

Engelsrud terrasse 40



Velkommen til

Engelsrud terrasse 40



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Engelsrud / Asker

Attraktiv enebolig med solrik tomt - Flotte uteplasser - Utleie - Dobb.garasje m/lader - Barnevennlig område nær marka

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	333 050,-
Totalpris	12 833 050,-
BRA-i	270 kvm
Totalt BRA	349 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1996
Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Engelsrud terrasse 40, presentert av Nordvik Asker.

Velholdt enebolig på solrik, flat tomt med prydbusker, frukttrær, blomsterbed og flere flotte uteplasser. Boligen har lys stue med store vinduer, peis (2018) og varmepumpe (2024), delvis oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer, to soverom og bad med badekar. Underetasjen har vaskerom, bodplass og egen inngang til både nyoppusset godkjent utleiedel (2025) og en separat hybel (2015, ikke byggemeldt).

Kort fortalt:

- Fine uteplasser og solrik tomt
- Usjenert beliggenhet
- Garasje m/lader
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet nær marka
- Vardåsen skole
- Nærhet til badeplasser, turstier og idrettstilbud gir en aktiv og naturnær livsstil.
- Her får du en romslig bolig med utleiemuligheter og flotte utearealer.

Arealer og innhold

BRA-i:	270 kvm
BRA-e:	66 kvm
BRA-b:	13 kvm
Totalt BRA:	349 kvm
TBA:	71 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje: 132 kvm: Entré, gang, baderom, WC, 2 soverom, kjøkken med spiseplass og stue.
Underetasje: 138 kvm: Hybel: Entre, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom. Utleieenhet: Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, bod og stue. Bolig: Gang, vaskerom, soverom og 3 boder.

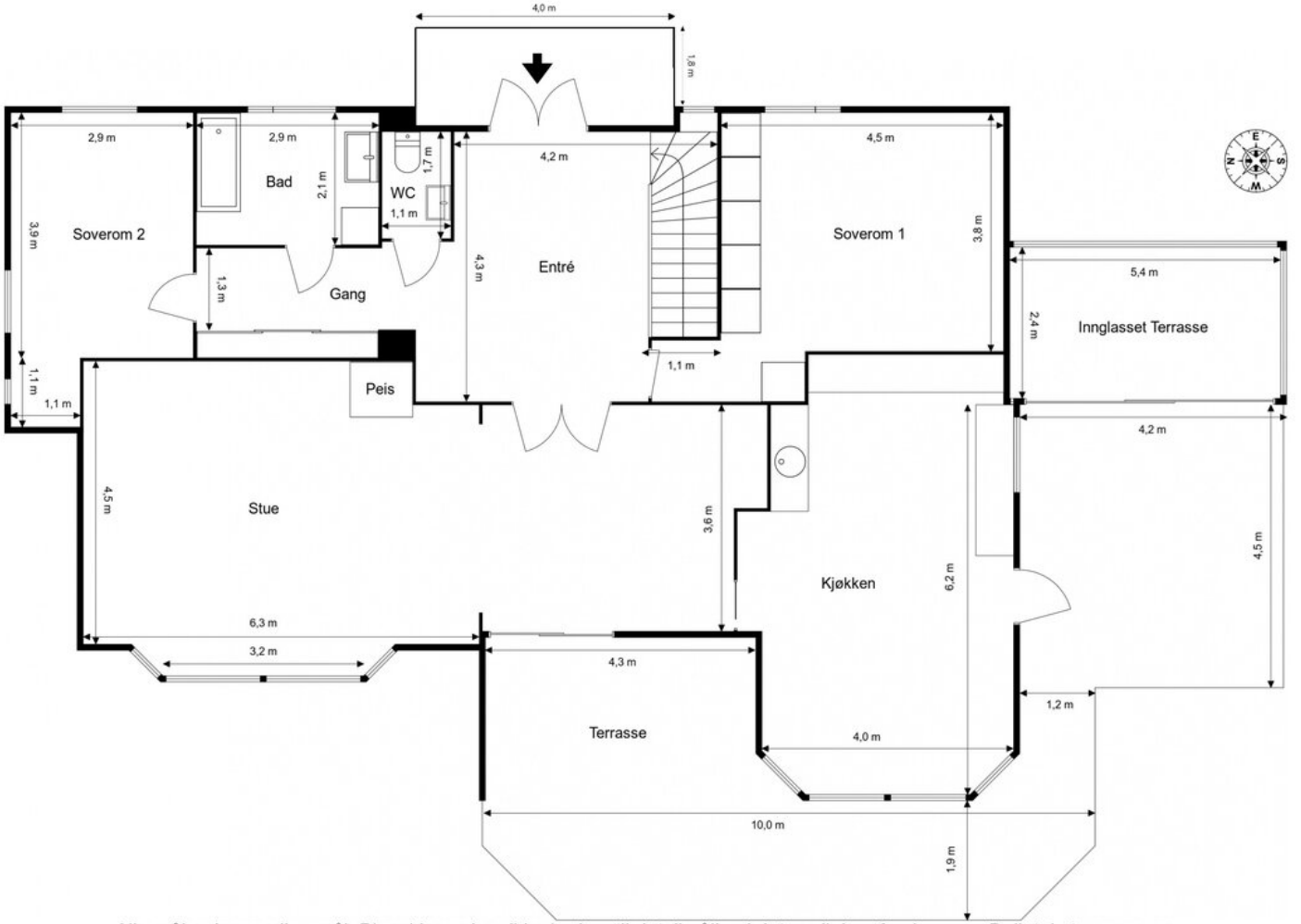
Eksternt bruksareal (BRA-E):
Dobbelgarasje med tilbygg på 58 kvm og redskapsbod på 8 kvm er med tatt i Eksternt bruksareal (BRA-E).

Forklaring av arealbegreper:
- BRA-I: Bruksareal innenfor boligens yttervegger.
- BRA-E: Eksternt bruksareal med adkomst via fellesarealer eller utvendig.
- BRA-B: Innglasset balkong: Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
- TBA: Terrasse- og balkongareal, som ikke inngår i bruksarealet.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 28.04.2025, utført av Johannes Barbantonis v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Engelsrud Terrasse 40, 1385 Asker
1. Etasje

