse 12, 1370 Asker | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " " " " " " " " " " | " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " " " " " " " " " " | " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " " | |

**Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.**

**Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.**

Asker bygningsvesen, **den** 12. august 1980.

Jan Erik Istad

**bygningssjefen**

for Harald Aas.
Jan Fjordvang

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

**Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.**

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Asker kommune

1.2.3. Sivilarkitekter AS
Strøket 1

1385 ASKER

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr.: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | NLUGG<br>S06/313 | L42 &47-GBNR92/188<br>L33531/07 | 14.11.2007 |

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/313.

**GBNR 92/188 FERDIGATTEST RIVING OG TILBYGG**
**ENGELSRUD TERRASSE 28 TILTAKSHAVER: ANNE METTE WIE ØKSNE**

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt den 05.11.07.

---

**I medhold av plan- og bygningslovens § 99 utsteder plan- og bygningssjefen hermed ferdigattest for ovennevnte tiltak.**

---

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 34. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Nils-Jacob Lugg
Sivilarkitekt

Kopi til:
- Anne Mette Wie Øksne, Engelsrud Terrasse 26, 1385 ASKER

PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
plan.bygning.@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Utskriftsdato: 16.02.2026

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 92 | **Bruksnr.** | 188 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Engelsrud terrasse 28, 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 | 11 989,38 kr |
| Feiing | 1 065,00 kr |
| Renovasjon | 11 492,00 kr |
| Vann | 11 438,51 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

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3203 - Asker kommune | **92** | **188** | **0** | **0** | Matrikkeladresse<br>Engelsrud terrasse 28, 1385 ASKER |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (13.6.2023) | 913.1m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (13.6.2023) | 913.1m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| 3203 0220180D | Engelsrud (17.2.1993) | Frittliggende småhusbebyggelse | 913.1m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 02202016013 | Fv 203, gang/sykkelvei Engelsrud - Lier grense (12.6.2018) |

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

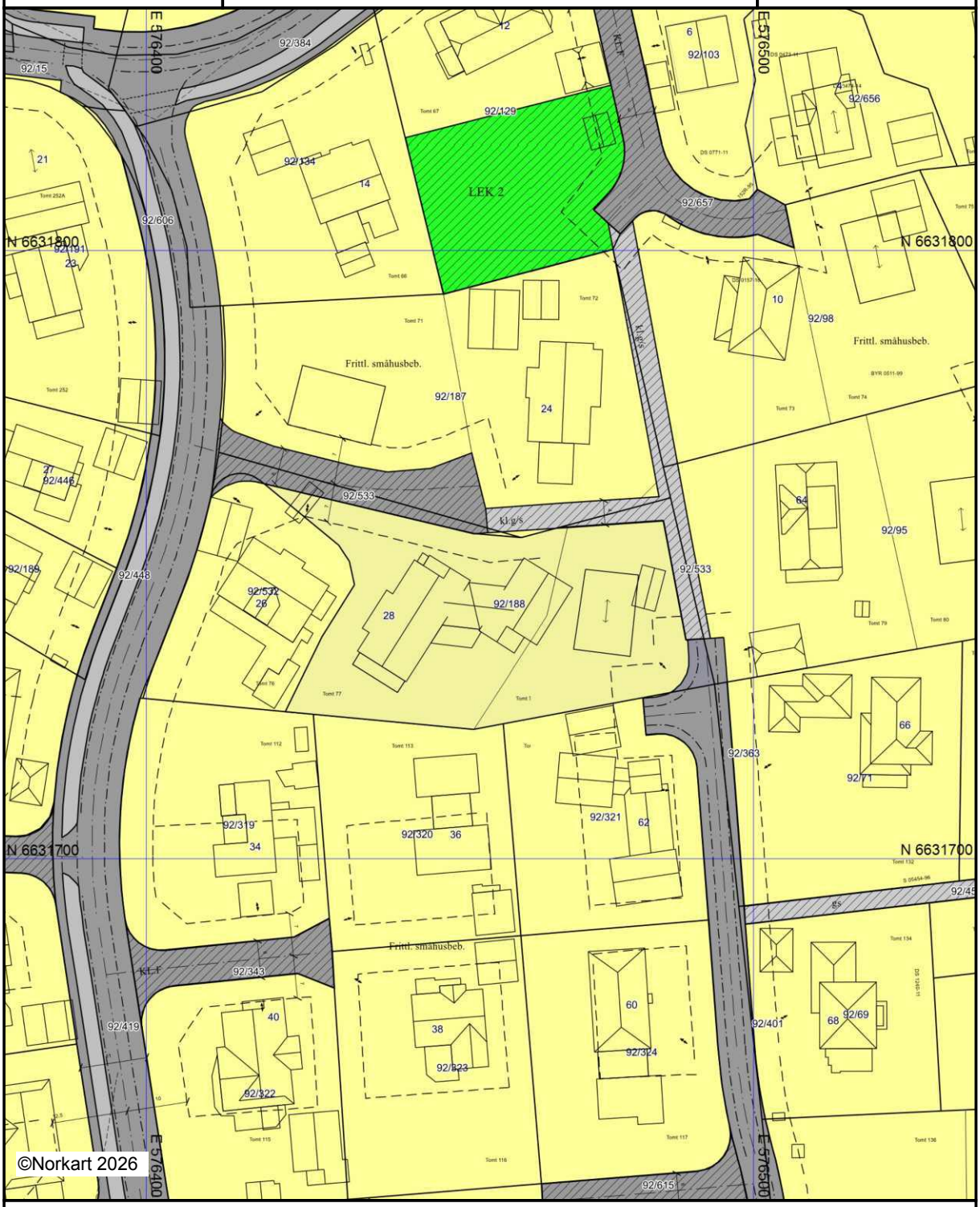
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 92/188
Adresse: Engelsrud terrasse 28
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

**180d**
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 17.02.93 i henhold til
plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, teknisk rådmann, 19. februar 1993.

