PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

GAMLE KONGLUNGVEI 23 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Gamle Konglungvei 23 B, 1392 VETTRE ASKER kommune

gnr. 56, bnr. 53, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18705-1333 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XH2192

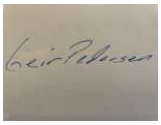
Foretak: Geir Pedersen **Takstingeniør:** Geir Pedersen

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

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot.
Taket ble renovert i 2024. Dokumentasjon er fremvist fra Boligmappa.
Takrenner og nedløp i metall, med utkast på tomten. Pipen over taket har fotbeslag i metall. Øvrige beslag i metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Valmet tak med undertak av bordkledning som er tekket med pappshingel.
Dokumentasjon på utførte arbeider er fremvist i Boligmappa.
Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med 3-lag isolerglass.
Malt hovedytterdør med innfelt glassfelt
Skyvebalkongdører med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass.
Terrasse plattinger i trekonstruksjon.
Det er montert solcellerpanel på tak i 2024.
Badstue 2025.
Lysthus.
Disse byggene / produktene er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, tregulv og flis..
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
De flest rom er overflatene nye eller behandlet i mellomrom 2019 og 2025.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).
Hullyd (bom) under fliser vurderes normalt ikke som et avvik alene, forutsatt at flisene sitter godt og det ikke er synlige skader som riss, sprekker eller løse
fliser

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene.
Stedvis noe mindre hakk og
merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som
normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer på ringmur.
Krypkjeller på mark.

På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for
kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

1.Etasje : Kjøkken / stue
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på ca 12mm gjennom rommet.

Boligen har elementpipe.
Ny peis i 2023

Krypkjeller med inngang fra utsiden.
Det er mark/terreng på grunn.
Ved befaring var det noe høy fuktighet samt det ble observert dråpeformede kokonger.

VÅTROM Gå til side

Bad /vaskerom
Våtrom fra byggeår (2019)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 2017.
Fremvist ferdigattest og samsvarserklæring fra Rørkompaniet er levert inn til Kommunen, datert 03.11.2020

Veggene har fliser og malte plater.
Gulvene er flislagt.

Kontroll av fallforhold/høydeforskjell er gjort med utgangspunkt i topp flis ved terskel, da membranen ikke er synlig og kan konstateres.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen)
Det er plastsluk og smøremembran med synlig mansjett klemt i ring i slukene.
Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Omsluttende vegger mot våtrommet er våtrom og yttervegger.

Bad 2
Bad fra byggeår 2025
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017
Fremvist ferdigattest og samsvarserklæring fra Rørkompaniet er levert inn til Kommunen, datert 25.08.2025
Veggene har fliser og malte plater i himling.
Kontroll av fallforhold/høydeforskjell er gjort med utgangspunkt i topp flis ved terskel, da membranen ikke er synlig og kan konstateres.
Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele
gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
.
Det er fremvist ferdigattest som forutsetter at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom.
Det er elektrisk styrt vifte
Hulltaking er ikke utført grunnet badet er under fem år gammelt, som tilsier at reklamasjonstiden ikke er utgått.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket kum.
Det er kjøl, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro.

Kjøkken innredninger er av eldre dato, frontene ble omlakkert i 2019, ny benkeplate og hvitevarer i 2019.
Komfyr med integrert ventilator som går ut

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på badene og vaskerom. TG 1
Eldre kobberrør til kjøkken. TG 2
Det er avløpsrør av plast.
Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .
Naturlig ventilasjon via luker og vinduer som kan åpnes.
Varmepumpe installert i stue. Takstmann har ikke funksjons testet varmepumpa.
To stk 120 liters varmtvannsbereder plassert i krypkjeller.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent alder på drenering.
Det er observert dreneringsplast rundt deler av boligen. Plasten ligger over terreng uten topplist som er festet til ringmur
Bygningen er fundamentert med ringmur av betong og lettbetong blokker.
Planert tomt delvis flatt terreng.

Terreng rundt bygninger skal planeres med tilstrekkelig fall bort fra husveggen for å lede overflatevann bort og unngå fuktskader.
Anbefalt fall er minimum 1:50 (cirka 2 cm per meter) i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Dette er en standard for å sikre god drenering av overvann.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

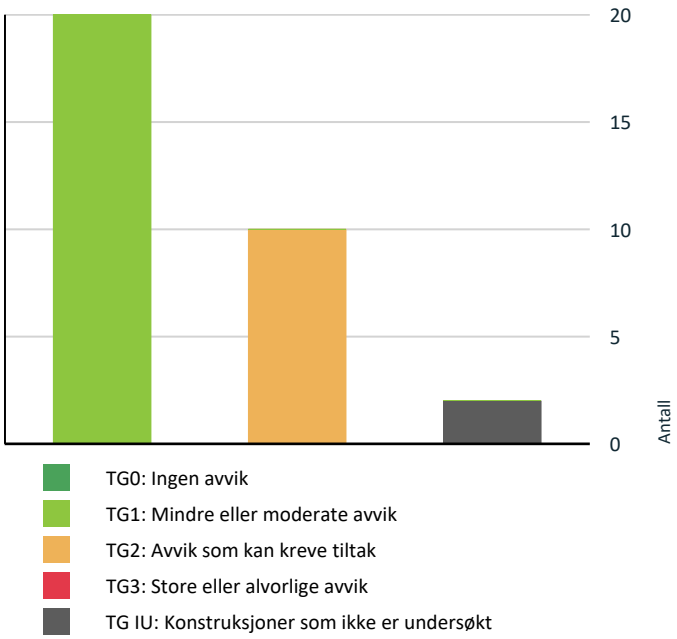
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad /vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad /vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Tilbygg / modernisering

2019	Bygget inn overbygg ved inngang. Bygget inn vinterhage,.
2025	Tilbygg soverom og bad, nytt tak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot.
Taket ble renovert i 2024. Dokumentasjon er fremvist fra Boligmappa.

Årstall: 2024



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall, med utkast på tomten. Pipen over taket har fotbeslag i metall. Øvrige beslag i metall

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det ble observert noe malingsblemmer på den delen av eldre kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Valmet tak med undertak av bordkledning som er tekket med pappshingel.
Dokumentasjon på utførte arbeider er fremvist i Boligmappa.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med 3-lag isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

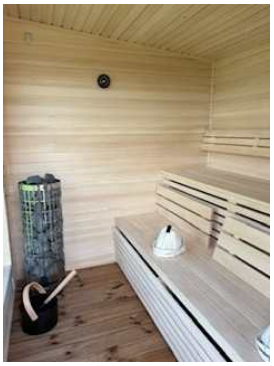
TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør med innfelt glassfelt
Skyvebalkongdører med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse plattinger i trekonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier







TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert solcellerpanel på tak i 2024.
Badstue 2025.
Lysthus.
Disse byggene / produktene er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, tregulv og flis..
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
De flest rom er overflatene nye eller behandlet i mellomrom 2019 og 2025.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).
Hullyd (bom) under fliser vurderes normalt ikke som et avvik alene, forutsatt at flisene sitter godt og det ikke er synlige skader som riss, sprekker eller løse
fliser

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og
merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som
normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer på ringmur.
Krypkjeller på mark.

På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS
3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for
kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

1.Etasje : Kjøkken / stue

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på ca 12mm gjennom rommet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Ny peis i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med inngang fra utsiden.
Det er mark/terreng på grunn.
Ved befaring var det noe høy fuktighet samt det ble observert dråpeformede kokonger.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noe høy luftfuktighet

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres mer gjennomlufting





VÅTROM

ETASJE > BAD /VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom fra byggeår (2019)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 2017.
Fremvist ferdigattest og samsvarserklæring fra Rørkompaniet er levert inn til Kommunen, datert 03.11.2020

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater.

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvene er flislagt.

Kontroll av fallforhold/høydeforskjell er gjort med utgangspunkt i topp flis ved terskel, da membranen ikke er synlig og kan konstateres.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen)

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med synlig mansjett klemt i ring i slukene.
Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD /VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er våtrom og yttervegger.

Årstall: 1962

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår 2025
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017
Fremvist ferdigattest og samsvarserklæring fra Rørkompaniet er levert inn til Kommunen, datert 25.08.2025

Årstall: 2025 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Kontroll av fallforhold/høydeforskjell er gjort med utgangspunkt i topp flis ved terskel, da membranen ikke er synlig og kan konstateres.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele
gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
.
Det er fremvist ferdigattest som forutsetter at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført grunnet badet er under fem år gammelt, som tilsier at reklamasjonstiden ikke er utgått.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket kum.
Det er kjøl, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro.

Kjøkken innredninger er av eldre dato, frontene ble omlakkert i 2019, ny benkeplate og hvitevarer i 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 settes grunnet alder på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes kostnader med oppgradering av selve innredning på sikt.



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Komfyr med integrert avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på badene og vaskerom. TG 1
Eldre kobberrør til kjøkken. TG 2

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Der ikke rør er byttet ut settes det TG 2

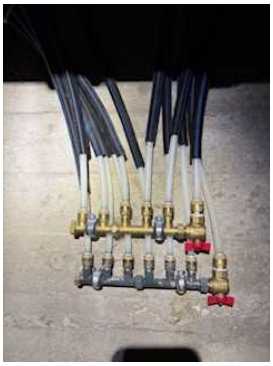
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luker og vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe installert i stue. Takstmann har ikke funksjons testet varmepumpa.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

To stk 120 liters varmtvannsbereder plassert i krypkjeller.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer ligger synlig i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er opplyst at det er utført tilleggsarbeider på anlegget. Ferdigattest foreligger og er lagt til grunn for vurderingen.
Det ligger samsvarserklæring i boligmappa.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent alder på drenering.
Det er observert dreneringsplast rundt deler av boligen. Plasten ligger over terreng uten topplist som er festet til ringmur

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er observert nedgang til krypkjeller hvor grunnmursplasten er kappet bort der nedgang møter veggen.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmursplasten bør føres kontinuerlig bak/rundt nedgang.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med ringmur av betong og lettbetong blokker.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Planert tomt delvis flatt terreng.