BOLIGTAKSTMANNEN



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

Forklaring av bilde/rommet

























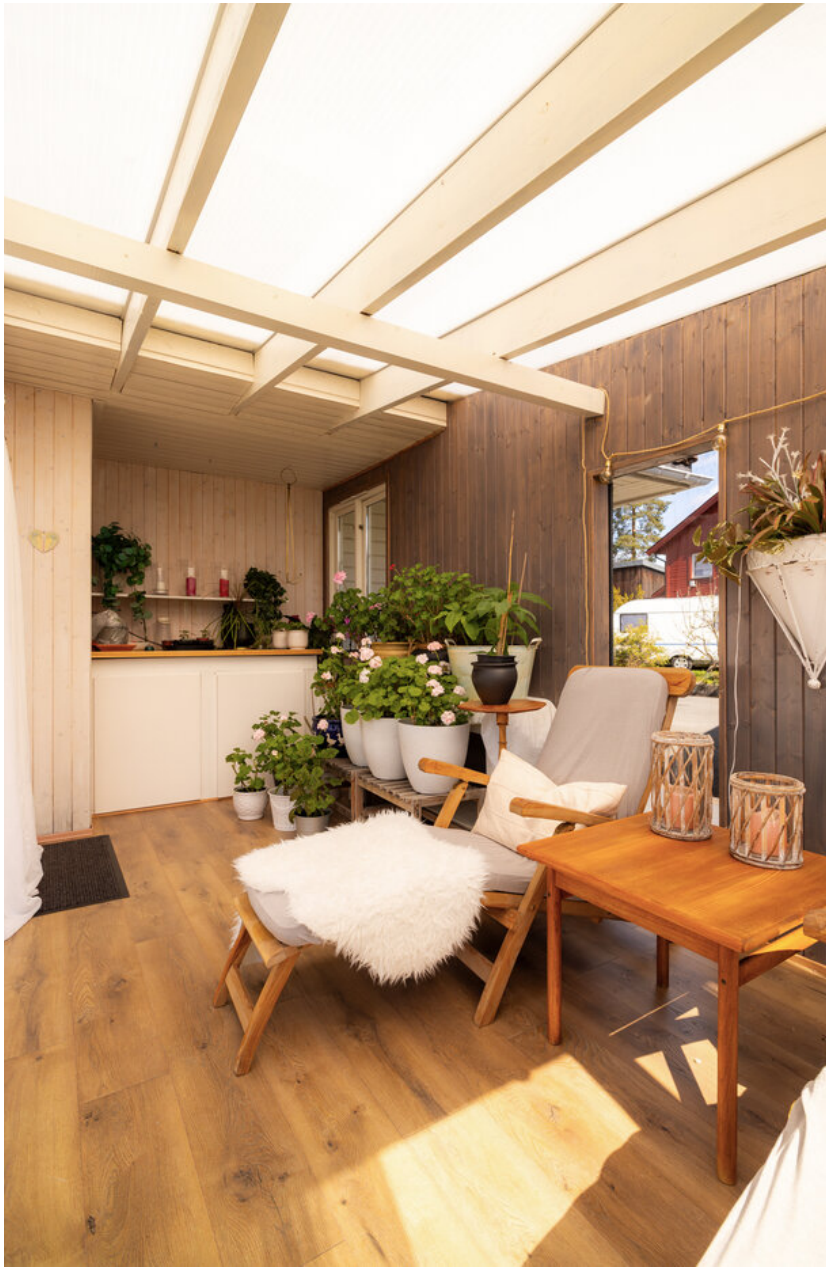
























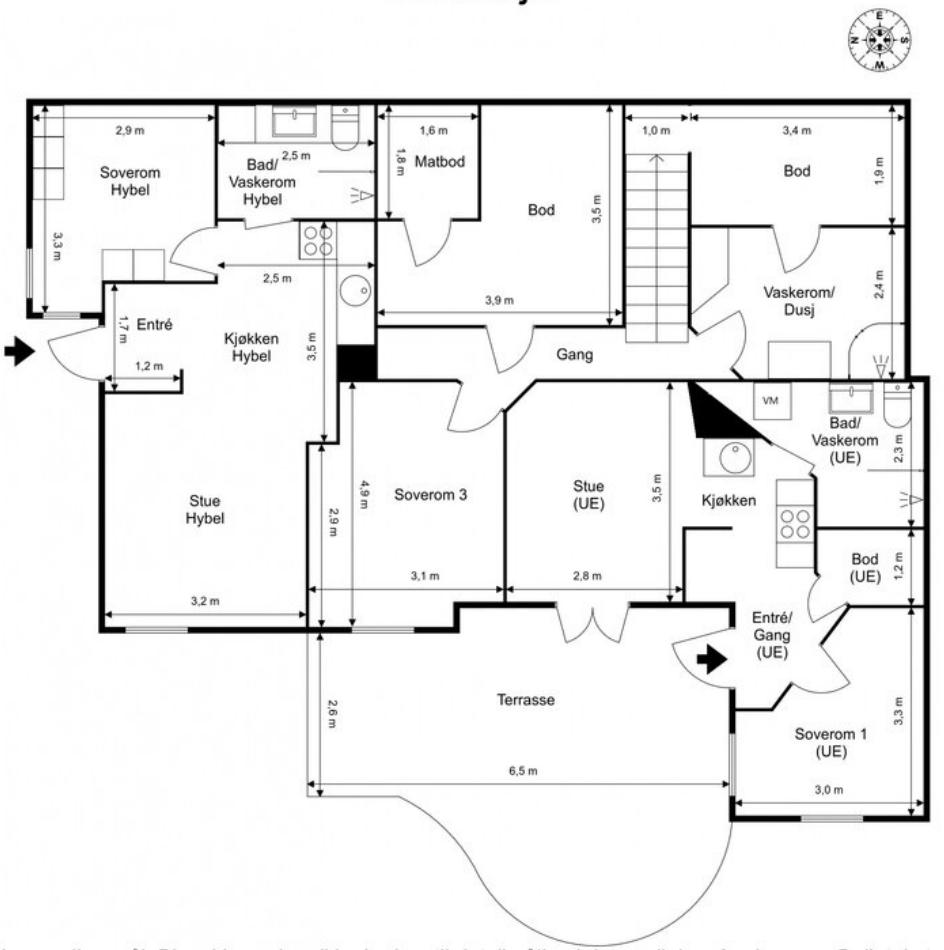




BOLIGTAKSTMANNEN

Engelsrud Terrasse 40, 1385 Asker

U. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet






Miele



FISCHER
MADSHUS
SALOMON
RALLY DRAMMEN


FARRIS







































Ditt nye nabolag?

Engelsrud terrasse 40 ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Engelsrud, i naturskjønne omgivelser med nærhet til både marka og byen. Her bor du i et stille og landlig miljø, samtidig som det er kort vei til sentrale knutepunkter som Asker sentrum, Liertoppen og Sandvika. Nabolaget består hovedsakelig av en blanding av barnefamilier og godt etablerte beboere, noe som bidrar til et trygt og inkluderende nærmiljø.

Det er gang- og sykkelvei til Vardåsen barneskole, som ligger ca. 1,7 km unna. Elever på ungdomstrinnet sokner til Borgen ungdomsskole, omtrent 4,3 km fra boligen. I nærområdet finnes det flere barnehager – både private og kommunale – og et godt utvalg av videregående skoler i Asker og Lier.

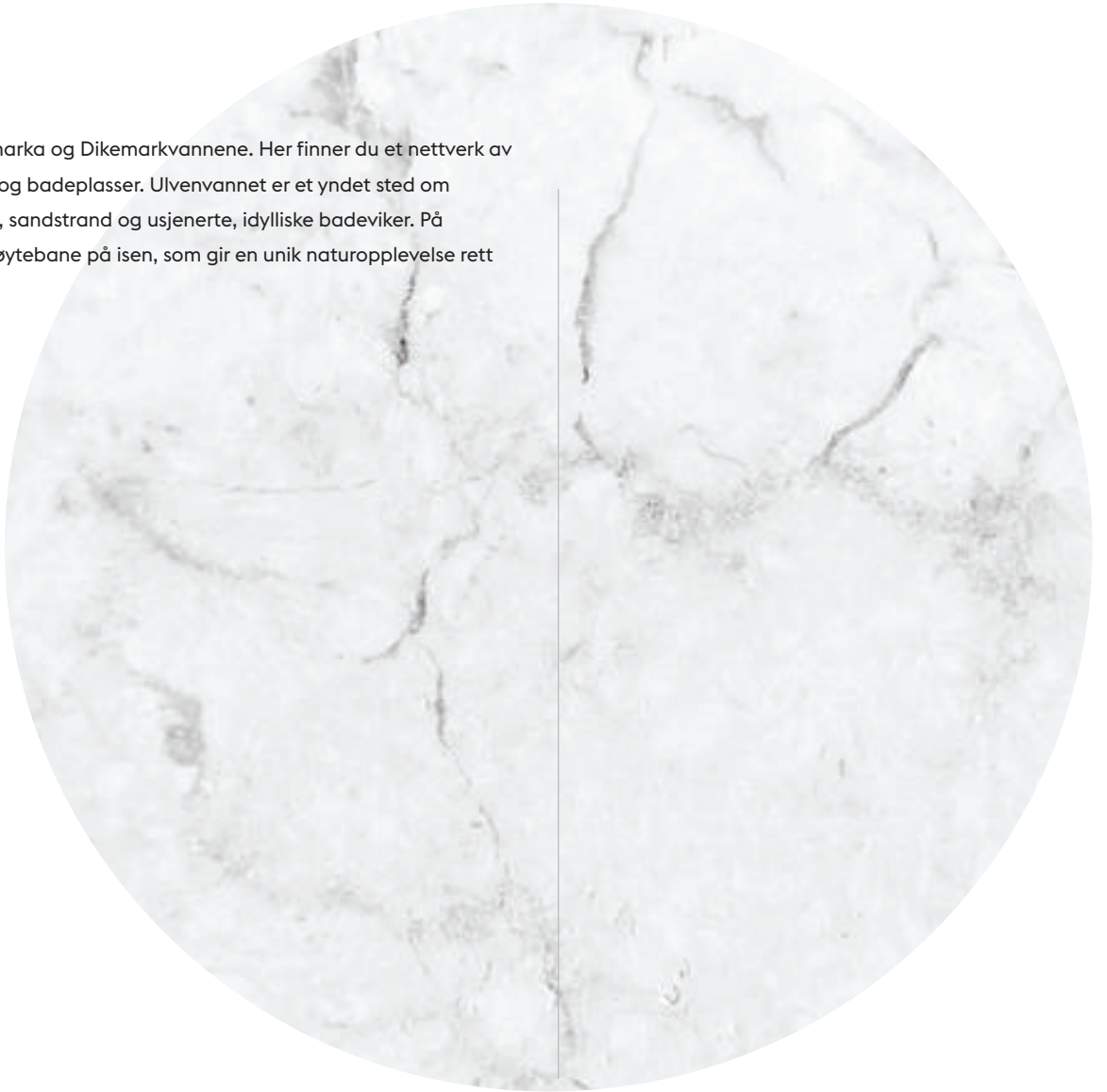
Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt. Busslinjene 71 og 280 går med hyppige avganger til Asker sentrum, hvor du enkelt kan bytte til tog videre mot Oslo og Drammen. Nærmeste holdeplass er Ingolfs vei, ca. 300 meter fra boligen. Med bil er det enkel adkomst til E18, og det tar ca. 8 minutter til Asker, 15 minutter til Sandvika, 18 minutter til Drammen og 28 minutter til Oslo S.

Dagligvarehandel kan gjøres ved blant annet Extra Vardåsen eller Kiwi Lierskogen, begge innen kort rekkevidde. Ønskes et bredere utvalg, ligger både Asker sentrum, Liertoppen kjøpesenter og Sandvika Storsenter godt innen rekkevidde med bil eller kollektivtransport.

Dikemark idrettsanlegg ligger bare en kort spasertur unna, og tilbyr fotballbaner, klubbhus og lysløype. Anlegget er hjemsted for Dikemark Idrettsforening, som har et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne – inkludert fotball, ski, allidrett og aerobic. Idrettslaget samarbeider også med Asker Helsesportlag, som tilbyr aktiviteter som kajakk og padling. Hvert år arrangeres det både sommer- og vinteraktivitetsdager for barn i området, noe som skaper stort engasjement og samhold blant beboerne.

Området er kjent for sitt flotte friluftstilbud, og det er direkte nærhet til populære

turområder som Kjekstadmarka og Dikemarkvannene. Her finner du et nettverk av turstier, lysløype, skiløyper og badeplasser. Ulvenvannet er et yndet sted om sommeren, med badeflåte, sandstrand og usjenerte, idylliske badeviker. På vinteren prepareres det skøytebane på isen, som gir en unik naturopplevelse rett utenfor døren.










HANSEN

Informasjon

Engelsrud terrasse 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0083/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Engelsrud terrasse 40, 1385 ASKER
Gnr 92, bnr 322 i Asker kommune

Selgere
Erik Viktor Fossum
Kirsten Iren Matre

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
312 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
313 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
2

Antall soverom
5

Standard
1. etasje
Boligen har adkomst via en overbygd uteplass på ca. 7 kvm som skjermer mot vær og vind og gir et innbydende førsteinntrykk. Velkommen inn i en lys og romslig entré med flislagt gulv, varmekabler og god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med speil.

Fra gangen får du adkomst til et praktisk toalettrom og et romslig bad/vaskerom med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med frittstående badekar, servantskap med nedfelt servant, speil med lys over og veggskap.

Stuen er romslig og trivelig, med en naturlig inndeling for både sofakrok og

spisebord. Store vindusflater og karnapp slipper inn rikelig med dagslys, og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Vegg- og takoverflater er malt i lyse, tidsriktige farger, som fremhever boligens moderne og gjennomførte stil. I stuen finner du også en koselig peis fra 2018 som gir både varme og atmosfære, samt en ny varmepumpe fra 2024 som sørger for energieffektiv oppvarming året rundt. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 23 kvm som er ideell for ettermiddagssol og sene sommerkvelder. I tillegg er det en innglasset terrasse på ca. 13 kvm som forlenger utesesongen og gir et lunt og skjermet oppholdssted.