Karsten Krogsæter.

## BESTEMMELSER TIL REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR ENGELSRUD, DEL AV GNR. 89 OG 91 M. FL.

§ 1.

Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense, og området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde for boliger - frittliggende bebyggelse.
2. Trafikkområder - kjøreveier, gangveier og gangstier.
3. Landbruksområder - jordbruk.
4. Fellesarealer - lekeplasser.
5. Friområder - idrettsanlegg, turvei og naturområder.
6. Offentlig formål - menighetshus, barnehage, pumpestasjon og trafo.
7. Allmennyttig formål - grendehus/klubbhus, bedehus, padlesenter og speiderhytte.
8. Forretningsformål - detaljhandel.

§ 2.

Bygningenes brutto grunnflate skal ikke overskride 15 % av netto tomteareal.
Frittliggende garasje med brutto gulvflate på maks. 36 $m^2$ kan oppføres i tillegg. Husene skal plasseres som vist på planen.

§ 3.
Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for 1 etasjes - og 5,5 m for 2 etasjes hus. Begge målene gjelder fra ferdig planert terreng. Eksisterende og ferdig planert terreng skal vises på byggemeldingen.

§ 4.

Takvinkelen kan variere mellom 22 og 45 grader, men bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig topografi og annen bebyggelse.

§ 5.

Det skal være avsatt plass for 3 biloppstillingsplasser hvorav minst 1 i garasje for hver boligenhet. I bygninger hvor det er vist mer enn 1 leilighet, skal det være 1 biloppstillings-plass i tillegg til hver leilighet.

§ 6

Innenfor boligområder med strandlinje kan bygningsrådet godkjenne båthus med grunnflate på inntil 18 $m^2$. Maks. høyde (mønehøyde) skal ikke overskride 3,5 m, målet gjelder fra ferdig planert terreng.
Takvinkel skal være min. 22 grader.

§ 7.

Innenfor boligområdet kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre service-funksjoner som tjener beboerne i strøket, eller som etter bygningsrådets skjønn bidrar positivt til miljøet.

§ 8.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for den offentlige ferdsel. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinjer og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum, jfr. veilovens § 31.
Før det blir gitt byggetillatelse for nye boliger mot Drammensveien, må regulert støyskjerm være oppført.

§ 9.

Adkomstene i reguleringsplanen merket midlertidig eller stenges, skal stenges fysisk samtidig med ferdigstillelsen av ny adkomst i h. t. reguleringsplanen.

§ 10.

Fellesarealene har følgende influensområde, som vist med nummer på reguleringskartet:

| | | |
|---|---|---|
| LEK | 1 | 1 - 42 |
| | 2 | 43 - 81, 132 og 133 |
| | 3 | 82 - 97, 112 - 127, 134 - 135, 158 - 161, 252 - 253 |
| | 4 | 128 - 131, 146 - 157, 162 - 182, 194 - 197 |
| | 5 | 102 - 111, 183 - 193, 198 - 218 |
| | 6 | 219 - 251, 254 - 266 |
| | 7 | 267 - 275 |

De fellesarealene som benyttes til lek: L1 - L7, har som sitt influensområdetomtene nr. 1 - 275.

Fellesområdene F 1 og F2 skal være felles for alle hjemmelshavere innen reguleringsområdet for Engelsrud. Hensikten med områdene er å gi tilgang til Ulvenvannet både sommer og vinter. Områdene tillates tilrettelagt etter plan godkjent av kommunen v/idretts- og friluftsavdelingen.

§ 11.

I fellesareal kan bygningsrådet tillate oppføring av anlegg som har naturlig tilknytning til formålene og som ikke er til hinder for områdets bruk.

§ 12.

U-graden skal i forretningsområdene ikke overskride 0,35 av netto tomteareal, og det skal være 1 parkeringsplass pr. 25 $m^2$ salgs- og lagerlokale og 1 parkeringsplass pr. 50 m2 kontorlokale.

§ 13.

U-graden skal i området regulert til allmennyttig formål ikke overskride 0,35 av netto tomt. Bygningsrådet vil i hvert enkelt tilfelle fastsette norm for antall parkeringsplasser.

§ 14.

Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 15.

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Reguleringssjefen i Asker, den 15. september 1986.

Helge Johnsen.