Terreng rundt bygninger skal planeres med tilstrekkelig fall bort fra husveggen for å lede overflatevann bort og unngå fuktskader.
Anbefalt fall er minimum 1:50 (cirka 2 cm per meter) i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Dette er en standard for å sikre god drenering av overvann.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med bod oppført i trekonstruksjon med stående kledning.
Valmet tak som er tekket med glassert stein.
Elektrisk port.
El-bil lader.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

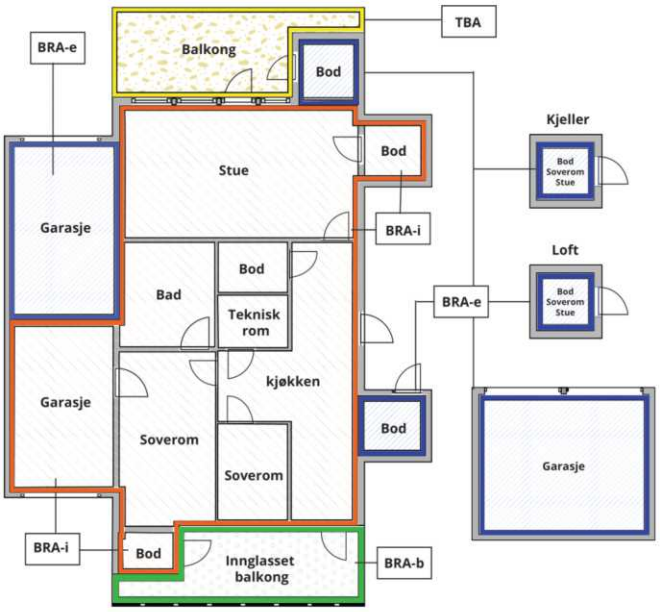
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	165			165	120
SUM	**165**				**120**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad /vaskerom, soverom med bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, stue, kjøkken, bad 2, stue 2 vinterhage.		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tilbygg soverom og bad, nytt tak.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Garasje, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Joachim Amland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	56	53		2	5984.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Konglungvei 23 B

Hjemmelshaver

Amland Ina Elise Narum, Amland Joachim Narum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en spektakulær beliggenhet på Konglungen. Standeiendom med strandlinje og brygge. Fantastiske solforhold og usjenert beliggenhet uten innsyn.
Boligen sogner til Vettre Barneskole og Risenga ungdomsskole. Sandvolleyballbane og Tuftefark i nærhetn av boligen.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning/vei.

Tilknytning avløp

Avløpet er knyttet til offentlig avløp gjennom et privat pumpeanlegg.

Om tomten

Meget pent opparbeidet eiendom med store grøntarealer som strekker seg ned til vannet. Terrasseplattinger, lysthus og badstue.
Gruset innkjørsel med gode parkeringsplasser.
Brygge på ca 14 kvm. Eier opplyser også at det følger med to stk. bøyer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260142
Addresse	Gamle Konglungvei 23 B		
Postnr.	1392	Sted	VETTRE
Selgers navn	Joachim Narum Amland		
Selgers navn	Ina Elise Narum Amland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles

Polise/avtalenr.:

101467095

Våtrom

Initialer selger:
J N
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing av bad og vaskerom (komplett) i 2019. Nytt bad i 2025 i ny del.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeidsbeskrivelse, fakturaer, erklæringer og bilder. Jeg har også bilder av hele prosessen ved behov.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble tatt ned til grunnmur, og ny membran ble lagt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet i 2019

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

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

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

Badet ble renovert og alt er nytt av fliser, varmekabler, etc...

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappen

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Huset ble tilknyttet vann og kloakk i 2021, som var et omfattende graving og rørleggingsprosjekt (ca 500kNOK)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørleggerarbeid ifm tilknyning av vann og kloakk. Har ikke alle dokumenter ift kostnad på graver.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en brønn og en pumpe i anlegget, men dette er ikke i bruk i dag.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt tak i 2023 med Solcelleanlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt ligger i boligmappen

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipen har ikke feieluke, vi fikk anmerkning fra feier

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny terrasse i 2025. Utført av Bettre AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

130kvm platting bygget i 2025. Modulbadstue satt opp i 2026.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Lagt isolasjon på loftet for bedre varme i huset. Gjort av Karwat bygg AS i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fatura for isolering

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele elektriske anlegg er gjennomgått, og byttet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alle samsvarserklæringer ligger i boligmappen

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert varmepumpe (2019) av AC senteret

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Huset var opprinnelig bygget som en fritidsbolig / sommerhus. Huset er betyedlig oppgrader og fugerer nå som helårsbolig.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidelse av hus i 2025 ble omsøkt og godkjent.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Malt, og installert garasjeport. Lukket carport i bakkant. Nye lysarmaturer

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

TIlbud på garasjeport

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle utbedringer og utvildelser er omsøkt og godkjent.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt noe mus på loftet

Initialer selger:
J N
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

To nye bøyer er lagt ut, som er dimensjonert til 30t båt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.05.2026

Signert av *Joachim Narum Amland*

Signert av *Ina Elise Narum Amland*

Initialer selger:
J N
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 53, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Konglungvei 23 B, gatenr 1310	**Grunnkrets:**	1101	Konglungen
(fra bruksenhet)	1392 Vettre	**Valgkrets:**	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	572	Konglungen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.06.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	5 984,1 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	9 640,6 kvm
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/56/53	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/56/53/0/1	0,0
			Mottaker	3203/56/53/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/56/53	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/56/53/0/1	0,0
			Mottaker	3203/56/53/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	10.06.2010	Avgiver	3203/56/53	0,1
	Matrikkelført:	17.06.2010	Berørt	3203/56/3	0,0
			Berørt	3203/56/80	0,0
			Berørt	3203/56/187	0,0
			Mottaker	3203/56/53/0/1	0,0
			Mottaker	3203/56/53/0/2	0,0
Feilretting	Forretning:	10.06.2010	Berørt	3203/56/53	0,0
	Matrikkelført:	18.06.2010	Berørt	3203/56/53/0/1	0,0
			Berørt	3203/56/53/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Konglungvei 23 B	Bolig			1	1	
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149835180			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149835199			Antall etasjer:	

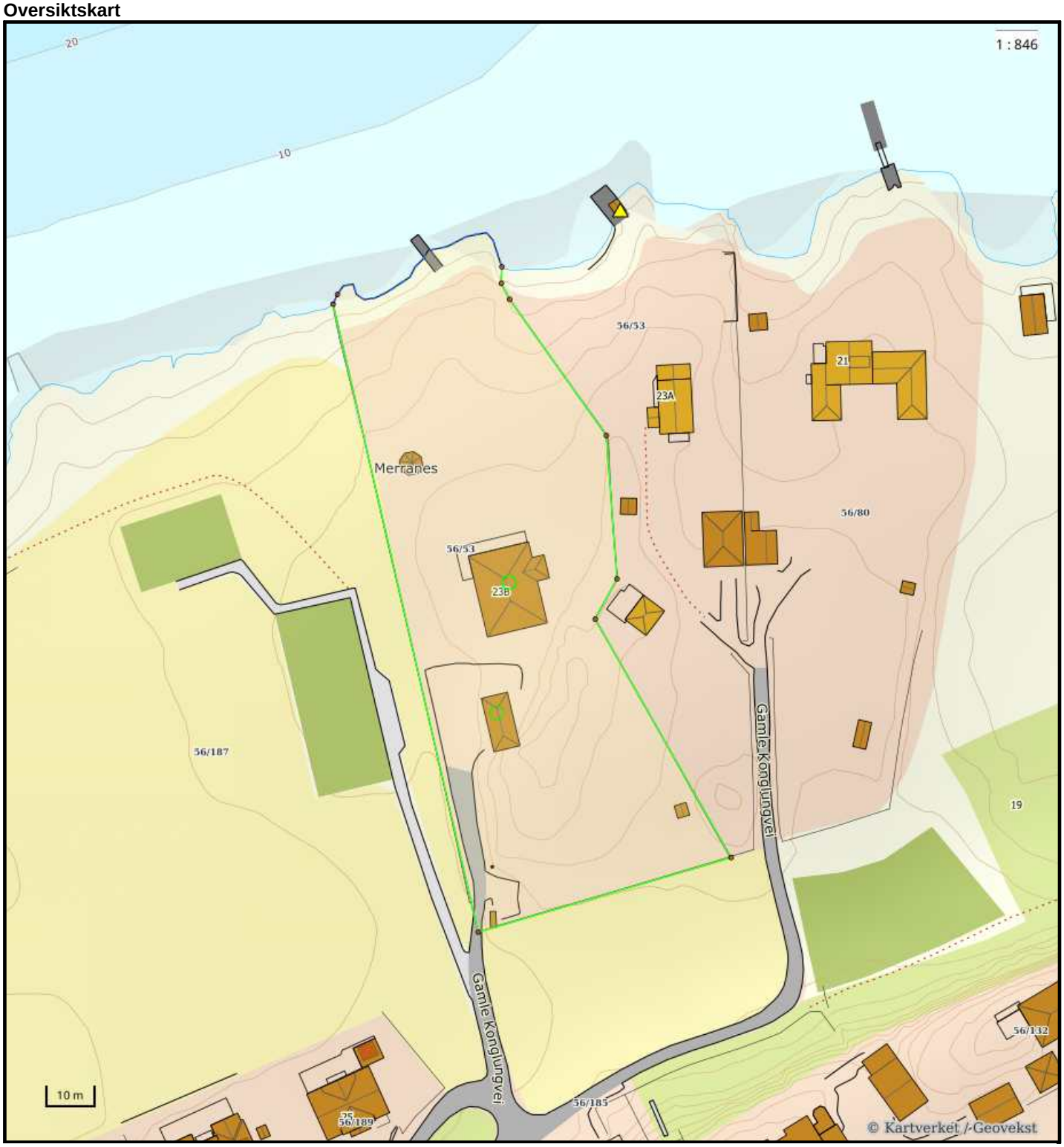
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