Kjøkkenet, som ble delvis fornyet i 2019/2020, fremstår luftig med kun overskap montert på den ene siden. Dette gir et åpent inntrykk og rikelig med arbeidsflate på benkeplaten i laminat. Det er god oppbevaringsplass i både skuffer og skap, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra 2020, som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Fra kjøkkenet er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 19 kvm, et perfekt sted å nyte måltider og solrike dager.

Etasjen inneholder også to soverom med garderobeskap, begge med tregulv og behagelige overflater. Rommene egner seg godt som soverom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter ønsket behov.

****

Underetasje
Underetasjen inneholder blant annet et stort soverom med åpen garderobeløsning, gang, vaskerom med dusj og tre boder – perfekt for oppbevaring og tekniske installasjoner.

Utleiedel
I 2025 ble utleiedelen renovert med nytt gulv i stue og kjøkken, nymalte overflater og oppgradert kjøkkeninnredning. Det ble også installert elektrisk gulvvarme og lagt ny membran og fliser på badet. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom med garderobeskap – alt med gulvvarme.

Hybel
I 2015 ble deler av underetasjen gjort om til en hybel, med stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang og soverom. Det er tilgang mellom enhetene via en dør, og denne er blendet igjen fra hoveddelen sin side. Endringen er ikke byggemeldt, og bruksendringen bør meldes inn til kommunen.

I tilknytning til boligens hybel i underetasjen ligger det en usjenert platting på ca. 21 m², godt egnet for privat bruk eller som egen uteplass for leietaker.

Parkering

Eiendommen har en romslig dobbelgarasje med to separate porter og installert elbillader. Det er tilgang til kaldloft via takluke i garasjen, som benyttes til lagring. Elbil lader ble montert i 2018 og er tilkoblet egen kurs med separat sikring.

I tillegg er det god plass til parkering på egen tomt foran garasjen.

Modernisering og påkostninger

2025: Utleiedelen ble renovert med ny membran og fliser på badet, installasjon av nye varmekabler på bad. Nytt gulv i stue, kjøkken og soverom, og alle vegger og tak malt.
2024: Det ble montert ny varmepumpe i stuen.
2020: Kjøkkenet ble delvis fornyet i 2019/2020, og det ble montert elbillader.
2018: Den gamle peisen i stuen ble fjernet og erstattet med en ny. Det ble også lagt nytt gulv med varmefolie i stuen.
2015: Deler av boligens areal i underetasjen ble gjort om til hybel, og det ble

bygget en innebygd terrasse med skyvedører.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen 01.04.1997. Følgende fremkommer av egenerklæringen:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Bad i leilighet fikk nye varmekabler, smøremembran inkl tetningsbånd, nye fliser og fuger på gulv og i dusj sone.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Primer, 3 lag med smøremembran, mansjetter rundt vann uttak og rundt sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei.
Eventuell kommentar: Bygget i 1997.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Bygget på 9kvm på garasje. Ny innebygd havestue med skyvedører 2015. Ny peisinnsats i 2018. Nytt gulv i stue med varmefolie 2018. Delvis nytt kjøkken i 2019/20 Ny varmepumpe 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført kontroll av hele el.anlegget 11.06.2018 av Hafslund. Saksnr 5032679. Bolig Elektrikeren i Asker. Byttet noen automatsikringer samt sjekk av varmekabler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Det er utført kontroll av hele el.anlegget 11.06.2018 av Hafslund. Saksnr 5032679.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Et firma fra Oslo utførte arbeidet. Husker ikke firmaet, men lader/installasjon ble kjøpt gjennom CirkleK avtale i 2019/20.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei.
Eventuell kommentar: 2 soverom og bad ble omgjort til liten utleie leilighet. Garasje påbygget 9m2, samt innglasset hagestue.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Oppdaget noen få skjeggkre på vaskerom for 1,5 år siden. Satt opp feller og fått 4stk i fellen på 1 år. Ikke sett siste året.

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

varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: 1 leilighet er godkjent fra byggeår 1997 1 leilighet er ikke søkt. Bygget ca. 2015.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: 3 meter av garasje står nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Dette er det godkjent skriftlig avtale på med eier av nabotomt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Utekran har kobber rør gjennom kjellervegg. Dette røret avgir noe kondens som igjen lager miss farge på vegg i bod. I ettertid er rør isolert og tetning gjort i vegg gjennomføring.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Enebolig med to utleie enheter i u-etg. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er med hullbetongselementer som er svært lydisolerende, samt at det kun er få korte bærende vegger i kjeller. Dette bidrar til at de aller fleste vegger kan flyttes etter eget ønske. Vindu med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG2:
- Yttervegger: Redusert lufting bak kledning som følge av bruk av klosser som musesperre.
- Kjøkken – hybel (avtrekk): Kullfilterventilator og naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke krav til luftutskiftning.
- Kjøkken – utleieenhet (avtrekk): Eldre ventilator med støy.
- Trapp (innvendig): Mangler håndløper langs vegg, som kreves etter dagens forskrift.
- Vannledninger: Høy alder på røropplegg.
- Vannbåren varme: Eldste del av anlegget er fra byggeår og har kobberrør med oppnådd høy alder.
- Varmtvannsbereder (hovedbolig): Over 20 år gammel med usikker restlevetid.
- Varmtvannsbereder (hybel): Fra 2008, nær forventet levetid.
- Avløpsrør: Vurdert ut fra alder, ingen funksjonssvikt.
- Bad 1. etasje – overflater: Høydeforskjell fra sluk til dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad 1. etasje – membran, tettesjikt og sluk: Alder gjør restlevetiden usikker.

- Bad 1. etasje – ventilasjon: Kun naturlig avtrekk.
- Bad/vaskerom – hybel (overflater): Høydeforskjell fra slukrist til terskel er for liten.
- Bad/vaskerom – hybel (membran, tettesjikt og sluk): Sluk fra byggeår.
- Bad/vaskerom – utleieenhet (overflater): Misfarging og sprekker i fuger og silikon i dusjnisjen.
- Bad/vaskerom – utleieenhet (membran, tettesjikt og sluk): Høy alder og usikker restlevetid.
- Vaskerom med dusj – overflater og membran/sluk: Lav høydeforskjell til sluk og eldre overflater.

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

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

Innbo og løsøre

Kjøleskap og oppvaskmaskin integrert på kjøkken følger med
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over kjøkkenbenk.

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

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

Adgang til utleie

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

I tillegg er det etablert en utleiedel til i underetasjen som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Denne enheten var etablert som en hybel og har i etterkant fått døren mellom enhetene blendet igjen på hoveddel-siden. Dersom man åpner opp denne tilgangen igjen vil den betegnes formelt som en hybel og ikke en utleiedel.

I salgsoppgaven er denne delen likevel beskrevet som "hybelen" av praktiske årsaker.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme på kjøkkenet og i store deler av underetasjen (unntatt boder og bad).
- Luft-til-luft varmepumpe installert i stuen i 2024.
- Vedovn plassert i stuen.
- Elektriske ovner med termostat

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 36 843 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 421,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, feiing og renovasjon.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring, Gjensidige forsikring: kr. 14.430,- pr. år.
- TV og stor Internett pakke fra Altibox: kr. 1 200,- pr. mnd.
- Felles brøyting i stikkvei: kr. 950,- pr. år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 2 757 020,-
Som sekundærbolig: kr 10 367 172,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 145 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet og solrik tomt med god plass til både lek og avslapning. Tomten er tilnærmet flat og pent beplantet med prydbusker, frukttrær, blomsterbed og dekorative detaljer som gir et frodig og velstelt inntrykk. Den grønne plenen omkranser boligen og skaper et trivelig og romslig uterom.

Boligen har flere flotte uteplasser med ulike kvaliteter og solforhold gjennom dagen. Fra kjøkkenet er det utgang til en sørvendt markterrasse på ca. 19 kvm, som egner seg ypperlig for morgenkaffen i solen. Fra stuen er det videre utgang til en vestvendt terrasse på ca. 24 kvm, som byr på gode solforhold fra ettermiddag og helt til solen går ned – rundt kl. 22.30 ved St. Hans.

Ved inngangspartiet er det en overbygd uteplass på ca. 7 kvm som gir le for vær og vind og gjør inngangspartiet både funksjonelt og innbydende. I tilknytning til utleieenheten i underetasjen finnes det en usjenert platting på ca. 21 kvm, godt egnet for privat bruk eller som egen uteplass for leietaker. I tillegg har boligen en innglasset terrasse på ca. 13 kvm, som forlenger utesesongen og gir et lunt og skjermet oppholdssted.

Tomten grenser til et rolig nabolag med velholdte hager, og uteområdene er ideelle for både sosiale sammenkomster og rolige stunder. I hagen står også en eldre garasjebygg og et sjarmerende uthus. En del av garasjen står nærmere enn én meter fra nabogrensen, men dette foreligger det skriftlig godkjent avtale på med naboen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Bebyggelsen på Engelsrud består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og tomannsbolige

Skoler og barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år)
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år)
Vardåsen barnehage (1-5 år)

Vardåsen skole (1-7 kl.)
Solberg skole (1-7 kl.)
Drengsrud skole (1-7 kl.)
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)

Asker videregående skole
Bleiker videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

*****

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.06.1996. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Det er gitt midlertidig brukstillatelse for hovedetasjen og at arbeidene skulle være fullført innen 25.09.1996.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Dette har kommunen bekreftet i brev som er vedlagt salgsoppgaven.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 23.10.1995. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Dagens planløsning i 1. etasje stemmer i hovedsak overens med opprinnelige byggetegninger fra 1995. Stue, kjøkken, begge soverom, bad, separat toalett, entré og trapp er plassert som vist på originaltegningene, og det er god samsvar i både utforming og funksjon. Peisen i stuen er plassert på samme sted som opprinnelig angitt.