Rettet: Asker bygningsråd 23.09.1986
Reguleringssjefen i Asker, 01.10.1990
Asker bygningsråd, 06.11.1990
Reguleringssjefen i Asker, 30.05.1991
Bygnings- og reguleringssjefen 19.06.04 (DS-sak 0537/04)

Asker kommune

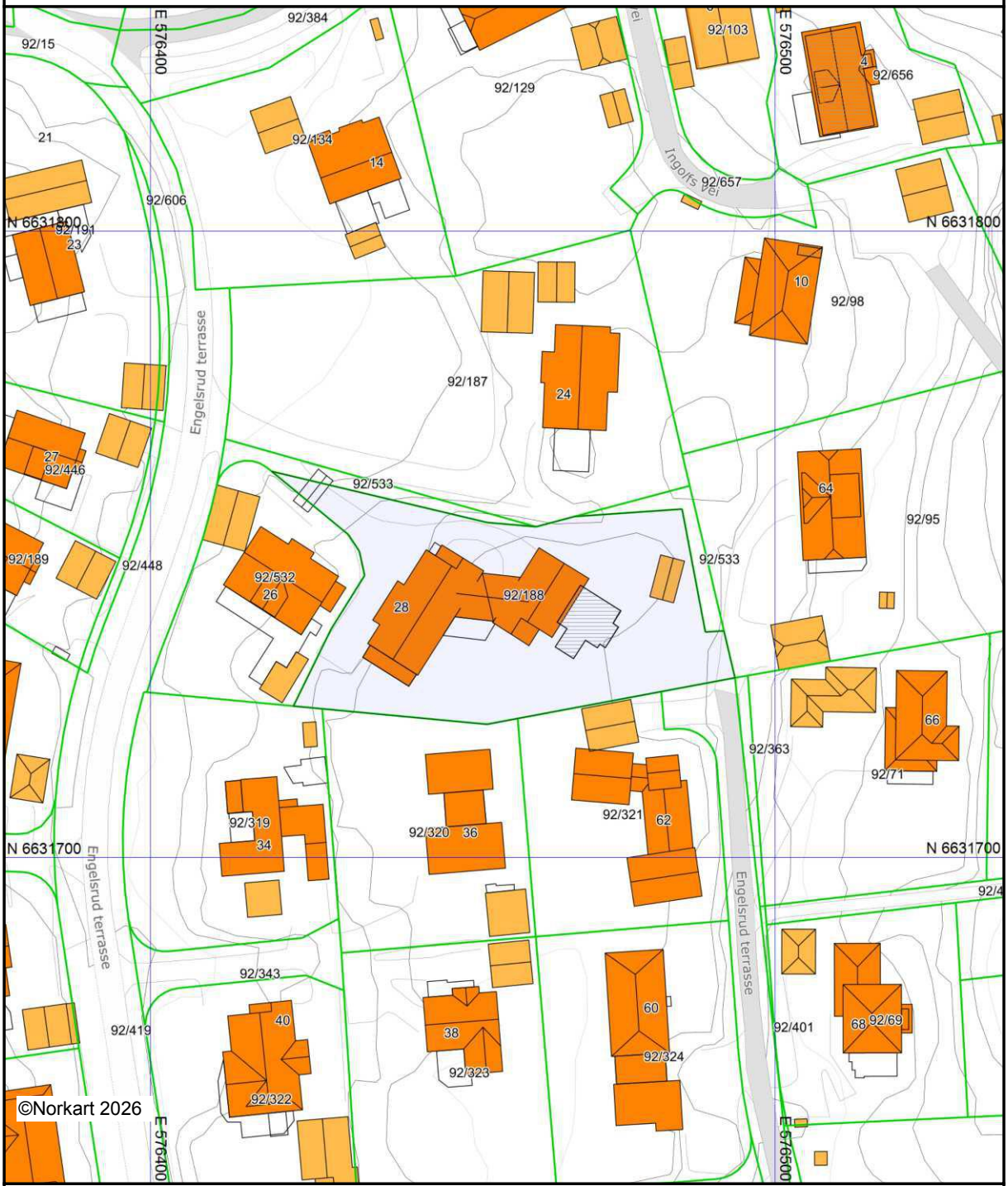
# Grunnkart

Eiendom: 92/188
Adresse: Engelsrud terrasse 28
Dato: 16.02.2026
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

# Ledningskart

Eiendom: 92/188
Adresse: Engelsrud terrasse 28
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