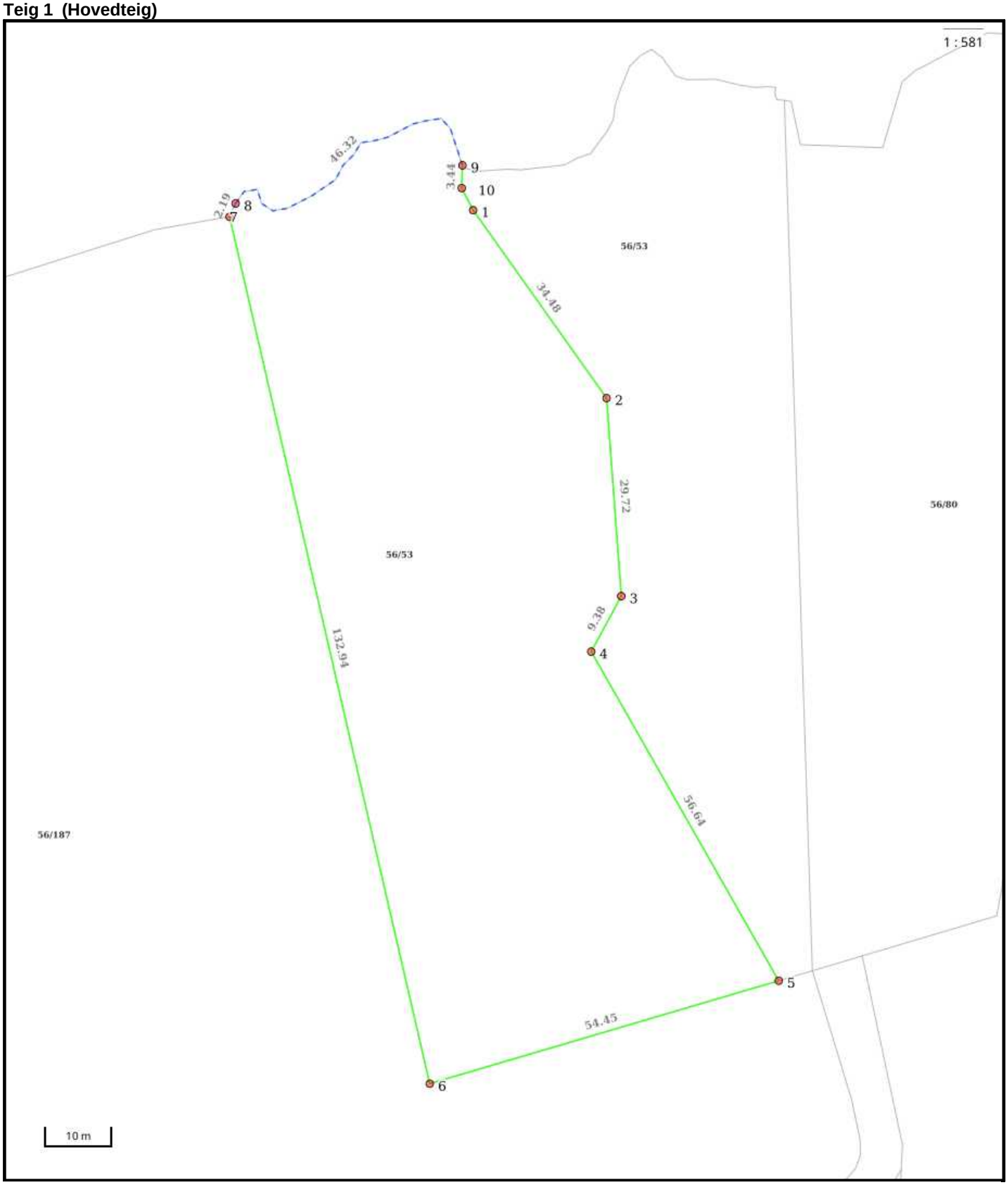
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 984,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 632,16	584 260,89	34,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 634 606,00	584 283,35	29,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 634 576,69	584 288,26	9,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 634 568,10	584 284,48	56,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 634 521,63	584 316,86	54,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 501,61	584 266,22	132,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 627,89	584 224,68	2,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 634 629,96	584 225,38	46,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	400		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 634 638,67	584 258,69	3,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 634 635,24	584 258,88	3,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

AMLAND JOACHIM NARUM
GAMLE KONGLUNGVEI 23B
1392 VETTRE

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
AMLAND JOACHIM NARUM	2024/3654-8	56/53/0/2	28.08.2025

Delegasjonssak 1727/25

56/53/0/2 Gamle Konglungvei 23B - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.08.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2024/3654. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Wahid Cherif
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune]

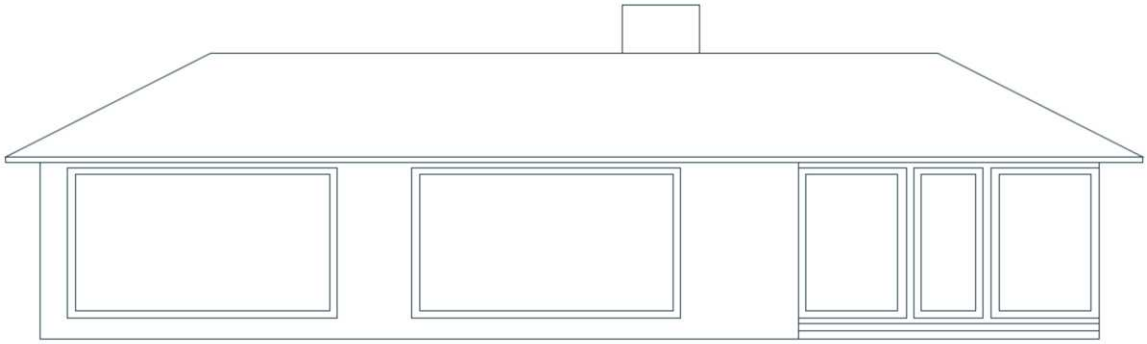
Gnr.: 56	**Bnr: 53**	**Fnr.:**	**Snr.: 2**

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

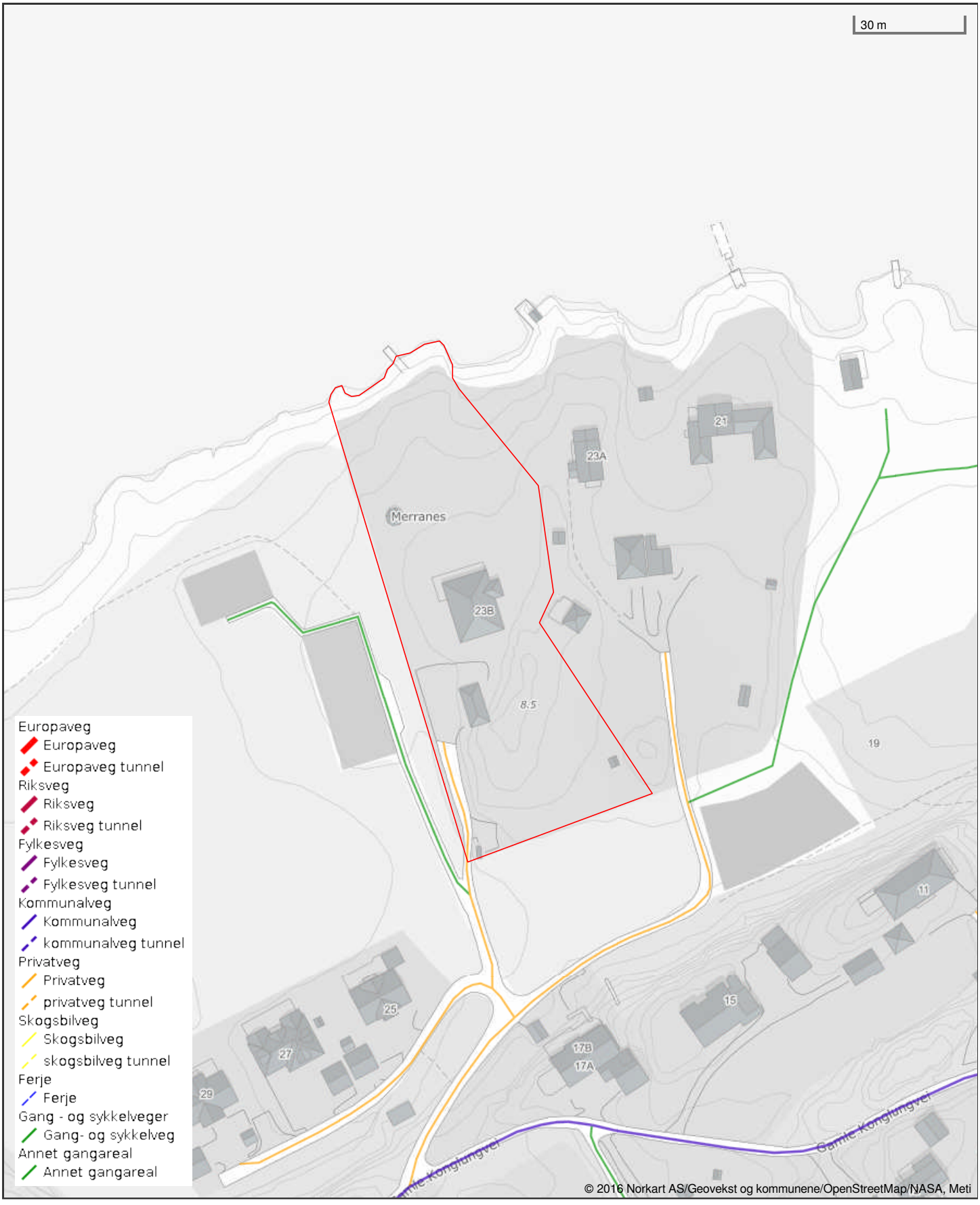
Kart - Kulturminnesøk

Fasade Vest (NY)



Utskriftsdato: 07.05.2026

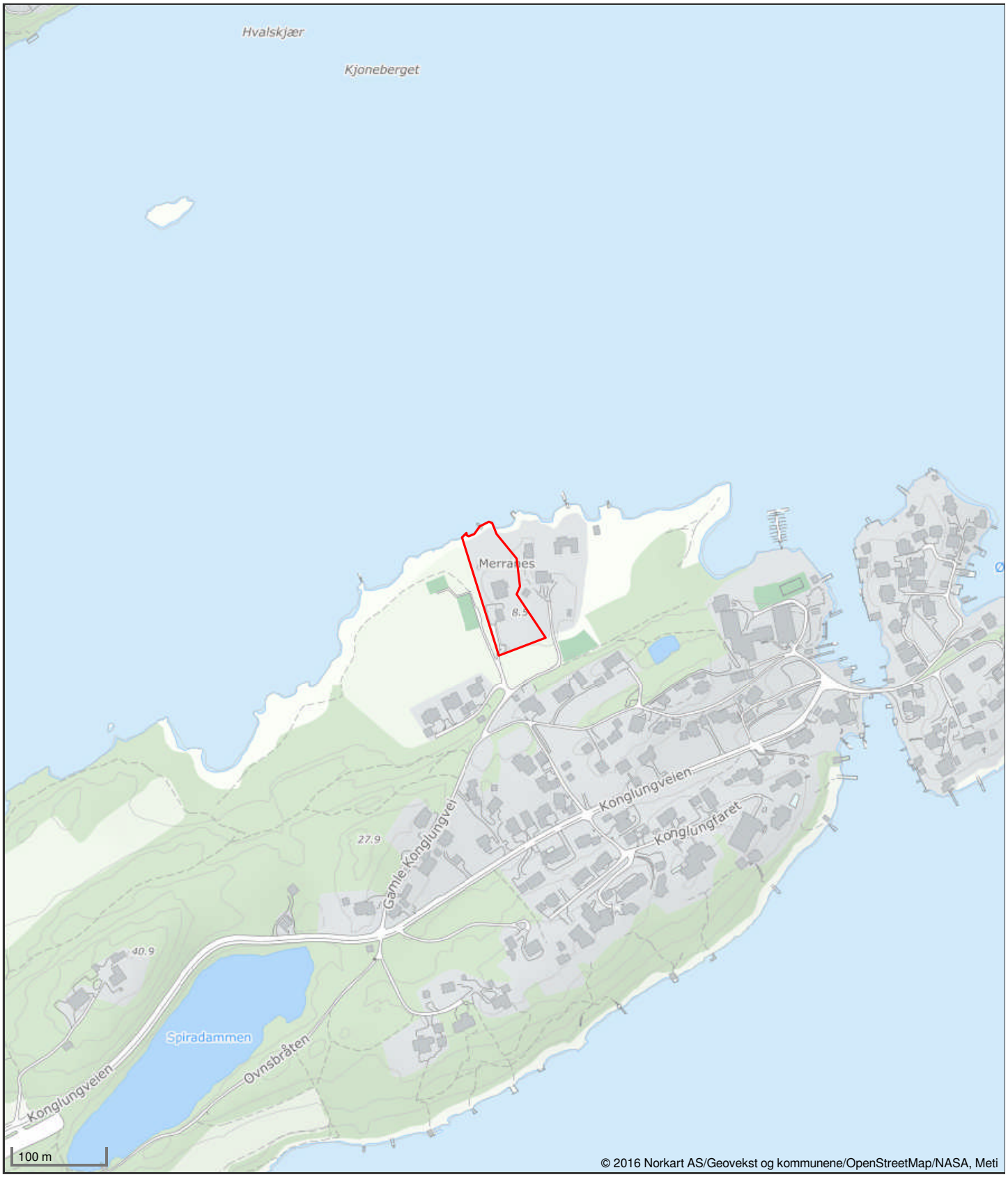
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 56/53//2



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.