Den viktigste endringen er etableringen av en innglasset terrasse utenfor kjøkkenet, som ikke fremgår av de opprinnelige tegningene. Dette er et senere tiltak og gir boligen et ekstra oppholdsareal.

******

Underetasjen er i dag innredet med to separate boenheter – én hybel og én utleieenhet – begge med egne kjøkken, bad og soverom. I tillegg inneholder underetasjen boder, gang og vaskerom som tilhører hoveddelen av boligen. Deler av planløsningen er endret fra opprinnelige byggetegninger, blant annet ved flytting av vegger og etablering av kjøkken. Dagens bruk og rominndeling fremgår av plantegningen i salgsoppgaven.

Originaltegninger fra 1995 viser i hovedsak tilsvarende romfunksjoner som i dag, med plassering av stue, soverom, bad og boder, men uten dagens oppdeling og kjøkkenløsninger.

Boligen er godkjent med én utleiedel som selvstendig boenhet. Den andre boenheten er ikke byggemeldt, men alle rommene er godkjent for varig opphold. Rommene slik de fremstår i dag oppfyller tekniske krav til utleie, og den ble innredet med tilgang mellom enhetene. Denne døren er blendet igjen på den ene siden og skal teknisk sett åpnes igjen dersom denne skal være en fullverdig hybel. Dersom man ønsker at dette skal være en egen selvstendig boenhet må man søke kommunen om bruksendring. For mer informasjon, se avsnittet om utleie i salgsoppgaven. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei, og det er eier som har ansvar for vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til denne adkomsten.

Vann og avløp er tilknyttet det offentlige nettet via private stikkledninger. Det innebærer at eier har ansvar for drift og vedlikehold av ledningene fra tilknytningspunktet ved hovedledningen og frem til huset.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen Engelsrud terrasse 40 er regulert gjennom en eldre reguleringsplan med navnet «Engelsrud», som ble vedtatt 17. februar 1993. I henhold til denne planen er eiendommen regulert til formål frittliggende småhusbebyggelse. Planen har status som endelig vedtatt arealplan og legger dermed føringer for hvordan eiendommen kan bebygges og utnyttes.

I tillegg omfattes eiendommen av kommuneplanen for Asker 2023–2035, som trådte i kraft 13. juni 2023. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor sonen «Nullvekst nord». Det innebærer at det gjelder bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori generelle boligområder (GB) i kommuneplanen.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
09.03.1990 - Dokumentnr: 8526 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder overdragelse av eiendommen gnr. 92, bnr. 322 i Asker. Tomten er på 1 145,6 m^2 og omfattes av reguleringsplanen "Engelsrud deler av gnr. 89, gnr. 92". Kjøper forplikter seg til å delta i kostnader knyttet til opparbeidelse av vei, vann, avløp, strøm og andre fellesanlegg, samt å unngå gjerder mellom parsellene hvis mulig.

07.12.1995 - Dokumentnr: 33700 - Bestemmelse om bebyggelse
Meglers kommentar: Tinglyst skjøte med avtale om at bebyggelse på tomten ikke skal overstige 6 meter over høyeste eksisterende punkt på tomten.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse

og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Visning nr 2 kostnadsfri.
Privatvisninger gratis. kr. 2 950,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket

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

Engelsrud terrasse 40

Nabolaget Engelsrud - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.)	**19 min**
297 elever, 15 klasser	1.7 km
Solberg skole (1-7 kl.)	**5 min**
101 elever, 7 klasser	3.3 km
Drengsrud skole (1-7 kl.)	**5 min**
350 elever, 18 klasser	3.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
313 elever, 21 klasser	4.3 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl....	**11 min**
319 elever, 20 klasser	5.5 km
Asker videregående skole	**10 min**
486 elever	5.6 km
Bleiker videregående skole	**11 min**
460 elever, 32 klasser	6.3 km

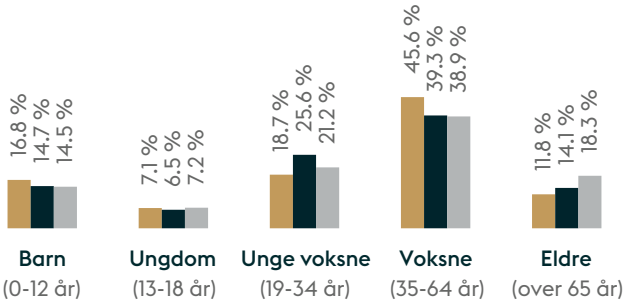
Offentlig transport

Ingolfs vei	**4 min**
Linje 280	0.4 km
Asker stasjon	**8 min**
Linje L1, F4, F5, RE11, R12	5 km
Oslo S	**27 min**
Totalt 24 ulike linjer	28.4 km
Oslo Gardermoen	**57 min**

Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år)	**7 min**
27 barn	0.6 km
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år...	**14 min**
53 barn	1.2 km
Vardåsen barnehage (1-5 år)	**20 min**
60 barn	1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engelsrud	1 322	525
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Engelsrud ballbinge	2 min
Dikemark idrettsanlegg	11 min
Actic Liertoppen	5 min
EVO Asker Sentrum	9 min

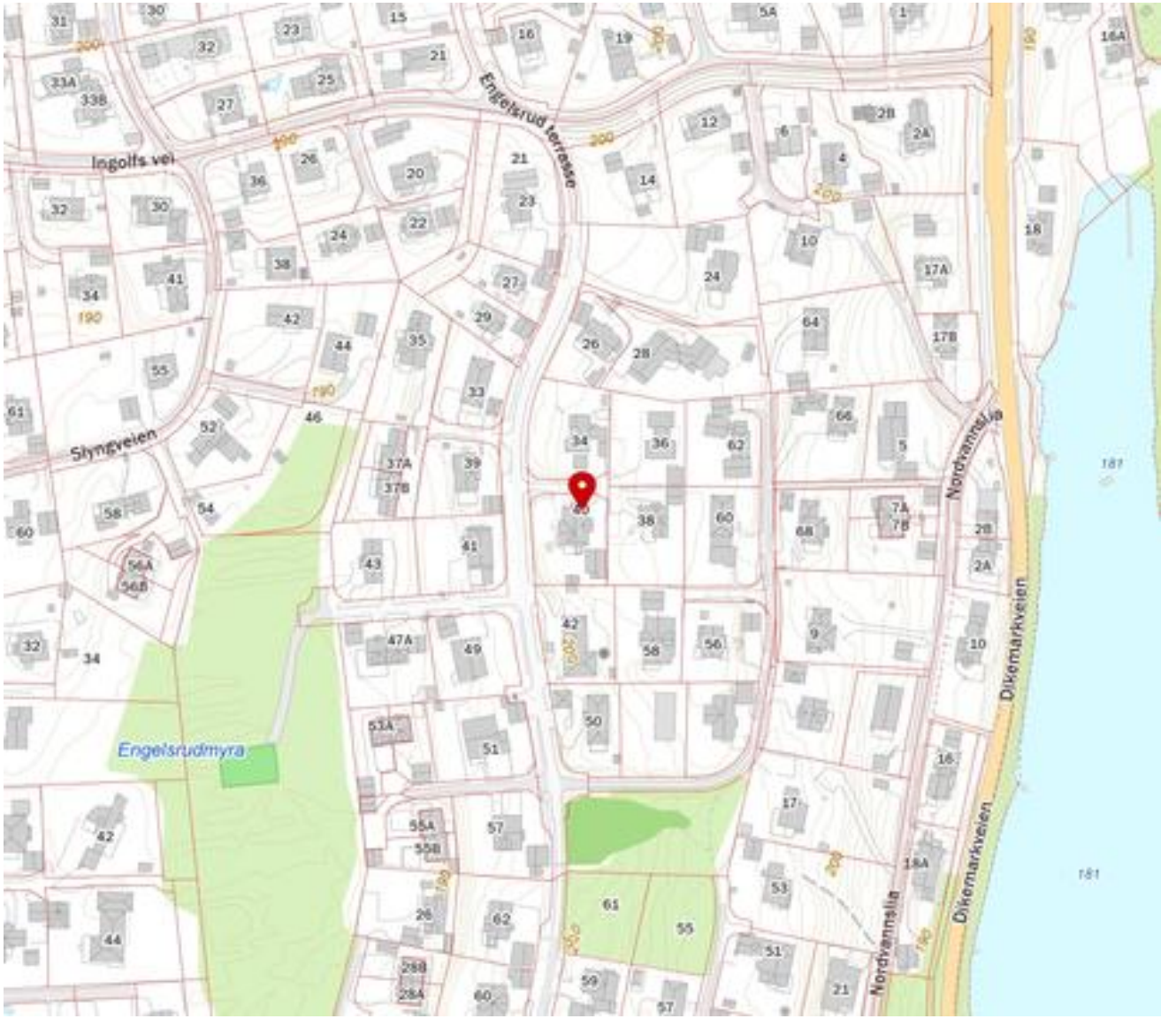
«Nærhet til både storby (Oslo) og natur. Badevann og skogsterreng rett ved. Et herlig sted å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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 2025

Vedlegg

Engelsrud terrasse 40

Engelsrud terrasse 40
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1996
BRA: 283 m^2
BRA-i: 270 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
7	26	17	0	0

Supertakst
GNR: 92 BNR: 322
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lindma AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Engelsrud terrasse 40
1385 Asker

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30544

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk, som fører luft ut av hybelen.

Kjøkken: Utleieenhet

Oppsummering av avtrekk

Eldre ventilator som trekker bra, men lager en del støy.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ved renovering av kjøkkenet anbefales det å skifte ventilator med en nyere modell.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Ingen behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å skifte vannledninger i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 1. etg.

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales kun bruk av badekaret til dusjing eller montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad/vaskerom hybel

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er fra byggeår derfor gis det TG2. Det ble lagt ny smøremembran på gulv og vegg i dusjsonen i 2025.

Våtrom: Bad/vaskerom utleieenhet

Oppsummering av overflater

Det registreres misfarging og sprekker i flisefuger og silikon overganger i dusjnisjen.