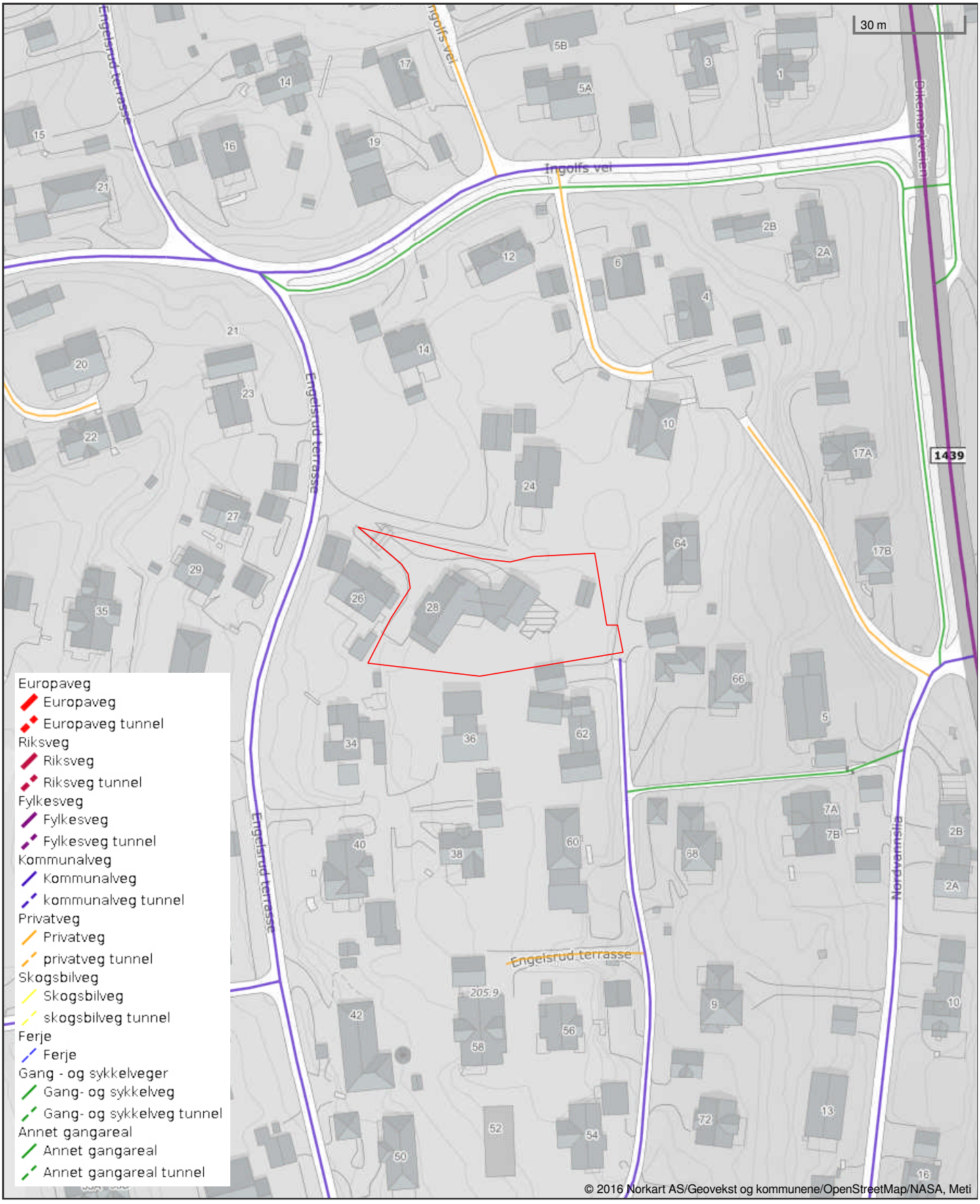
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




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

Utskriftsdato: 16.02.2026

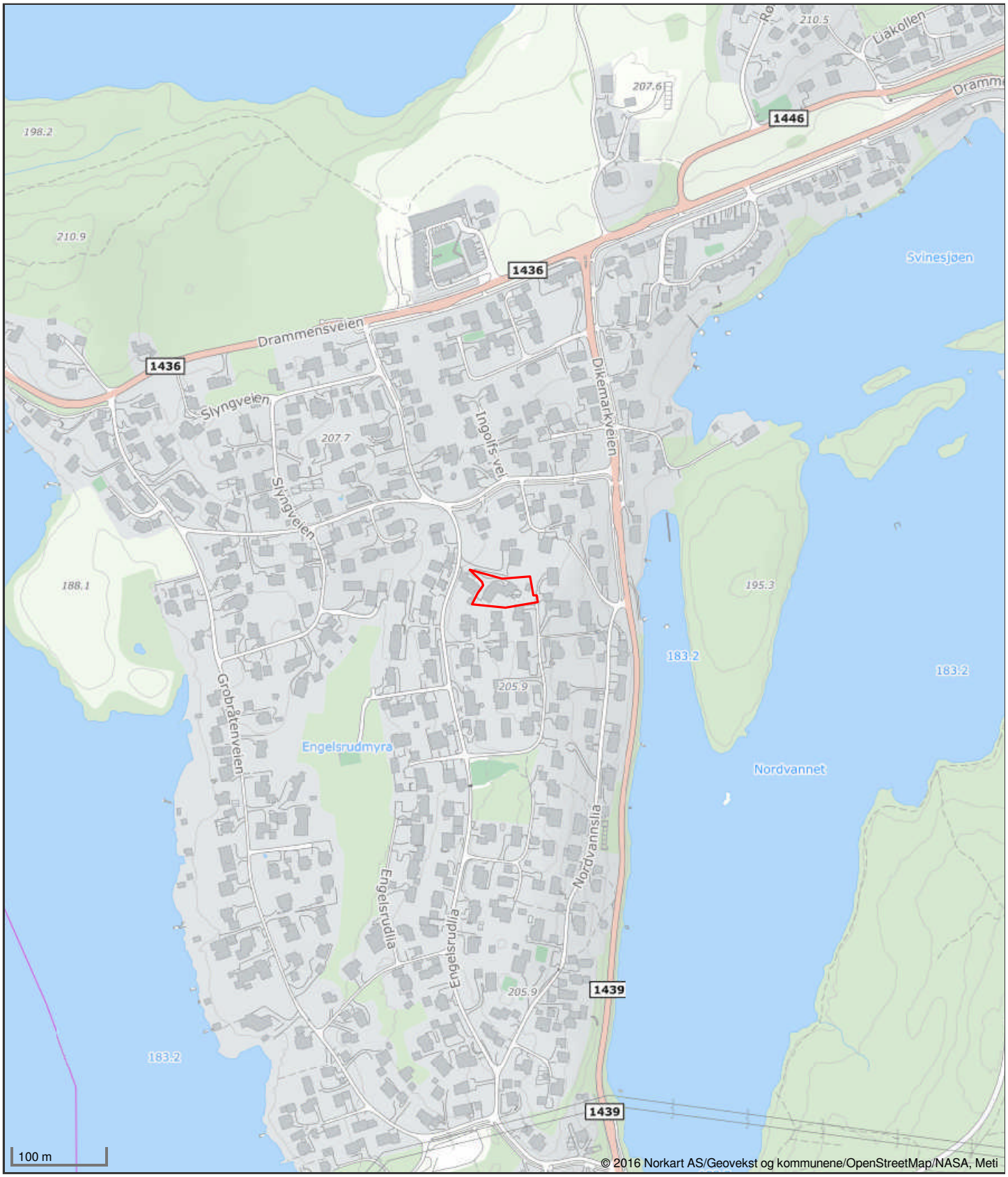
# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 92/188//