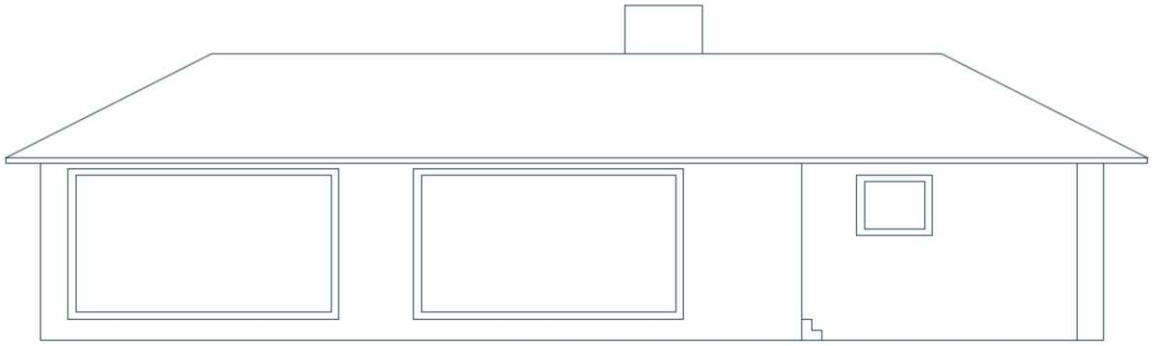
Utskriftsdato: 07.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 56/53//2



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.

Fasade Vest (NÅVÆRENDE)



Asker kommune

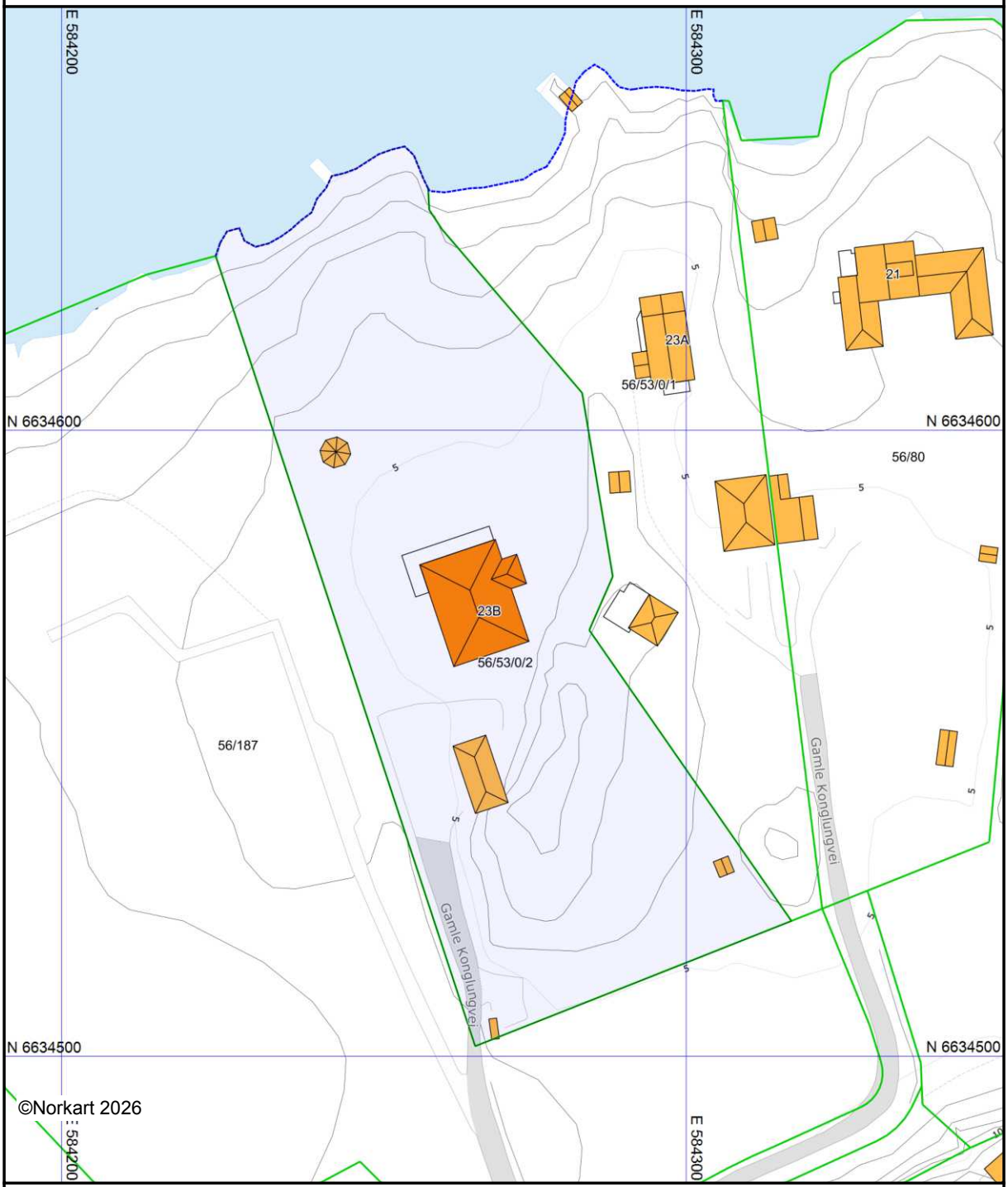
Grunnkart

Eiendom: 56/53/0/2
Adresse: Gamle Konglungvei 23B
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

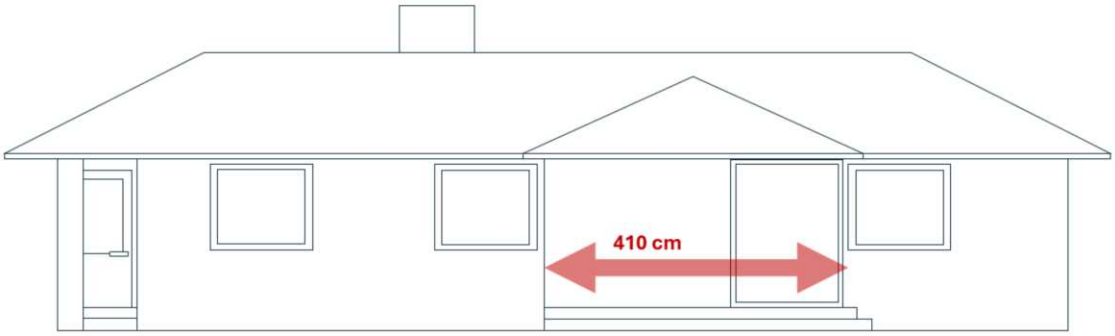
UTM-32

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



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

Fasade Øst (NY)



Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 13.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**56**	Bnr:	**53**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Gamle Konglungvei 23B, 1392 VETTRE**						

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

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

Vann/avløp

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

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

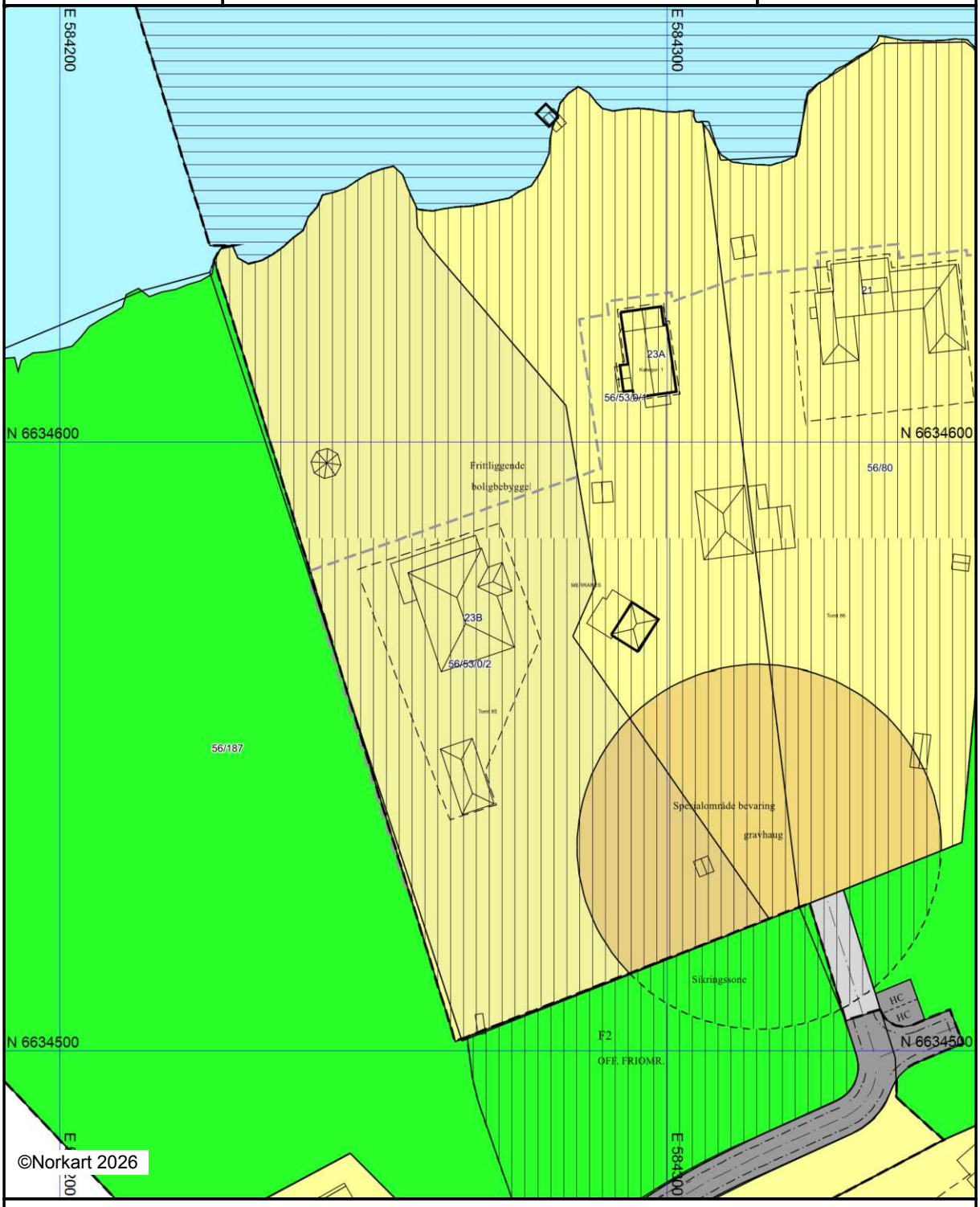
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 56/53/0/2
Adresse: Gamle Konglungvei 23B
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Strandlinje sjø
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