Anbefalte tiltak overflater

Silikon i dusjnisjen bør skiftes ut. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Våtrom: Vaskerom med dusj

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales kun bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å benytte kun montert dusjkabinett ved dusjing, for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredning fra byggeår.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av underetasje ble gjort om til utleie enhet i 2015. Dette er ikke søkt om hos kommunen. Endringen er søknadspliktig tiltak iom det er etablert kjøkken som ikke var byggemeldt i opprinnelige tegninger. Det var fra før omleggingen bad/toalett som har vært der fra byggeår. Det er kun kjøkken som er ettermontert. Rommene slik de brukes idag oppfyller krav som stilles for utleie, men bruksendringen bør meldes til kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2025

Rapportdato
11.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Viktor Fossum**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Kirsten Iren Matre**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Engelsrud terrasse 40, 1385 Asker**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **92** Bruksnr: **322** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1996**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med to utleie enheter i u-etg. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er med hullbetongselementer. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Deler av boligens areal i u-etg ble gjort om til utleieenhet. Ny innebygd terrasse med skyvedører.	Nei
2018	Peisen i stue ble fjernet og ny peis ble bygd. Nytt gulv med varmefolje ble montert i stue.	Nei
2020	Delvis nytt kjøkken i 2019/20. El-billader ble montert i 2019/20.	Nei
2024	Ny varmepumpe ble montert i stuen.	Ja
2025	Hybelen ble renovert, med bl. a. ny membran og fliser, vannbåren varme og nytt gulv i stuen og kjøkken. Kjøkkenet ble modernisert og samtlige overlater - vegger og himling - ble malt.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleie	283	270	0	13	70
Garasje	58	0	58	0	0
Redskapsbod	8	0	8	0	0
Totalt m²	**349**	**270**	**66**	**13**	**70**

Bygning: Enebolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	138	138	0	0	21
1. etasje	145	132	0	13	49
Totalt m²	**283**	**270**	**0**	**13**	**70**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	138	115	23	Hybel: Entre, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom. Utleieenhet: Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, bod og stue. Bolig: Gang, vaskerom, soverom.	3 boder.
1. etasje	132	132	0	Entre, gang, baderom, WC, 2 soverom, kjøkken med spiseplass og stue.	
Totalt m²	**270**	**247**	**23**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	0	58	0	0
Totalt m²	**58**	**0**	**58**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	0	58		Dobbelgarasje med tilbygg. To separate rom, med hver sin fjernstyrt aluminiums ledport. Støpt gulv, liggende malt panel og saltak tekket med takstein. Kaldloft med tilgang via takluke i garasjen som brukes til lagring. El-billader montert i 2018.
Totalt m²	**58**	**0**	**58**		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		Frittstående redskapsbod i hagen. Støpt gulv, liggende malt panel og saltak tekket med takstein.
Totalt m²	**8**	**0**	**8**		

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en dobbelgarasje med tilbygg på totalt ca. 58 m2. Garasjen med kaldloft med tilgang via takluke som brukes til lagring. Kaldloft i hovedbygg med tilgang via takluke fra terrassen under tak. Anneks i hagen på ca. 8 m2 brukes som redskapsbod mm. Innglasset terrasse på ca. 13 m2, markterrasse på ca. 19 m2 med utgang fra kjøkken, vestvendt terrasse på ca. 23 m2 med utgang fra stuen, uteplass ved inngangspartiet på ca. 7 m2 og platting i u-etg ved utleieenheten på totalt ca. 21 m2. Eiertomt på ca. 1.145 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

Drenering i boligen vurderes ut fra alder. Forventet levetid til drenering er på ca. 60 år, TG2 gis etter medgått ca. av halvparten av oppnådd brukstid. Boligen ble bygd for 29 år siden.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur



Støttemur i naturstein mot gaten.



Mindre støttemur i naturstein ved inngangen til hybel og på tomten forøvrig.

Beskrivelse	
Støttemur mot gate mot vest, er oppført i naturstein. Flere mindre støttemur på egen tomt også i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ny utleieenhet ble etablert i 2012, hybelen ble renovert i 2025.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved måling av relativ fuktighet, og på betong/leca vegger i vegg under terreng måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Sydvendt markterrasse med utgang fra kjøkken på ca. 19 m2, og vestvendt terrasse på ca. 23 m2 med tilgang fra markterrasse og stue. Innglasset terrasse på ca. 13 m2. Overdekket uteplass ved inngangspartiet på ca. 7,3 m2 og platting ved utleiedelen i U-etg på ca. 21 m2. Uteplass ved inngangspartiet er med skiferbelagt gulv, resten av uteplassene er med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglasset terrasse ble bygd i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i malt tre med YALE kodelås. Inngangsdørene til hybelen og utleiedel er malte tredører. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduene har ikke passert 30 år og ingen skader er registrert dermed får disse TG1. Det gjøres likevel oppmerksom på at når isolerglass passerer 30 år (ca. halve levetiden) og fordi de har skjulte konstruksjoner får disse en begrenset isolerings verdi.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Annet
Deler av fasaden er dekket med stein som ble gjenvunnet etter sprenging på tomta. Ellers liggende, malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble sist overflatebehandlet i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Loft med adkomst via luke med skyvestige fra terrassen. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eieren opplyser at renner og nedløp blir renset og vedlikeholdt årlig siden byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser at han hvert år skiftet ødelagte takstein og renset taksteiene og takrenner.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Takstein har en normalt levetid på ca. 60 år, TG2 gis normalt når halvparten av forventet brukstid er passert.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke

Etasjeskille er med hullbetongselementer (lyd dempende mellom etasjer).

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.14 Ildsted/Skorstein



Innmurt peisovn plassert i stuen.

Type pipe	Element

Dobbel pipeløp.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Delvis renovert kjøkkeninnredning i 2019/2020 med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Benkeplaten er i foliert laminat, nedfelt svart oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte nyere hvitevarer fra 2020, som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet ble montert i 2025, kjøpt brukt på Finn.no. Hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Frittstående komfyr og kjøleskap/frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales om montere komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk, som fører luft ut av hybelen.

6.17 Kjøkken: Utleieenhet

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet ble montert i 2015, kjøpt brukt på Finn.no. Hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrert platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-2

Eldre ventilator som trekker bra, men lager en del støy.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ved renovering av kjøkkenet anbefales det å skifte ventilator med en nyere modell.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Deler av underetasje ble gjort om til utleie enhet i 2015. Dette er ikke søkt om hos kommunen. Endringen er søknadspliktig tiltak iom det er etablert kjøkken som ikke var byggemeldt i opprinnelige tegninger. Det var fra før omleggingen bad/toalett som har vært der fra byggeår. Det er kun kjøkken som er ettermontert. Rommene slik de brukes idag oppfyller krav som stilles for utleie, men bruksendringen bør meldes til kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Boligen med ferdigattest, godkjent hybel i u-etg i 1997.

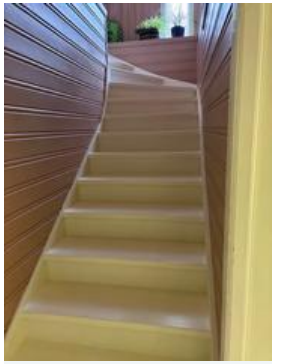
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

6.20 Trapp



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Beskrivelse	

Innvendig trapp er en lukket, hvitmalt tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.21 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Avløpsrør i underskap vask på hybel kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet i utleiedelen.

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.22 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige og synlig plassert på vaskerom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å skifte vannledninger i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.23 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Gjennom år har det vært arbeid med det elektriske, bl.a etter el-tilsyn i 2018 hvor noen små avvik ble utbedret. Elbillader ble montert i 2022. Hybelen har ikke egen måler eller sikringsskap, den har tre egne kurs, og disse er plassert i boligens sikringsskap.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.24 Vannbåren varme



Rørfordeling vannbåren varme plassert på vaskerom.

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren varme på kjøkkenet i huset, og i hele underetasje med unntak av bodene og baderommene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.	

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble installert i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-0**

6.26 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
198 Lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.27 Varmtvannsbereder: Hybel



Varmtvannsbereder til hybelen er plassert i kjøkkenskap.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.29 Våtrom: Bad 1. etg.



Baderomssluk plassert i gulv ved badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende soverom2 mot våtsone, uten avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales kun bruk av badekaret til dusjing eller montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speil og lys over og frittstående badekar med dusjforheng. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Bad/vaskerom hybel



Baderomssluk til hybelen er plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og delvis flislagt og malte vegger (flislagt dusjsone).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble renovert i 2025. Sluk fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Sluk er fra byggeår derfor gis det TG2. Det ble lagt ny smøremembran på gulv og vegg i dusjsonen i 2025.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvstående klosett og dusj med glassvegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er nyrenovert og har ikke vært i bruk.

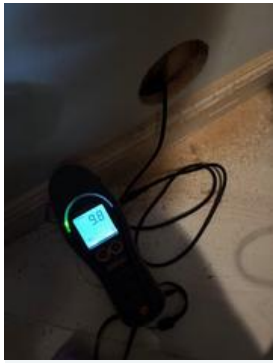
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Våtrom: Bad/vaskerom utleieenhet



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende bod mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og delvis flislagt og malt panel i vegger (flislagt dusjnisje).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Eldre baderom fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det registreres misfarging og sprekker i flisefuger og silikon overganger i dusjnisjen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Silikon i dusjnisjen bør skiftes ut. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, speil og sidelys og gulvstående klosett.. Dusjnisje. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Våtrom: Vaskerom med dusj



Sluk plassert delvis under servantskap.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv. Delvis flislagte og malte overflater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales kun bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å benytte kun montert dusjkabinett ved dusjing, for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Laminert benkeplate med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Innredning fra byggeår.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Våtrommet fungerer med dette avviket.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Ny elektrisk avtrekk ble montert i 2025.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med utleie

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fossum, Erik Viktor	9578-5999-4-2295524	2025-06-02 08:18:26
Matre, Kirsten Iren	9578-5993-4-2838930	2025-06-02 08:40:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
33-0083/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Engelsrud terrasse 40, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kirsten Iren Matre, Erik Viktor Fossum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88313942
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad i leilighet fikk nye varmekabler, smøremembran inkl tetningsbånd, nye fliser og fuger på gulv og i dusj sone.