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

Utskriftsdato: 16.02.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 92/188//




*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<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 19.02.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **92** | Bnr: | **188** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Engelsrud terrasse 28, 1385 ASKER** | | | | | | |

### Vegadkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☒<br>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.***

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br>post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 19.02.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **92** | Bnr: | **188** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Engelsrud terrasse 28, 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.***

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 92 Bnr.: 188 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Matr. adresse: | knr: 3203 gnr: 92 bnr: 188 fnr: 0 unr: 0 |
| Kommune: | ASKER |
| Postkrets: | 1385 ASKER |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Engelsrud terrasse 28 |
| Gatenr: | 1456 |
| Kommune: | ASKER |
| Postkrets: | 1385 ASKER |

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:01.09.2026 kl. 14.22

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

2015/720423-1/200 10.08.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Skifteoppgjør
WIE ANNE METTE
F.NR:
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i realsameie:

991287-1/100

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 533
IDEELL: 2/3

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.

2020/3299603-1/200
08.11.2020 21:58

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1044725-1/200
25.09.2023 17:05

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
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».

Servitutter i grunn:
1960/6181-3/100 16.12.1960

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om båtfeste
"Vel"
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

| | |
|---|---|
| | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1990/14424-1/100 03.05.1990 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Ang. private felles vann- og kloakkledninger m.v.<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 1960/5477-4/100 05.11.1960 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Denne matrikkelenhet utskilt fra:<br>KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 15 |
| 1999/4733-1/100 26.02.1999 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Utskilt fra denne matrikkelenhet:<br>KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 532 |
| 1999/9349-1/100 27.04.1999 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Utskilt fra denne matrikkelenhet:<br>KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 533<br>Eiendommen er felles atkomst og gangvei |
| 2020/99543-1/200 01.01.2020 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 0220 GNR: 92 BNR: 188 |
| 2024/107394-1/200 01.01.2024 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 3025 GNR: 92 BNR: 188 |
| 2026/968879-1/200 25.08.2026 14:18 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Utskilt fra denne matrikkelenhet:<br>KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 702<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

| | |
|---|---|
| 2026/969106-1/200 25.08.2026 14:41 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Utskilt fra denne matrikkelenhet:<br>KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 701<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

| | |
|---|---|
| 1960/6182-1/100 16.12.1960 | BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS<br>Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 15<br>Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 92 BNR: 187<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/14424/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 07:47


*Skjema 3.*

Doknr. 14424

# ERKLÆRING

Reg. 03 MAI 1990
Asker og Bærum
herredsskriverembete

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 92 brnr. 188 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommmer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 2/5- 1990

Gunhild Wie
eier av grnr. brnr.

Doknr: 14424 Tinglyst: 03.05.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Stempelmerker kr. 55.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 16/12 – 1960
av Sørensen

Dbnr. 6181
den 16/12 1960

S k j ø t e.

Undertegnede, Einar L. Yggeseth, eier av grnr. 92 brnr. 15 i Asker selger og skjøter herved parsell nr. 49, grnr 92 brnr. 188 til Harry Wie, f. 1929, for en omforenet pris kr. 5500.-, som d.d. er betalt. Forøvrig på følgende betingelser:

1. De på brnr. 15 pålagte servitutter overføres også på den solgte parsell - og § 5 lyder som følger:

   Stikkveienes og stiene vedlikehold er kommunen uvedkommende. De øvrige veiers vedlikehold overtas først av kommunen når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godtatt og med kommunalt vedlikeholdte veier er satt i direkte forbindelse med kommunens øvrige, offentlig vedlikeholdte veinett. Stikkveienes vedlikehold påhviler de parseller som bruker vedkommende vei som adkomstvei til eiendommen. For gangstiers vedkommende er parselleierne langs disse forpliktet til å holde dem i pyntelig stand. Parsellene på begge sider av veiene er forpliktet til å refundere forholdsmessig kommunens utgifter om denne foretar utvidelse i full regulert bredde samt forpliktet til gratis og uten erstatning av noen art å avstå den grunn kommunen måtte trenge for denne utvidelse.
   Kommunen har ikke adgang til å foreta utvidelsen av veien med mindre det etter bygningsrådets skjønn av regulerings og-eller trafikkmessige hensyn er påkrevd og da først når grunneieren eller påbud ikke selv utfører denne.
   Bestemmelsene herom tas inn i salgsdokumentene.
2. Parsellen plikter halvt gjerde mot naboer og helt mot vei.
3. Parsellens eier plikter å være aktivt medlem av Vellet.
4. Parsell nr. 49 skal ha gratis adgang til å anlegge sprede-grøfter på naboparsell nr. 50.
5. Parsellen plikter å delta i vedlikehold av forbigående vei.
6. Parsellen får rett til båtfeste i Nordvannet.
7. Alle med handelen forbundne utgifter betales av kjøperen.
8. Forøvrig selges og skjøtes parsellen som den d.d. tilhører meg og forblir jeg dens hjemmelsmann etter loven.