Fasade Øst (NÅVÆRENDE)



Utskriftsdato: 07.05.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gamle Konglungvei 23B, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 523,98 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 333,92 kr
Vann	11 851,08 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Ledningskart

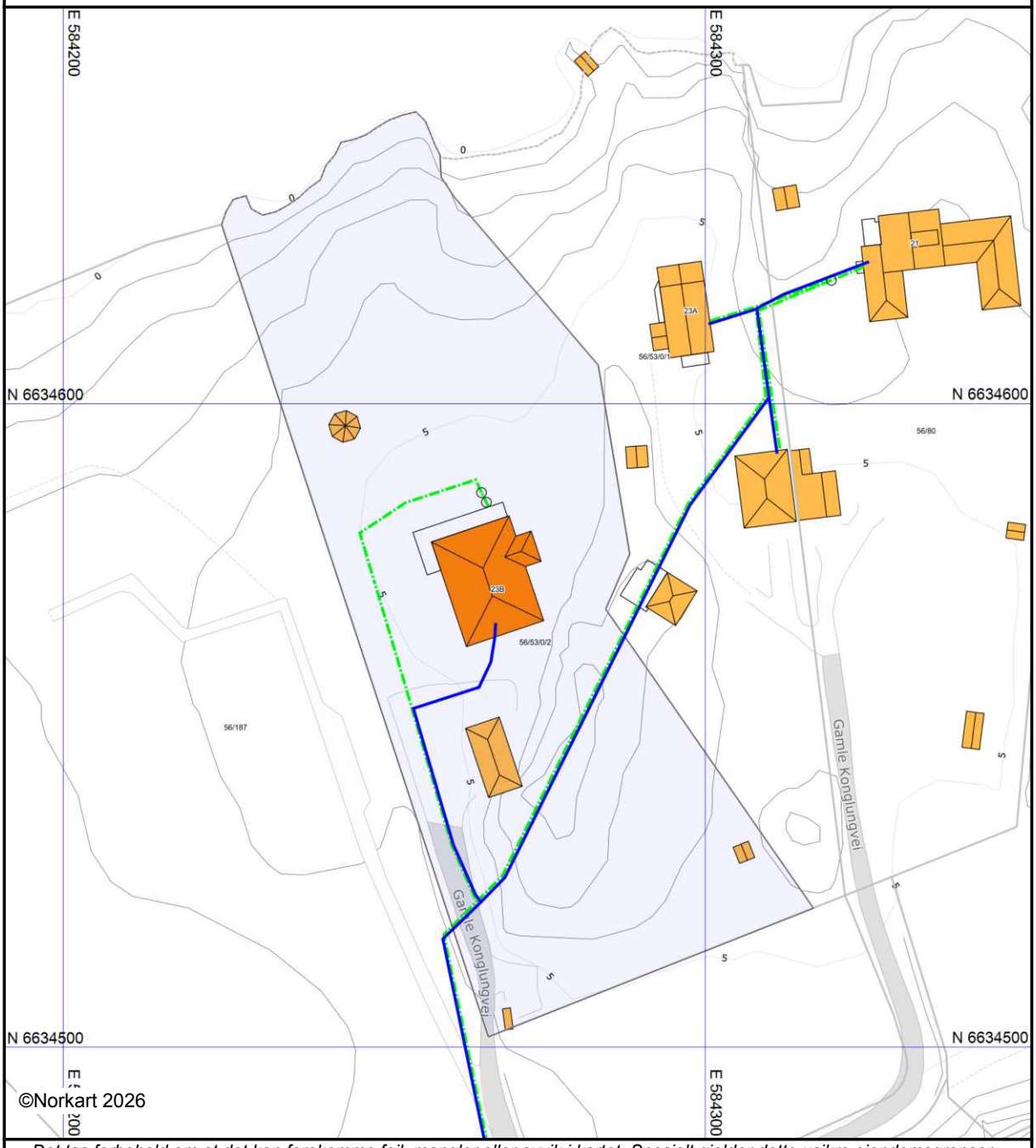
Eiendom: 56/53/0/2
Adresse: Gamle Konglungvei 23B
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 13.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**56**	Bnr:	**53**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Gamle Konglungvei 23B, 1392 VETTRE**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

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.**	56	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gamle Konglungvei 23B, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 7 880 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 9 663 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1

Delareal	9 663 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	47 m^2
Arealbruk	Friområde,Nåværende

Delareal	7 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	9 603 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220143K
Navn	Merraneset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/790/143K_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Bevaringsområde **Feltnavn** BVLV
	Delareal 11 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F2
	Delareal 47 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F1

Id	0220143I
Navn	Konglungen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/350/143I_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	9 497 m^2
	Formål	Bevaringsområde
	Delareal	8 243 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	1 361 m^2
	Formål	Annet spesialområde
	Utdyp.	Spesialområde bevaring - gravhaug
	Delareal	107 m^2
	Formål	Bevaring av bygninger
	Feltnavn	Kategori 1

143i

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.03.2007 i medhold av plan- og bygningslovens §27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27. mars 2007.
For rådmannen

Per Chr. Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGLUNGEN, DATERT 14.02.2007.
PLAN DATERT 14.02.2007

Revidert; § 18.1 er rettet i hht. Miljøverndepartementets vedtak av 27.03.08

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:
- å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg
- å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og
- å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.

Planområdet deles i 3 kategorier;
- Konglungøya, parsell 87-114
- Sone I med sterkere grad av kultivering, som omfatter parsell 19 og 36-44, 46-80, 83-84 (øvrige kjerneområder på fastlandet)
- Sone II med naturpreget karakter, som omfatter parsellene 1–15, 20–35, 45, 81, 82, 82b, 85-86 og 115

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger - frittliggende boliger
	- boliger - konsentrert boliger
	- offentlige bygninger
Landbruksområder	- våningshus
Trafikkområder	- offentlig kjørevei
	- offentlig sti
	- trafikkområde i sjø - båtled
Friområder	- friområde
	- friområde, turvei
	- friområde i sjøen
Spesialområder	- bevaring - Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten
	- bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

- bevaring – kalkovn
- bevaring – veifar og steinbrudd
- bevaring - automatisk fredet kulturminne - gravhaug
- naturvern
- spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer
- naturvern/friluftsområde

Fellesområder
- felles adkomst
- privat parkering
- felles gangsti
- felles leke-/ oppholdsområde
- felles strandparsell
- felles naturområde
- areal for felles avfallsbeholdere

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

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Før delings- eller rammetillatelse gis, skal det dokumenteres at barnehagekapasiteten er tilfredsstillende.

3.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal Konglungveien med fortau, fra krysset med Gamle Konglungvei i vest og frem til avkjørsel til aktuell parsell, være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

3.3 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området.

3.4 For tiltak innenfor planområdet stilles særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon, og kulturminner, jfr §§ 4.5, 4.6 og 4.7. Før forhåndskonferanse eller søknad om tiltak skal eksisterende trær på tomten være innmålt og kartfestet. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av vegetasjonen.

3.5 Det skal legges vekt på bevaring av naturtomter. Det tillates ikke støttemurer med den hensikt å gjøre skrånende tomter flate. Der det allikevel er behov for støttemurer, skal de utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet.

3.6 Innenfor avmerkede vernesoner er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall, ikke tillatt.

3.7 Innenfor planområdet er det ikke tillatt å felle furu- eller eiketrær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjon som er en viktig del av silhuettvirkningen. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan

bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av stedegen vegetasjon.

3.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler, men på Konglungøya tillates ingen nye garasjevolum større enn en garasjeplass pr hovedbruksenhet. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

3.9 Fasader og takflater skal ha materialbruk og fargesetting tilpasset det nære naboskapet. I sone I og på Konglungøya kan det benyttes hvit på veggfasader. I sone II skal det benyttes dempede naturfarger på veggfasader.

3.10 Strandsonen
Innenfor avmerket strandsone skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av hageavfall eller lagring av masse tillates ikke.
I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningsmessige konstruksjoner, forstøtningsmurer, gjerder, nye terrasser, større gressplener, parkeringsareal el. Eksisterende bebyggelse i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.
Strandsonens regulerte formål tilsidesetter ikke friluftslovens bestemmelser for de sjønære områdene.

3.11 Brygger
Boligtomt med egen strandlinje kan bare anlegge èn brygge. Areal på fast brygge for slike strandtomter skal ikke overstige 10 m^2. Areal på fast, felles brygge innenfor SV1 og fast, felles brygge for parsell 110 og 111 skal ikke overstige 15 m^2. Bryggene skal i hovedsak bygges av naturstein eller tre.
Der forholdene gjør det mulig, med unntak av SV1 og mot leden i Konglungsundet, kan det monteres en flytebrygge i tillegg til den faste bryggen. Flytebryggen kan ikke gå lenger ut enn til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelvannstand og ha en maks bredde på 2m. Avstanden fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal ikke overstige 15m.
Ved plassering av ny brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring. Brygger skal være godkjent av bygningsrådet.

3.12 Reguleringen til landbruk opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

3.13 Jordkabler skal føres frem samtidig som vei/- fortau langs Konglungveien opparbeides.

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

3.15 Innenfor soner avmerket som terreng og vegetasjon bevares, skal det være stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad sikres av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter. I avmerket sone mellom boligparsellene i sør og Konglungveien/Ovnsbråten skal vegetasjonen bevares/reetableres som en skjerm for boligparsellene og for å bevare det grønne preget langs veien.

Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. Der det er foretatt hogst, skal det tilrettelegges for reetablering av stedegen vegetasjon.

§ 4 Område for boliger - frittliggende boliger

4.1 Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
På parsell 15 tillates det oppført til sammen en ny hovedbruksenhet med frittliggende sekundærleilighet i tillegg til eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet.
På parsell 81 tillates det oppført til sammen to frittliggende hovedbruksenheter. Den nye boenheten kan fradeles på egen boligparsell med bakgrunn i en detaljert utomhusplan godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal bl.a. vise fellesareal og felles adkomst.
På parsell 82b tillates det oppført til sammen tre boenheter.
På parsell 86 tillates det to boenheter i eksisterende bygning.