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

Arbeid som er utført: Primer, 3 lag med smøremembran, mansjetter rundt vann uttak og rundt sluk.

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

Eventuell kommentar: Bygget i 1997

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget på 9kvm på garasje Ny innebygd havestue med skyvedører 2015 Ny peisinnsats i 2018 Nytt gulv i stue med varmefolie 2018 Delvis nytt kjøkken i 2019/20 Ny varmepumpe 2024

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført kontroll av hele el.anlegget 11.06.2018 av Hafslund. Saksnr 5032679 Bolig Elektrikeren i Asker. Byttet noen automatsikringer samt sjekk av varmekabler

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det er utført kontroll av hele el.anlegget 11.06.2018 av Hafslund. Saksnr 5032679

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Et firma fra Oslo utførte arbeidet. Husker ikke firmaet, men lader/installasjon ble kjøpt gjennom CircleK avtale i 2019/20

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt har fungert godt.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: 2 soverom og bad ble omgjort til liten utleie leilighet. Garasje påbygget 9m2, samt innglasset hagestue.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oppdaget noen få skjeggkre på vaskerom for 1,5 år siden. Satt opp feller og fått 4stk i fellen på 1 år. Ikke sett siste året.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: 1 leilighet er godkjent fra byggeår 1997 1 leilighet er ikke søkt. Bygget ca 2015

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 3 meter av garasje står nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Dette er det godkjent skriftlig avtale på med eier av nabotomt.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tank er nedgravd

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

Ja

Beskriv: Utekran har kobber rør gjennom kjellervegg. Dette røret avgir noe kondens som igjen lager miss farge på vegg i bod. I ettertid er rør isolert og tetning gjort i vegg gjennomføring.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0083/25

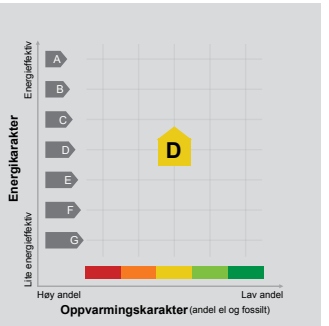
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Matre, Kirsten Iren	2025-06-02	Fossum, Erik Viktor	2025-06-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Matre, Kirsten Iren		bankID Fossum, Erik Viktor	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Engelsrud terrasse 40
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16241180
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105068
Dato	10.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	290
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 92/322
Adresse: Engelsrud terrasse 40
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Asker kommune

Kirsten I. Matre og Erik Fossum
Engelsrud terrasse 40

1370 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	OGARM S95/02533	L42 &18-BY92/322 L035574/03	25.11.2003

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S95/02533.

GBNR. 92/322 MIDLERTIDIG BRUKSTILILLATELSE ENEBOLIG ENGELSRUD TERRASSE 40. BYGGH.: KIRSTEN I. MATRE OG ERIK FOSS

Ved gjennomgang av ikke avsluttede saker, ser vi at det er gitt midlertidig brukstillatelse for hovedetasjen på ovennente bygg og at arbeidene skulle være fullført innen 26.09.96.

Vi kan ikke se at det har kommet inn søknad om brukstillatelse for resterende del av bygget, eller anmodning om ferdigattest. Vi ber om redegjørelse for situasjonen innen 14. dager.

Med vennlig hilsen

Odd Garm
Sivilarkitekt

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 88
E-post: bygning.regulering@asker.kommune.no
Bankgiro: 6003 06 79000
Org.nr. 944 382 038 mva.

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Rådhuset - 1371 ASKER

Kirsten I. Matre og Erik Fossum
Engelsrud terrasse 40

1370 ASKER

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARKIVNR:	DATO:
	TEBYJRU S95/02533	L42 &18-BY92/322 L027548/96	26.06.96

GNR. 92, BNR. 322 MIDLERTIDIG BRUKSTILILLATELSE ENEBOLIG ENGELSRUD TERRASSE 40. BYGGH.: KIRSTEN I. MATRE OG ERIK FOSSUM

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen midlertidig brukstillatelse for overnevnte bygg, approbert 02.11.95.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt den 07.06.96, og det gis herved midlertidig brukstillatelse for hovedetasjen.

Saksbehandler må kontaktes for utstedelse av ferdigattest når følgende arbeid er utført:

1. Resterende utvendige arbeider ferdigstilles.
2. Ventilasjon fra bad og wc etableres.
3. Resterende arbeider i underetg. ferdigstilles.
4. Husstige henges opp på egnet sted.
5. Biloppstillingsplass for hybel opparbeides.
6. Leilighet underetg.: Ventilasjon fra bad etableres.

Arbeidet må være fullført innen: 26.09.96.

for bygnings- og reguleringssjefen

Torgeir Rustan
Bygningskontrollør

Knud Askers vei 25
Postboks 353
1371 Asker

Telefon: 66 90 90 54
Telefon: 66 90 90 55
Telefax: 66 90 90 58

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.

5

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 20 JUNI 1996
L: 026536/96 S: 9502533
Arkiv: 92/322 L42

GULT SKJEMA

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker Kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker

Veiadresse: Engelsrud terrasse 40, Gnr. 92, bnr. 322, tomt nr. .....
Bygningens art: Enebolig
Byggherre: Erik Fossum
Ansvarshavende: Erik Fossum

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til overstående, søkes det om å få ta bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted Engelsrud Dato 6/6

Underskrift

NB! For raskest mulig behandling, bør ansvarshavende/byggeherre selv ta direkte kontakt med de etater som er nevnt nedenfor. «Vann og avløp» gir ikke påtegning før ferdigmelding fra rørlegger er innlevert.
Bygningsvesenet gir ikke ut midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før nødvendige påtegninger er innhentet.

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet[1]): .....

Ingeniørvesenet

ASKER KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE KAN GIS 10.6-96 S.Sigdal

Vann- og avløp: .....

Veg, adkomst Vannledningsanlegget skal være ferdigstilt 10/6-96 [illegible]

[1]) I bolig uten fyring med flytende brensel er det **ikke** nødvendig å innhente Brannvesenets påtegning.

Asker kommune

Kirsten Matre
Engelsrud terrasse 40
1385 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2025/1655-2	92/322/0/0	27.05.2025

Delegasjonssak 1062/25

92/322 Engelsrud Terrasse 40 - Avvisning av søknad om ferdigattest - Bruksendring av underetasje

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.05.2025.

Søknad om ferdigattest avvises, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 ledd 5

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunearkivet inneholder kun søknader i forbindelse med tiltaket fra 1995. og 1996.

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2024/2264 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no.

Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

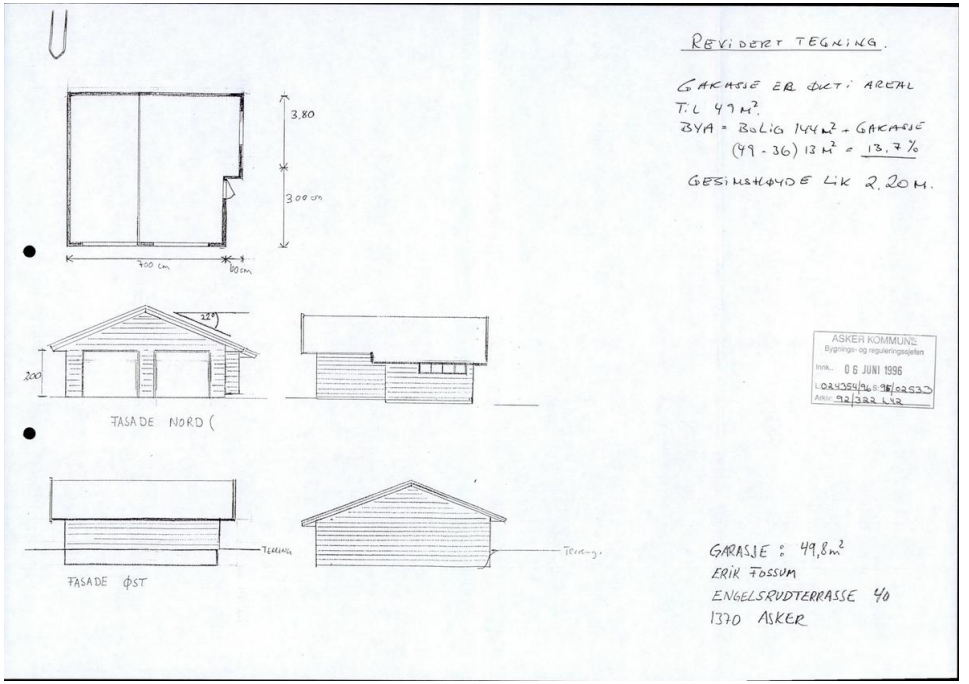
Med vennlig hilsen

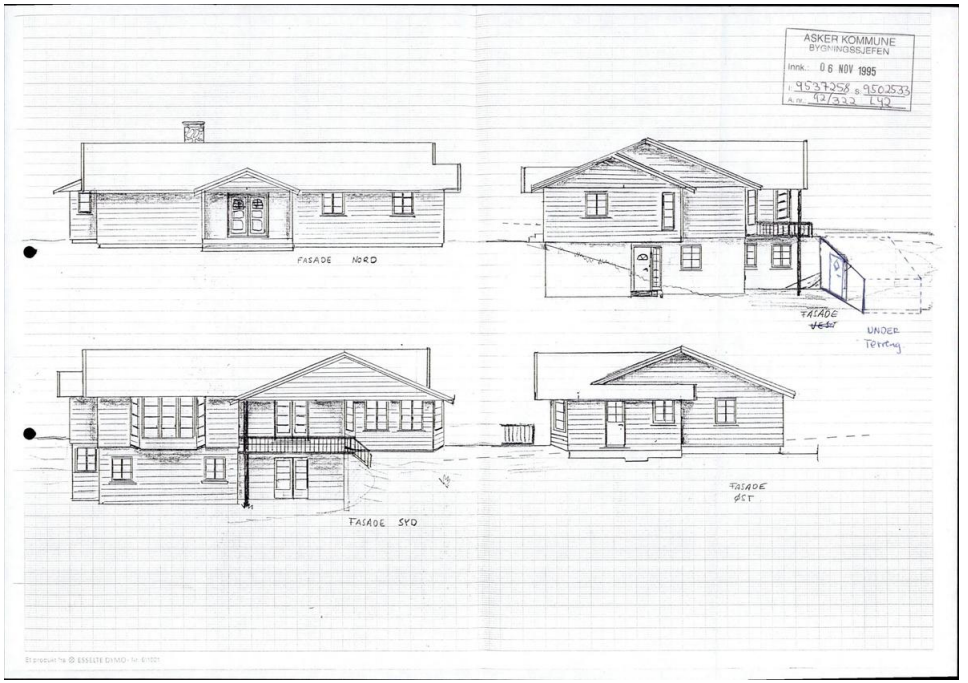
Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