Asker den 19

Som kjøper: Harry Wie

Som selger:

Til vitterlighet:

1. Martin Sæter
2. Randi Lørfjord Sæter

Stempelmerker kr. 55,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 16/12-1960
av Byfogdskrivern

Dbnr. 6/82
den 16/12 1960

# S k j ø t e.

Undertegnede, Einar L. Yggeseth, eier av grnr. 92 brnr. 15 i Asker, selger og skjøter herved parsell nr. 50, grnr. 92 brnr. 187 til Svend Hansen, f. 1933, for en omforenet pris kr. 5500.- som d.d. er betalt. Forøvrig på følgende betingelser:

1. De på brnr. 15 pålagte vedtekter overføres også på den solgte parsell og § 5 lyder som følger:

Stikkveienes og stiene vedlikehold er kommunen uvedkommnde. De øvrige veiers vedlikehold overtas først av kommunen når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent og med kommunalt vedlikeholdte veier er satt i direkte forbindelse med kommunens øvrige, offentlige vedlikeholdte veinett. Stikkveienes vedlikehold påhviler de parseller som bruker vedkommende vei som adkomstvei til eiendommen. For gangstiers vedkommende er parselleierne langs disse forpliktet til å holde dem i pyntelig stand. Parsellene på begge sider av veiene er forpliktet til å refundere forholdsmessig kommunens utgifter om denne foretar utvidelsen til full regulert bredde samt forpliktet til gratis og uten erstatning av noen art å avstå den grunn kommunen måtte trenge for denne utvidelse.
Kommunen har ikke adgang til å foreta utvidelsen av veien med mindre det etter bygningsrådets skjønn av regulerings-/og/eller trafikkmessige hensyn er påkrevd og først da når grunneieren etter påbud ikke selv utfører denne.
Bestemmelse herom tas med i salgsdokumentene.