På Konglungøya skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 150 m^2.
Innenfor sone I skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 200 m^2.
Innenfor sone II skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 275 m^2.
Jfr § 1.
For parseller som er bebygget, reguleres nåværende grunnflate, dersom denne overstiger ovennevnte.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA er som følgende;
BYA = 5 % av tomtens nettoareal; parsell 85
BYA = 6 % av tomtens nettoareal; parsell 86
BYA = 9 % av tomtens nettoareal; parsell 100 og 104
BYA = 10 % av tomtens nettoareal; parsell 15, 90, 91 og 109
BYA = 12 % av tomtens nettoareal; parsell 14, 81, 46, 83, 92, 102, 105 og 106
BYA = 16 % av tomtens nettoareal; parsell 1 – 13, 19, 41, 45, 49, 82, og 115

På parsell 45 tillates det oppført en bygning med maks grunnflate 100 m2.

For øvrige parseller er maks tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Strandparseller og adkomst til disse regnes ikke med i tomtens nettoareal.
I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m^2 pr plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

4.2 Regulert gangvei med adkomst over bnr 113 til parsell 30 og felles sti, skal ikke kreves anlagt før bebyggelse på bnr 113 søkes endret til helårsbolig.

4.3 For parseller som er bebygget, reguleres nåværende gesimshøyder og takvinkler.
Gesimshøyden for ny bebyggelse i hellende terreng må ikke på noe punkt overstige 3,5 m på husets overside og 6,0 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Der hensynet til lokal tilpasning tilsier det, kan det gjøres avvik fra gesimshøydebestemmelsene.
Gesimshøyden for ny bebyggelse på flate tomter må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdigplanert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe

punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 På parsell 44 kan det vurderes høyere gesimshøyde dersom bebygd areal begrenses og trekkes lenger bort fra sjøen.

4.5 På parsell 45 kan det tillates oppført en ny hovedbruksenhet med grunnflate 100 m2 og en enkeltgarasje innenfor avmerket byggegrense. Eksisterende husmannsstue får da status som frittliggende sekundærleilighet. Eksisterende uthus kan bevares i sin nåværende form, men ikke erstattes. Gesimshøyden for ny bolig må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng, vegetasjonen og kulturmiljø. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene og miljøvernmyndighetene.

4.6 På parsell 115 kan det tillates oppført en frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks 80 m^2 bruksareal, BRA innenfor avmerket byggegrense. Garasje skal oppføres som en del av hovedvolumet. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng og vegetasjonen. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannens miljøvernmyndigheter.

4.7 På parsell 110 skal garasje plasseres sør for nordre byggegrense.

4.8 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 23 og 40 grader. Det skal legges vekt på tilpasning til tradisjonelle takformer. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og takform avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark eller takoppløft pr takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.4. Arkens møne, eller oppløftets øverste kant, skal ligge min. 0,5 m lavere enn mønet på hovedtak. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, eventuelt betongstein.

4.9 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, jfr. § 3.4 over.

4.10 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og/eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder

oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

§ 5 Konsentrert boligbebyggelse

5.1 Område B1, Sundbakken, reguleres med nåværende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført et felles garasjeanlegg under bakken som vist på plankartet, dersom store trær på eiendommen kan bevares. Store trær skal bevares, jfr § 3.4, og sikres i anleggsperioden. Murer skal utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet. Rekkverk på parkeringsanlegges skal begrenses.

§ 6 Område for offentlige bygninger

6.1 Område OM skal nyttes til museumsformål, som særskilt angitt på plankartet. Ved avkjørselen fra Konglungveien kan det tillates etablert èn parkeringsplass for ansatte samt èn HC-plass etter godkjent utomhusplan.

6.2 Bebyggelsen reguleres med eksisterende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført en bygning til bolig for ansatt/atelier med maks grunnflate 60 m2 som vist på plankartet. Den nye bygningen skal ikke benyttes som kafé eller selskapslokale. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m regnet fra eksisterende terreng. Den nye bygningen skal tilpasses kulturmiljøet og skjerme nabobebyggelsen mot aktivitet i museumsområdet.

6.3 Det skal ikke etableres nye brygger innenfor området.

§ 7 Landbruksområder

7.1 Områdene LB1 og LB2 skal nyttes til landbruk i tilknytning til de øvrige arealer av gbnr 56/3 som ligger utenfor planområdet.

7.2 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet, som har tilknytning til landbruket. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse eller terrenginngrep i de regulerte områdene.

§ 8 Offentlig kjørevei

8.1 Av hensyn til naturverninteresser, skal de deler av veianlegget som kan medføre inngrep i Myradammen/Spiradammens bredder, utføres på en årstid fastsatt av miljøvernmyndighetene. Under Konglungveiens anleggsperiode skal Spiradammen og dammens bredder sikres mot unødige inngrep. Vekstjordlaget skal skaves av og lagres for seg uten komprimering. Etter at anleggsarbeidene er gjennomført, legges vekstjorda tilbake i det samme området som øverste jordlag, for å sikre reetablering av stedegen vegetasjon fra frø i jordlaget.

8.2 Det skal utarbeides utomhusplan med planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Før utomhusplanen/byggeplanen behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.

Det skal sikres gjenvekst av naturvegetasjonen langs nordsiden av Konglungveien ved Myradammen/Spiradammen. Eksisterende hekk langs parsellene 42 – 44 samt 80 skal reetableres som del av veianlegget.

8.3 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 9 Trafikkområde i sjø, skipsled

9.1 Områdene TS kan nyttes som led for småbåter.
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områdene er ikke tillatt.

§ 10 Friområde

10.1 Område FR1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

10.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål, inkludert de på planen angitte parkeringsplasser. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer. Før utomhusplanen behandles, skal tiltaket godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje.

10.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall, er ikke tillatt.

10.4 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter og som klimaskjerm. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. All skjøtsel av vegetasjon skal skje i samarbeid med kommunenes friluftsforvaltning.

10.5 Regulert vei med snuplass til friområdet skal ferdigstilles samtidig med parkeringsplassene. Veien og snuplassen skal være gruset.

10.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

10.7 I regulerte friområder er ferdsel med hest ikke tillatt.

§ 11 Friområde i sjøen

11.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

11.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført en badebrygge på inntil 10 m^2.

§ 12 Spesialområde for bevaring – Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten

12.1 Eksisterende veistandard skal beholdes med eksisterende geometri, veibredde og grøfter. Veien Ovnsbråten skal være gruset.

12.2 Ved alle terrenginngrep, herunder eventuelt nye avkjørsler, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 13 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

13.1 Områdene skal nyttes til de bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser.

13.2 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, som askekaller, tuntrær, hageanlegg (prydhager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge- og badeanlegg, naturmiljø i strandsonen m.m. skal søkes bevart.

13.3 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

13.4 På Konglungøya skal bolighus primært ha hvit farge og uthus rød, evt hvit farge. Dersom det kan dokumenteres annen farge fra før 1920, kan fargen godkjennes tilbakeført.

13.5 De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer inkludert farge, utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1920).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene i vindus- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype med mer.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

13.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

§ 14 Spesialområde, bevaring, kalkovn

14.1 Innenfor området er det rester etter en kalkovn. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon i området uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.

14.2 Området kan forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig kulturminnemyndighet.

§ 15 Spesialområde, bevaring, veifar og steinbrudd

15.1 Innenfor området er det rester etter en veifar og steinbrudd. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.

§ 16 Spesialområde for bevaring – automatisk fredet kulturminne

16.1 Innenfor området er det registrert en gravhaug fra vikingtid. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6.

16.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares, men kan skjøttes ved normal hagebruk. Inngrep eller bygging i marka er ikke tillatt uten godkjennelse fra ansvarlig kulturminnemyndighet.

16.3 Området forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

§ 17 Spesialområde naturvern

17.1 Hensikten med områdene SV1a, SV2 – SV6 er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter samt områdenes landskapsmessige verdier.

17.2 Terrenginngrep og større inngrep i vegetasjonen er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall.
Innenfor område SV5 er det tillatt å forbedre Konglungveien. Det skal utarbeides en utomhusplan for arealet. Før denne behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jfr reguleringsbestemmelsenes § 10.3.

17.3 Anlegg av båtfester innenfor områdene SV2, SV4 og SV6 tillates ikke.

17.4 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1. Planen skal godkjennes av kommunens friluftsforvaltning. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

17.5 Områdene SV2 – SV3 skal bevares slik de ligger i dag. Det kan ikke foretas hogst i områdene. Eventuell skjøtsel skal skje i samarbeid med kommunens friluftsforvaltning.

§ 18 Spesialområde – naturvern/friluftsområde (SV1b)

18.1 Hensikten med området er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter, områdenes landskapsmessige verdier og legge til rette for en allmenn ferdsel inn i området.

I område SV1b defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneierne i området. Traséen anlegges slik at de særlige naturkvalitetene tas hensyn til i størst mulig grad.

Ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene ikke blir unødig forstyrret.

18.2 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1b. Skjøtselsplanen skal avklare ferdsel og skjøtting av vegetasjonen i området. Skjøtselsplanen skal oversendes til fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før den godkjennes av Asker kommune. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

§ 19 Spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer

19.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på fellesarealene som særskilt anvist på plankartet.

19.2 Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

19.3 Brygger skal, etter søknad, være godkjent av bygningsrådet.

§ 20 Felles adkomst

20.1 Områdene skal nyttes til felles adkomst og gangsti for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

20.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

20.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

20.4 Felles adkomst til parsell 1-3 og 20 skal være gruset.

§ 21 Privat parkering

21.1 Område PP kan nyttes til privat parkeringsplass.

21.2 Innen området tillates ikke annen utleie- eller lagringsvirksomhet.

21.3 Eksisterende hekk langs Gamle Konglungvei skal bevares, eventuelt erstattes. Ved deling av gbnr 56/63 skal det etableres en hekk, tilsvarende den eksisterende, i isolasjonsbeltet angitt på plankartet. Formålet med hekken er å opprettholde miljøet langs Gamle Konglungvei og å skjerme boligtomtene mot parkeringsvirksomheten.

21.4 Ved eventuelt søknad om opparbeidelse av området skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 22 Felles sti

22.1 Fs1 skal brukes som felles sti for parsell 1-5 og 20-22.
Fs2 skal brukes som felles sti for parsell 20-22.
Fs3 skal brukes som felles sti for parsell 23-25.
Fs4 skal brukes som felles sti for parsell 6-9 og 23-29b.
Fs5 skal brukes som felles sti for parsell 8-13 og 26-35.
Fs6 skal brukes som felles sti for parsell 101, 102 og 104.
Fs7 skal brukes som felles sti for parsell 52-63.

§ 23 Felles leke-/oppholdsområde

23.1 Område FL1 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 1-5 og 20-22.
Området FL2 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 52-63.

23.2 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

23.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. Områdene skal inneholde minst en godkjent sandkasse, lekeapparat og en sittebenk.

I område FL2 skal lekeutstyr ikke plasseres på kollen, som skal bevares mest mulig naturlig. Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for nytt bolighus kan gis.

23.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsareal. Lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall er ikke tillatt.