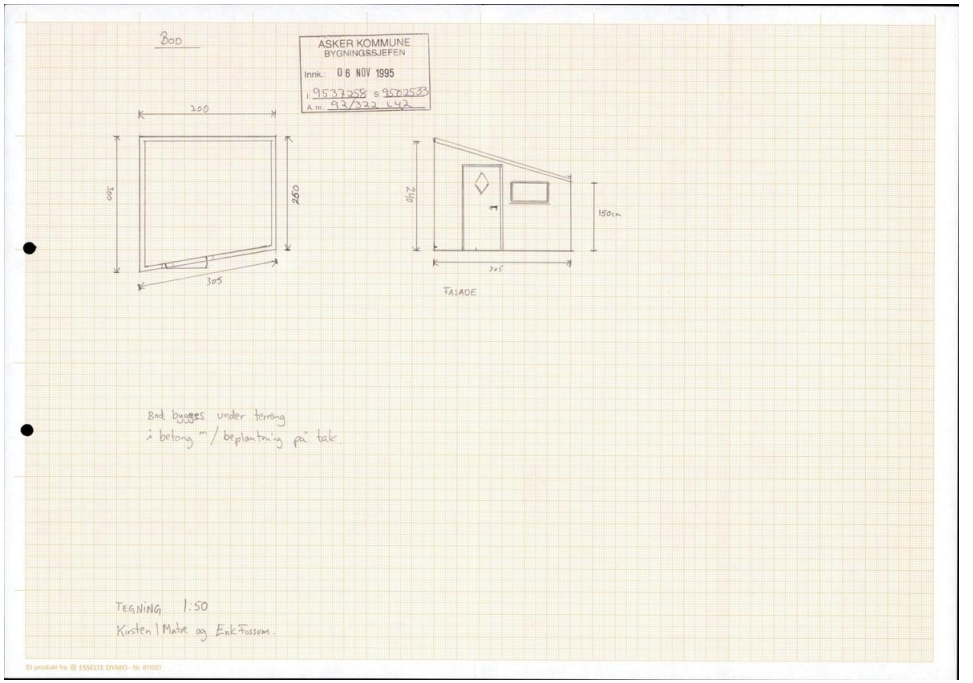
Tamara Radisic
saksbehandler tilsyn

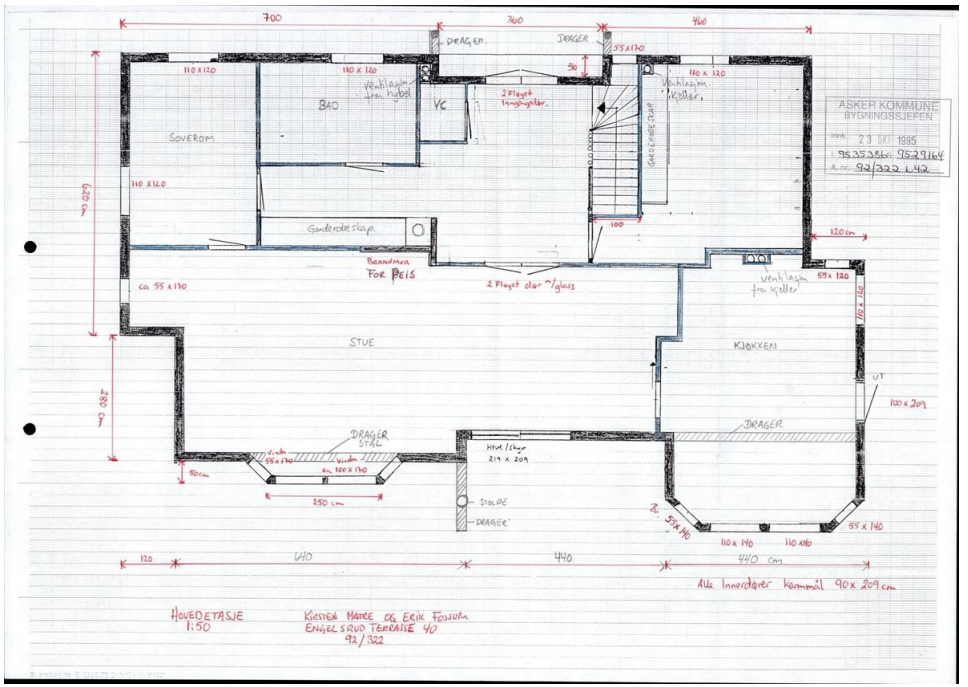
Dokumentet er elektronisk godkjent.