2. Parsellen plikter halvt gjerde mot naboer og helt mot veien.

3. Parsellens eier plikter å være aktivt medlem av Vellet.

4. Parsell nr. 49 gis gratis rett til å anlegge spredegrøfter for kloakk fra naboparsell nr. 50.-

5. Parsellen plikter å delta i vedlikehold av forbiførende vei.

6. Parsellen får rett til båtfeste i Nordvannet.

7. Alle med handelen forbundne utgifter betales av kjøperen.

8. Forøvrig selges og skjøtes parsellen som den d.d. tilhører meg og forblir jeg dens hjemmelsmann etter loven.

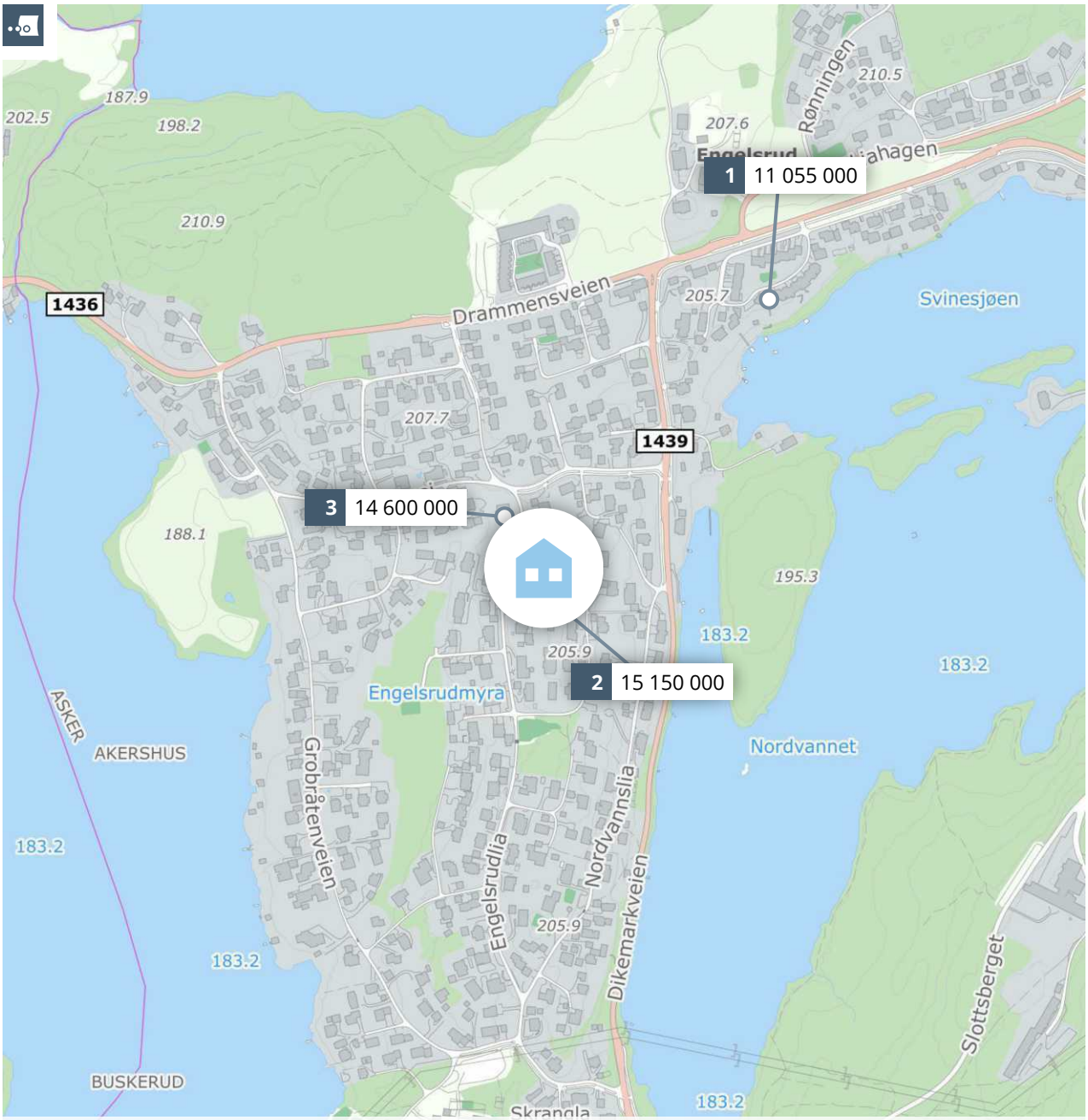
Asker den 5/12 1960

Som kjøper: Svein Hansen

Som selger: Einar L. Yggeseth

Til vitterlighet:

1. Karlin Saker.
2. Randi Lerfrød Saker.




# Meglers verdivurdering

# ENGELSRUD TERRASSE 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 03.09.2026

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: Birgitte Dalsøren.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Engelsrud terrasse 28, 1385 ASKER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 92 BNR 188 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ENGELSRUD

Verdivurdert til

# 12 950 000

| - | 12 950 000 | 49 240 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 263 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1962 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Engelsrudstranda 32<br>170 m² 1997 293 m² 3 sov | 18.05.2026 | 9 900 000 | **11 055 000** | 0 | 11 055 000 | **65 029** |
| 2 Engelsrud terrasse 36<br>204 m² 2006 1 135 m² 5 sov | 26.06.2026 | 15 300 000 | **15 150 000** | 0 | 15 150 000 | **74 265** |
| 3 Engelsrud terrasse 23<br>363 m² 1961 1 469 m² 4 sov | 06.03.2026 | 14 750 000 | **14 600 000** | 0 | 14 600 000 | **40 220** |

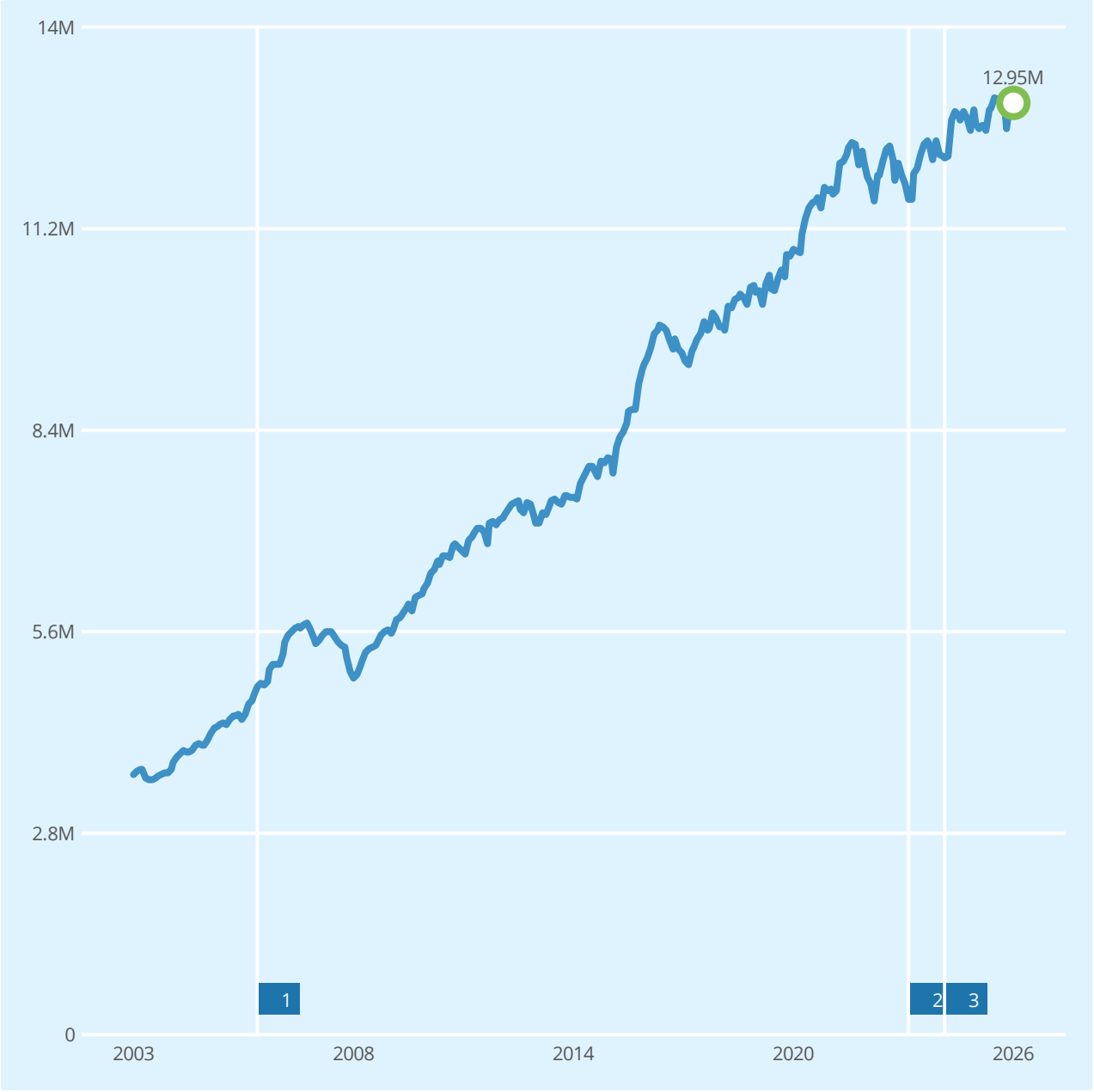
Velholdt og innholdsrik tomannsbolig i landlig og familievennlig boligområde nær marka.