23.5 Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

§ 24 Felles strandparsell

24.1 Område FS1 og FS2 skal benyttes til felles strandparsell for parsellene særskilt angitt på plankartet. Brygger, båter og bøyer ved FS1 skal holdes innenfor området særskilt angitt på plankartet.

24.2 Det tillates vinteropplag kun for egne småbåter som kan ligge med kjølen opp.

24.3 Innenfor område FS1 kan bygningsrådet godkjenne oppført en felles sjøbod på inntil 10 m^2 tilpasset omgivelsene. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 2,8 m. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer, med trær og rester etter skipsverft innmålt på kartet. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet, ansvarlig kulturminnemyndighet og miljøvernmyndighetene før opparbeidelse kan skje.

§ 25 Felles naturområder

25.1 Hensikten med felles naturområdene FN1 – FN2 er å bevare områdenes karakter med kulturminner, samt ferdselsmuligheter for de tilhørende eiendommene og en grønn struktur. Hensikten med FN3 er å bevare et felles grøntområde ved stranden og skaffe atkomstmulighet til Konglungen naturminne utenom boligparsellene.

25.2 Område FN1 og FN2 skal nyttes til felles naturområde for parsell 30-35.
Område FN3 skal nyttes til felles naturområde for parsell 101, 102 og 104.

25.3 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

25.4 Registrert veifar på FN2 og steinbrudd/røys på FN1, særskilt avmerket på plankartet, skal bevares uendret, jfr reguleringsbestemmelsenes § 16. Før parsell 30-35 fradeles, skal det lages en enkel skjøtselsplan for FN1 og 2. Planen skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

25.5 Vegetasjonen kan godkjennes tynnet ut, etter godkjent skjøtselsplan, og gitt en mer parkmessig karakter av hensyn til lys og sol for tilliggende parseller. Det skal legges vekt på bevaring av naturlig skogbunn samt enkelttrær.

25.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Deponering av masse eller hageavfall, lagring og tilrigging er ikke tillatt.

§ 26 Felles areal for avfallsbeholdere

26.1 Områdene skal nyttes til felles areal for avfallsbeholdere for parsellene særskilt angitt på plankartet.

26.2 Arealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

26.3 Felles avfallsbeholdere skal samles i en egen bygningskonstruksjon. Utforming, skjerming, materialbruk og fargesetting skal harmonere med det nære naboskap.

26.4 Arealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

Einar Gaustad
Rådmann

Per Christian Hauge
Fung. plan- og bygningssjef

143 k

Vedtatt av Asker kommunestyre 23.09.2008 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28.1

Asker kommune, 09.10.08
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MERRANESET DATERT 11.07.08

§1. Planens hensikt

- Sikre strandområdet for bading, lek og friluftsliv for allmennheten.
- Tilrettelegge for bygging av tre eneboliger.

§2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til :

Byggeområder	- frittliggende boliger
Trafikkområder	- offentlig kjørevei
	- felles adkomstvei
Friområder	- friområde
	- friområde i sjøen
Spesialområde	- bevaring, friområde med del av sikringssone rundt automatisk fredet kulturminne – gravhaug
	- natur

§3. Fellesbestemmelser

3.1 For tiltak innenfor planområdet stilles særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon og kulturminner.

3.2 Innenfor avmerket vernesone for gravhaug er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder tilrigging og deponering av masse eller hageavfall, ikke tillatt.

3.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være i hht. kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

§4. Område for boliger

4.1 Området B2 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal BRA. Maks tillatt bebygd areal BYA = 20% pr. tomt. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i hht kommunens veinormaler medtas med 18 m2 pr. plass. Bilplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA. Bebyggelsen skal plasseres

innenfor de på planen angitte byggegrenser. For tomt 3 skal også garasjen plasseres innenfor byggegrensen som ligger nord og øst på tomten.

4.2 Gesimshøyden for ny bebyggelse skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m på husets overside og 6,0 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Der hensynet til lokal tilpasning/uttryksform tilsier det, kan det gjøres avvik fra dette. Gesimshøyde for ny bebyggelse på flate tomter må ikke på noe punkt overstige 4,5 m. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, regnet fra ferdig planert terreng. Av hensyn til springflo skal minimum sokkelhøyde være på 3 meter over havet.

4.3 Ny bebyggelse skal ha skråtak med takvinkel mellom 23 og 40 grader. Det skal legges vekt på tilpasning til tradisjonelle takformer. Det tillates kun 1 ark eller takoppløft pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av 4.2. Arkens møne eller oppløftets øverste kant, skal ligge min. 0,5 m lavere enn mønet på hovedtak. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, evt. betongstein.

4.4 Ved byggesøknad skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og adkomst til tomt og bolig.

4.5 Fasader og takflater skal ha materialbruk og fargesetting tilpasset det nære naboskapet. Det skal benyttes dempede naturfarger på veggfasader.

4.6 B1 kan bebygges med frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal BRA. Bebyggelsen reguleres med nåværende gesimshøyder og takvinkler. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. Maks tillatt bebygd areal er BYA = 15 %

§5. Friområde F1 og F2

5.1 Innenfor området F 1 kan bygningsrådet godkjenne oppført enkle anlegg for uorganisert friluftsliv og lek, herunder balløkker, stier, sandvolleyballbaner, sandstrand, sykkelparkering. Listen er ikke uttømmende. Større bygg eller terrenginngrep tillates ikke. Før igangsettingstillatelse for oppføring av anlegg gis, skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet og uttalelse være innhentet fra fylkesmannen før opparbeidelse kan skje.

5.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

5.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall, er ikke tillatt.

5.4 Eiendom gbnr. 56/53 skal ha rett til en enkel kjøreadkomst over friområdet.

5.5 Innen område F2 tillates ingen inngrep eller bygging av friluftsanlegg uten at det er innhentet tillatelse fra kulturvernmyndighetene ved Akershus fylkeskommune.

§6. Friområde i sjøen

6.1 Båttrafikk er ikke tillatt innenfor området mellom 15.mai og 15.september.

6.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført frittliggende badebrygger på inntil 10m2. Det tillates bygget en rampe ut i vannet for bevegelseshemmete.

6.3 Anlegg av båtfester, forankringsbøyer eller brygger er ikke tillatt.

§ 7 Spesialområde bevaring – friområde med vernesone for automatisk fredet kulturminne

7.1 Rett utenfor reguleringsplanens grense er det registrert en gravhaug fra vikingtid. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6 og har vernesone innen F2.

7.2 Vegetasjon og terreng innenfor bevaringssonen skal bevares, men kan skjøttes ved normal hagebruk. Inngrep eller bygging i marka er ikke tillatt uten godkjennelse fra ansvarlig kulturminnemyndighet.

7.3 Området forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

§8 Spesialområde bevaring -natur

8.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

8.2 Inngrep i terreng, lagring, tilrigging, utfylling og massedeponering er ikke tillatt.

8.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik, stedegen og fleraldret skogbestand med god variasjon i vertikalsjiktet. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart. Dette gjelder ikke for østre halvdel av området der det er gammel dyrket mark. Her tillates all vegetasjon holdt nede.

§ 9 Felles adkomst

9.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de tre boligparsellene den går langs.

9.2 Adkomsten skal etableres som felleseiendom med eget bruksnummer, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med fradeling av boligparsellene.

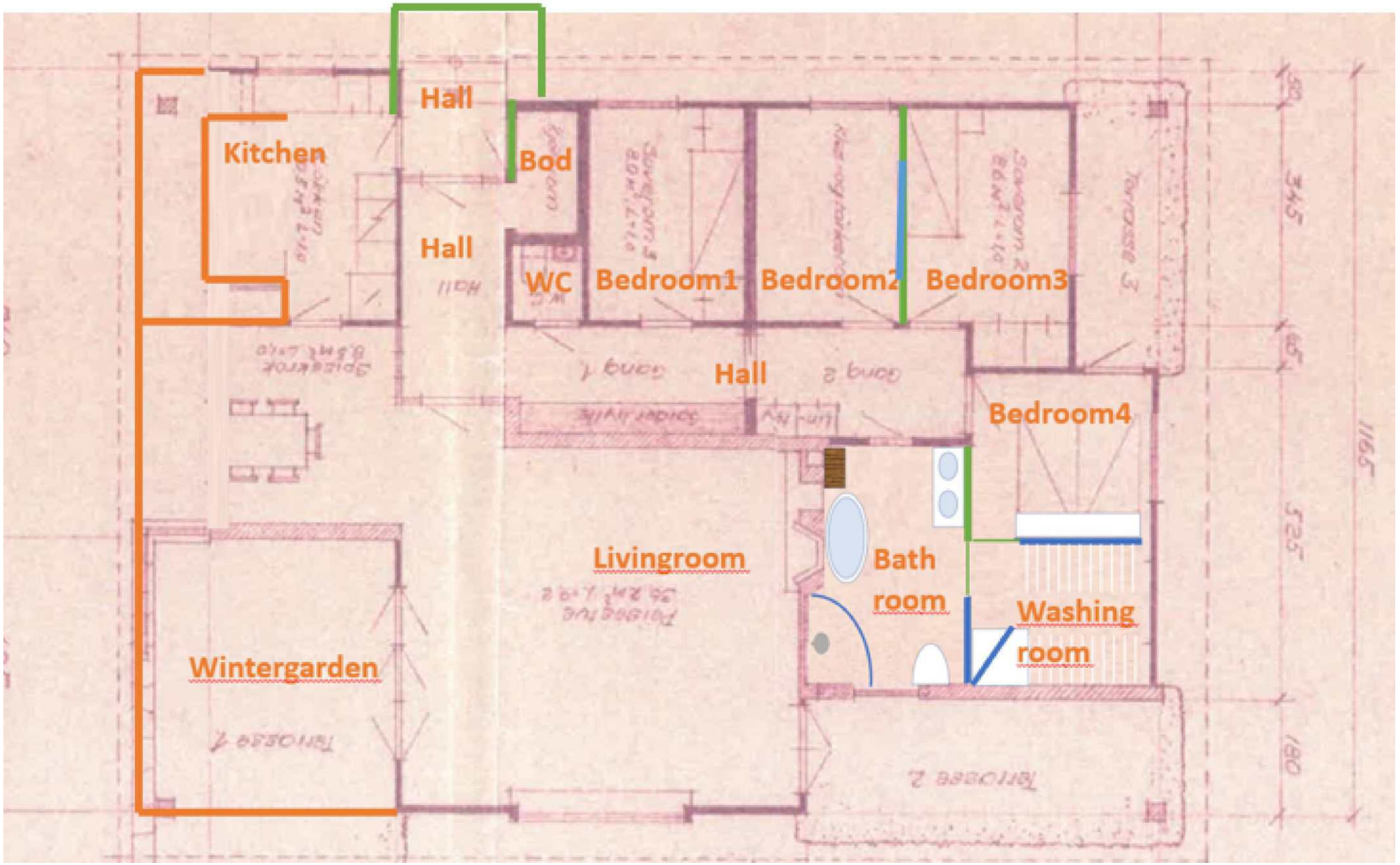
9.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