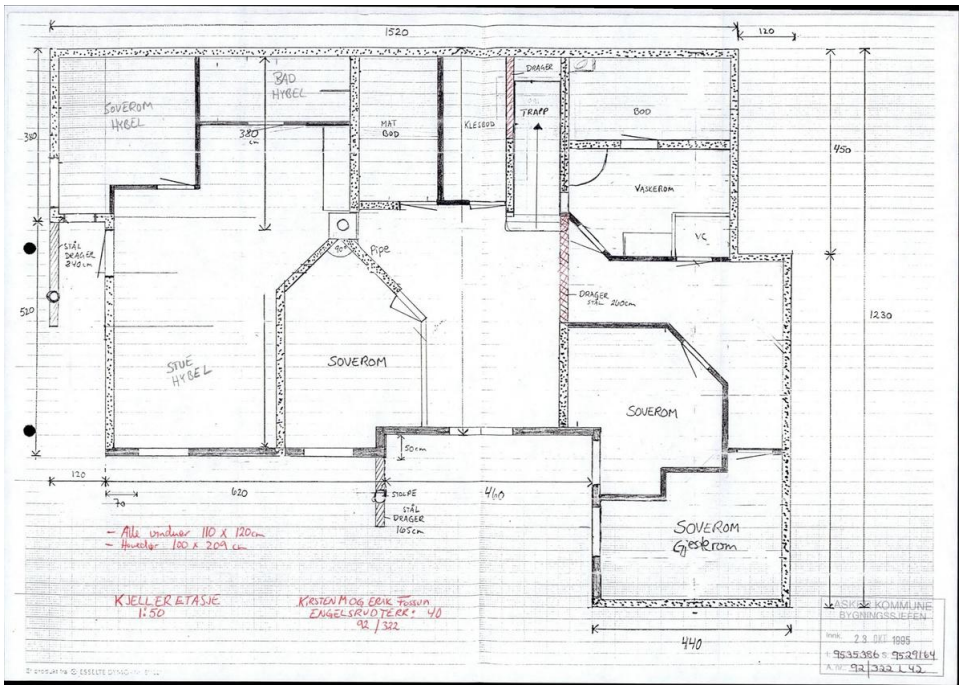
Til
Kirsten Matre

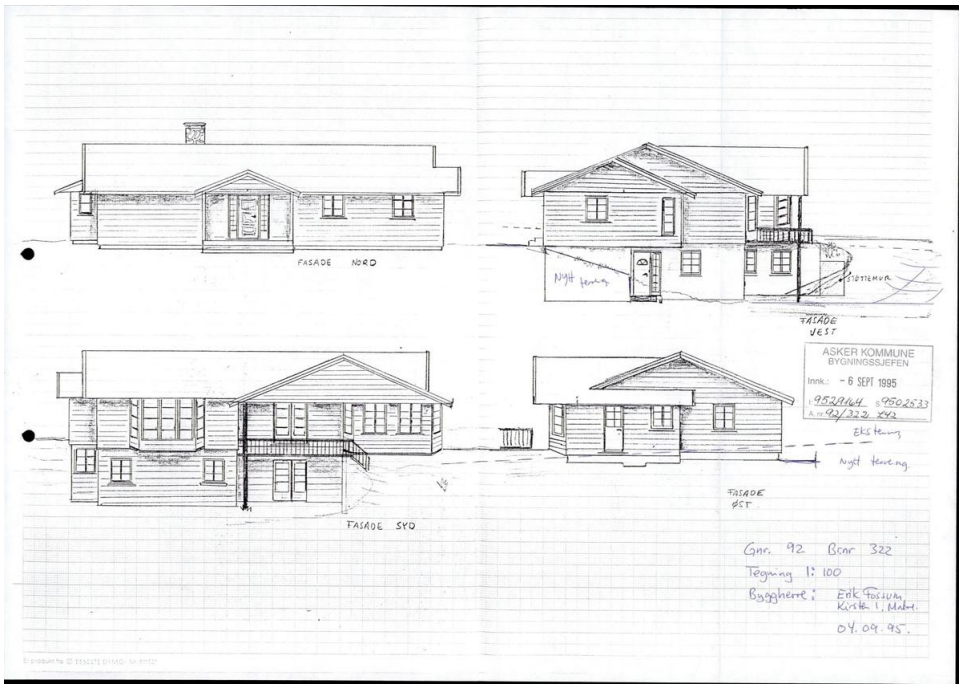


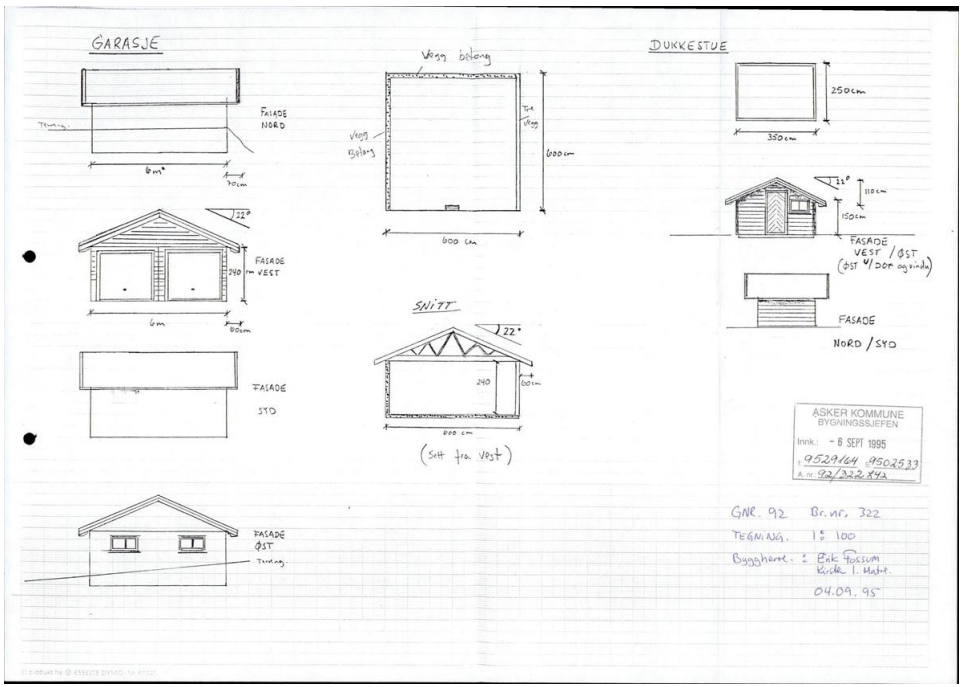

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 06 NOV 1995
FASADE NORD
FASADE ~~VEST~~
UNDER TERRENG
FASADE SYD
FASADE ØST


300
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 06 NOV 1995
300
260
305
FASADE
Bad bygges under terreng
i betong m / beplantning på tak
TEGNING 1:50
Kirsten Mette og Enk Fossum


700
360
460
DRAGER
DRAGER
55x170
110 x 120
110 x 120
Ventilasjon fra hybel
BAD
VC
2 Plagget Innfelgtglar
Ventilasjon fra kjeller
SOVEROM
110 x 120
Gardarobeskap
Brannmur FOR PEIS
2 Plagget dør m/glass
ca 55 x 170
STUE
KJØKKEN
Ventilasje fra kjeller
89 x 120
160 x 140
UT
100 x 209
DRAGER
DRAGER STÅL
Vindu 55x170
Vindu ca 100 x 170
90cm
250 cm
Hvit skap 219 x 209
STOLPE
DRAGER
ca 55x140
110 x 140
110 x140
55 x 140
120
440
440
440 cm
Alle Innerdører Kommål 90 x 209 cm
HOVEDETASJE 1:50
KIRSTEN MØRCK OG ERIK FOSSUM ENGELSRUD TERRASSE 40 92/322
ASKER KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN
Innk. 23 OKT 1995
9535386 9529164
A.nr. 92/322 L42


1520
120
BAD HYBEL
SOVEROM HYBEL
380
380 cm
MAT BAD
KLESBOD
DRAGER
TRAPP
BOD
450
VASKEROM
VC
STÅL DRAGER 240cm
PIPE
DRAGER STÅL 200cm
510
1230
STUE HYBEL
SOVEROM
SOVEROM
50cm
120
620
440
STOLPE
STÅL DRAGER 105cm
SOVEROM Gjesterom
– Alle vinduer 110 x 120cm
– Hoveddør 100 x 209 cm
440
KJELLERETASJE 1:50
KIRSTEN M OG ERIK Fossum ENGELSRUD TERR: 40 92/322
ASKER KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN
Innk. 23 OKT 1995
9535386 9529164
A.nr. 92/322 L45


FASADE NORD
Nytt terreng
STØTTEMUR
FASADE VEST
FASADE SYD
Eks terreng
Nytt terreng
FASADE ØST
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: - 6 SEPT 1995
9529/164
9502533
92/322 X42
Gnr. 92 Bnr 322
Tegning 1:100
Byggherre: Erik Fossum
Kirkv. 1, Mobil:
04.09.95.


GARASJE
Vegg bolang
DUKKESTUE
FASADE NORD
Terreng
6m
30cm
600cm
600 cm
250cm
350cm
22°
110cm
150cm
FASADE VEST / ØST (ØST u/ dør og vindu)
240
6m
80cm
FASADE VEST
FASADE SYD
SNITT
22°
240
80cm
600 cm
(Sett fra Vest)
FASADE NORD / SYD
FASADE ØST
Terreng
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: - 6 SEPT 1995
9529/164
9502533
92/322 X42
GNR. 92 Br.nr, 322
TEGNING. 1:100
Byggherre: Erik Fossum
Kirkv. 1. Mobil.
04.09.95

Utskriftsdato: 07.04.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engelsrud terrasse 40, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	13 147,63 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	6 518,00 kr
Vann	12 429,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.04.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engelsrud terrasse 40, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 145 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 145 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220180D

Navn	Engelsrud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/94/180D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 145 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/322
Adresse: Engelsrud terrasse 40
Dato: 07.04.2025
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

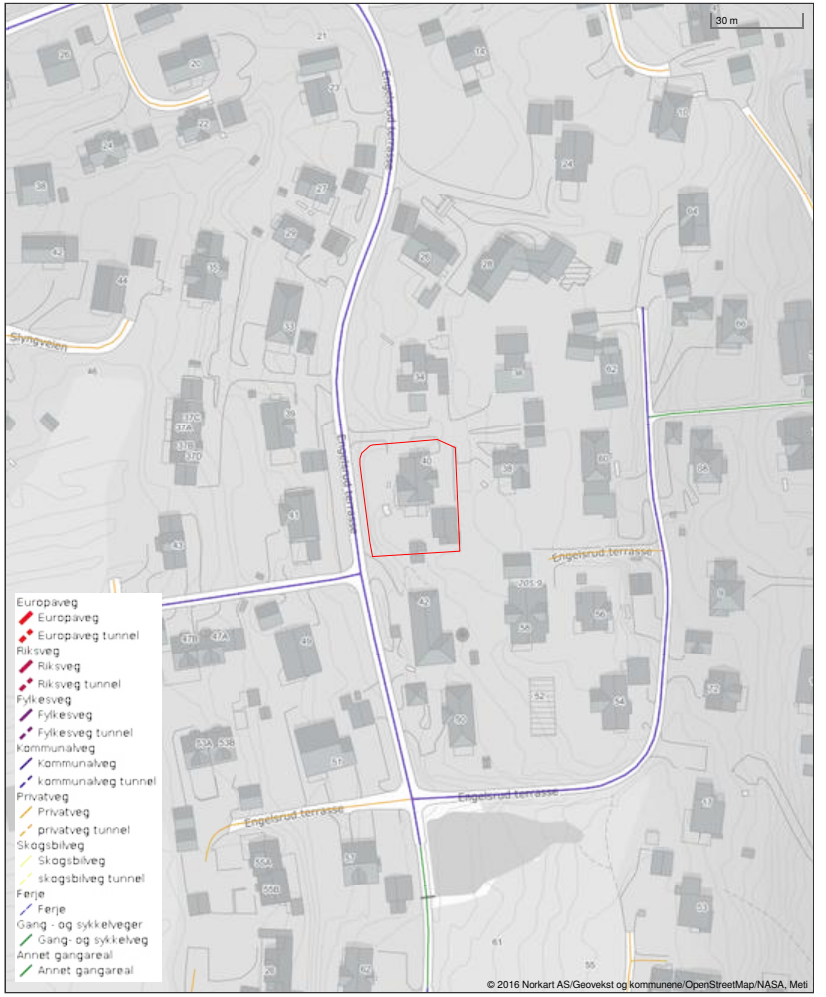
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteki
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 07.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 92/322//



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

Asker kommune

Ledningskart

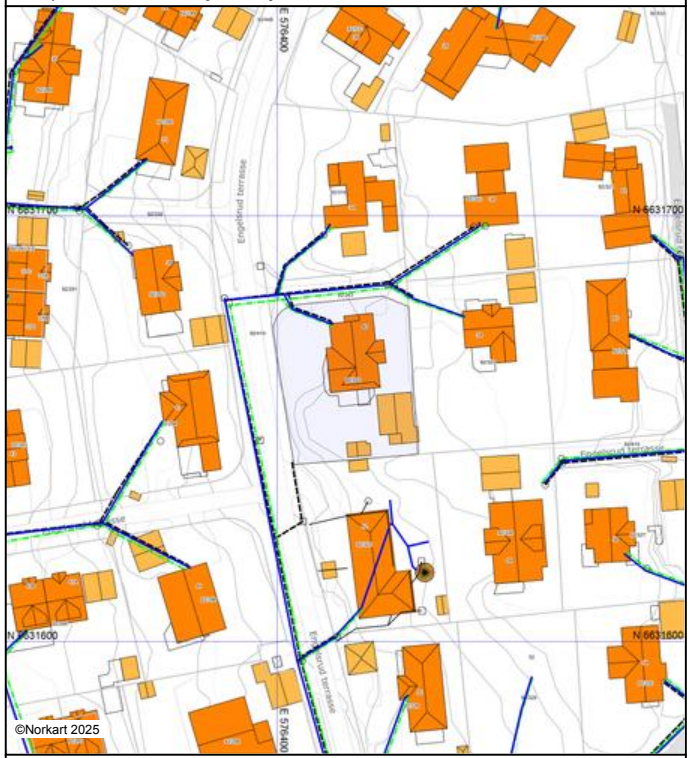
Eiendom: 92/322
Adresse: Engelsrud terrasse 40
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0083/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Engelsrud terrasse 40 1385 ASKER

Betegnelse: Gnr 92, bnr 322 i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no