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
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

## Tomannsboliger til salgs i ASKER kommune nå

35
tomannsboliger
til salgs

9.2M
8.9M
**8 649 000** Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

## Tomannsboliger solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

31
tomannsboliger
solgt

8.6M
8.4M
8.2M
**8 078 000** Prisantydning i snitt
**7 924 000** Salgspris i snitt
7.8M
7.6M

Solgt i snitt
i løpet av
32
dager

for 1.6% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**52 587** ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

**49 240** Engelsrud terrasse 28
Totalpris 12 950 000

**48 131** Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

# Engelsrud terrasse 28

Nabolaget Engelsrud - vurdert av 59 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Vardåsen skole (1-7 kl.)<br>288 elever, 15 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Solberg skole (1-7 kl.)<br>106 elever, 7 klasser | 5 min<br>3.2 km |
| Drengsrud skole (1-7 kl.)<br>337 elever, 19 klasser | 5 min<br>3.2 km |
| Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>307 elever, 21 klasser | 7 min<br>4.2 km |
| Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)<br>301 elever, 19 klasser | 10 min<br>5.4 km |
| Asker videregående skole<br>486 elever | 11 min<br>5.5 km |
| Bleiker videregående skole<br>460 elever, 32 klasser | 12 min<br>6.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ingolfs vei<br>Linje 280 | 4 min<br>0.3 km |
| Asker stasjon<br>Linje L1, F4, F5, RE11, R12 | 9 min<br>4.9 km |
| Oslo Gardermoen | 59 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Engelsrud barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Nedre Stabæk barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 13 min<br>1.2 km |
| Vardåsen barnehage (1-5 år)<br>66 barn | 20 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Vardåsen | 20 min |
| Kiwi Lierskogen | 4 min |

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 | 6 min |
| Apotek 1 Liertoppen | 5 min |
| Liertoppen Vinmonopol | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Engelsrud ballbinge | 3 min |
| Dikemark idrettsanlegg | 11 min |
| Actic Liertoppen | 5 min |
| EVO Asker Sentrum | 10 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

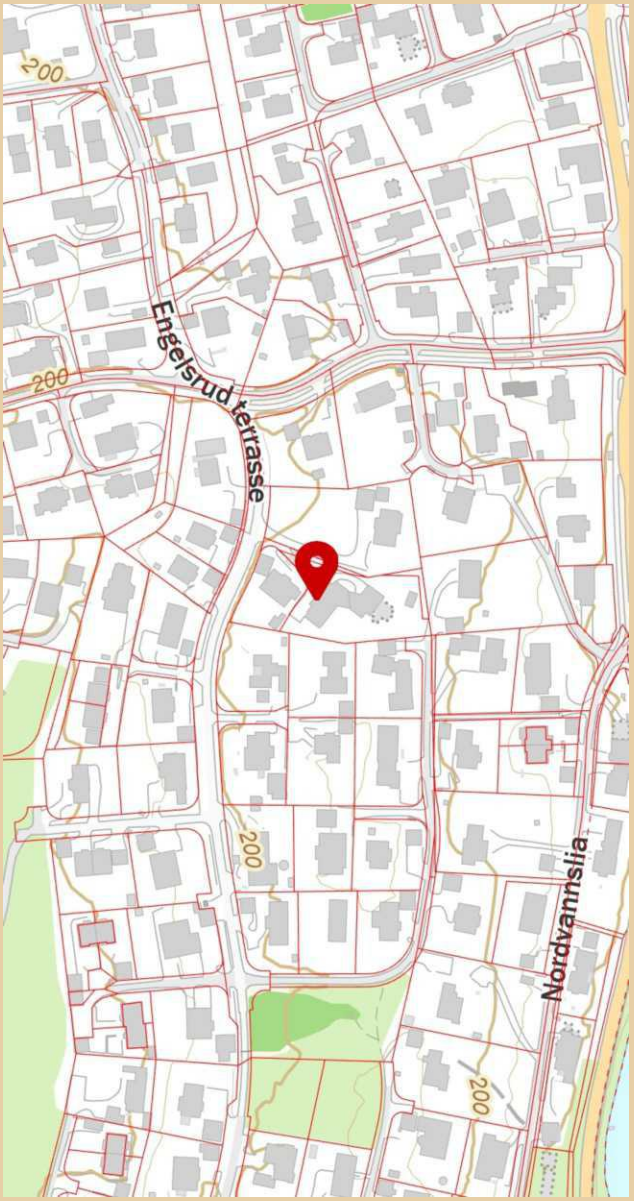
**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**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:**
Engelsrud terrasse 28, 1385 Asker
Gnr. 92, Bnr. 188, Asker kommune.

**Oppdragsnummer:**
18260049


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Solli & Partnere

**Saksbehandler:** Birgitte Dalsøren

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 32 / 901 10 313

**E-post:** birgitte.dalsoren@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.

---