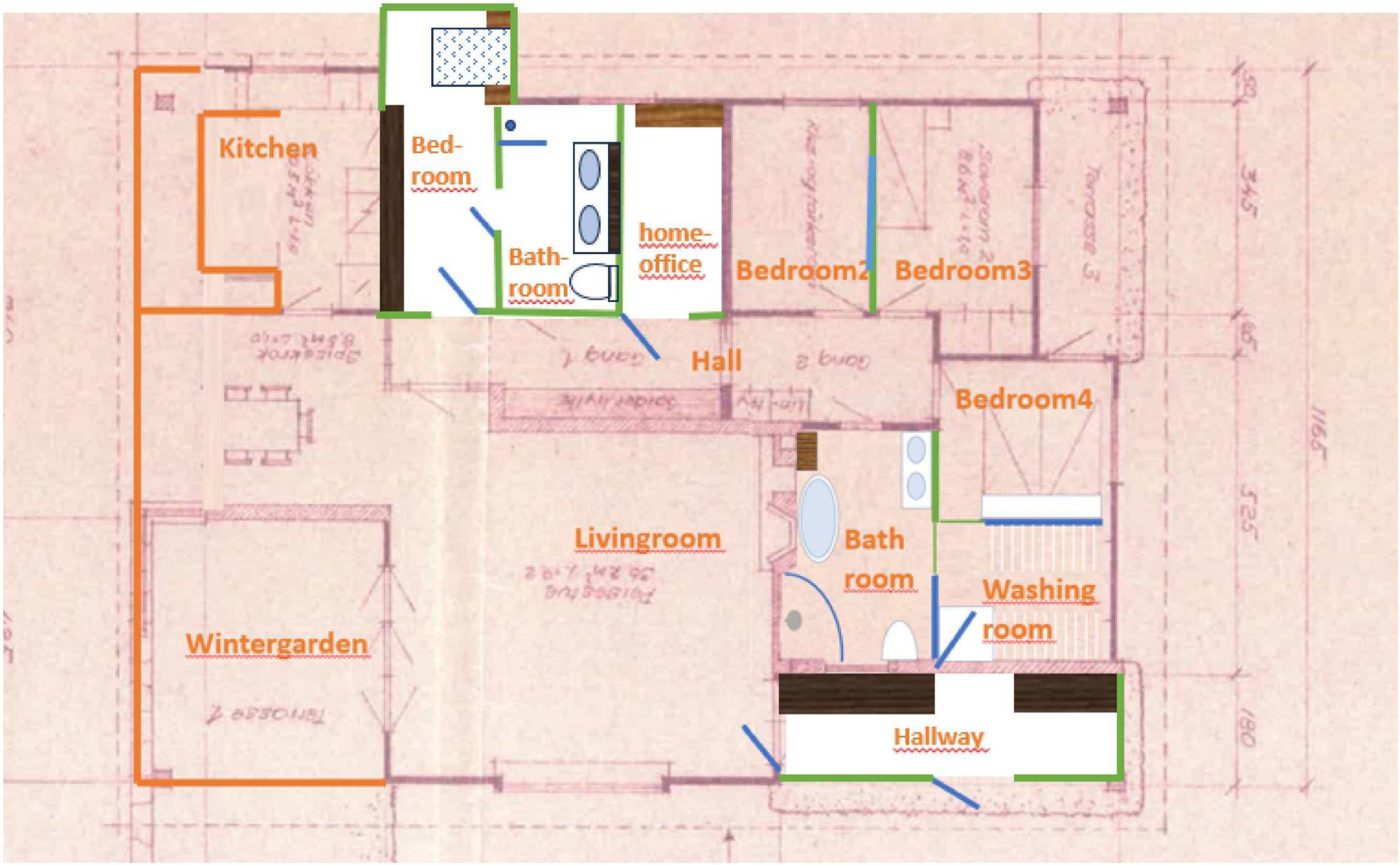
9.4 Allmennheten gis tilgang til å bruke adkomsten som turvei (kyststi).

9.5 Eiendom 56/53 og Asker kommune skal ha kjørerett over første del av adkomstveien og ut på friområdet.

Einar Gaustad
Rådmann

Elisabeth Kynbråten


Hall
Kitchen
Bod
Hall
WC
Bedroom1
Bedroom2
Bedroom3
Hall
Bedroom4
Livingroom
Bath
room
Washing
room
Wintergarden


Kitchen
Bed-
room
Bath-
room
home-
office
Bedroom2
Bedroom3
Hall
Bedroom4
Livingroom
Bath
room
Washing
room
Wintergarden
Hallway

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 56 Bnr.: 53 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Gamle Konglungvei 23 B
Gatenr:	1310
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1392 VETTRE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.05.2026 kl. 10.02

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/615391-1/200 31.05.2019 21:00 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
AMLAND INA ELISE NARUM
F.NR: IDEELL:
1/2
AMLAND JOACHIM NARUM
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2025/656045-1/200 11.06.2025 10:13 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1917/87-1/100 11.04.1917
BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 53

1918/23-1/100 04.03.1918
BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0220 GNR: 56 BNR: 55

1921/22-1/100 07.01.1921
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0220 GNR: 56 BNR: 60

2017/416154-5/200 21.04.2017 21:00 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 53 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 80
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2017/416154-6/200 21.04.2017 21:00 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 53 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 80
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

GRUNNDATA

2010/455635-1/200 22.06.2010 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

2020/857467-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 56 BNR: 53 FNR: 0 SNR: 2

2024/82951-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 3025 GNR: 56 BNR: 53
FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2017/416119-1/200 21.04.2017 21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 187
Gjelder også senere utskilte pareller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/416119-2/200 21.04.2017 21:00
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 187
Gjelder også senere utskilte pareller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/416119-3/200 21.04.2017 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 187
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/416154-1/200 21.04.2017 21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 80
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2017/416154-2/200 21.04.2017 21:00 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 80
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2017/416154-3/200 21.04.2017 21:00 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 53 FNR: 0 SNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2017/416154-4/200 21.04.2017 21:00 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 56 BNR: 53 FNR: 0 SNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600930669
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944382038	ASKER KOMMUNE	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
070554	BERGENE ANNE KARINE	THOMAS HEFTYES GATE 54 A, 0267 OSLO
180249	BERGENE MORTEN	TVERRVEIEN 10, 1358 JAR

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	56	53

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	56	53	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	56	53	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Referansenr. for faktura: 0839

Doknr: 455635 Tinglyst: 22.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/455635/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 11:05

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Anne Karine Bergene	
Adresse: Thomas Heftyes gt. 54 A	
Postnr. / Poststed: 0267 Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref.nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	ASKER	56	53		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
0,710,515,54[redacted]	ANNE KARINE BERGENE	1/2
1,810,214,9[redacted]	MORTEN BERGENE	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 17.04.10	Anne Lønn Bergene MORTEN BERGENE	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☒ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
56	53		

ASKER kommune

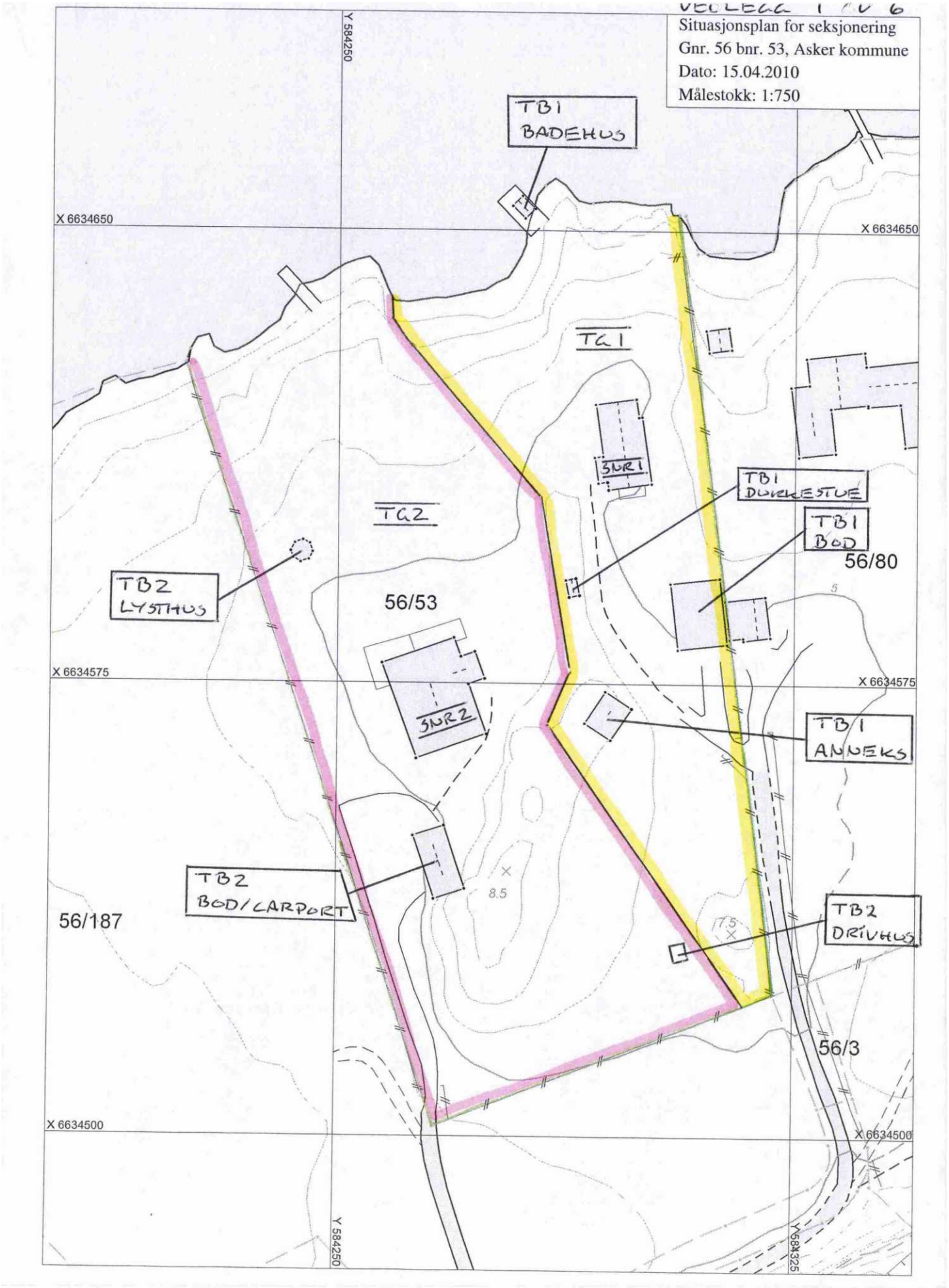
Dato: 10.06.2010

Stempel og underskrift:
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

Pål Skogstad

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 56 bnr. 53, Asker kommune
Dato: 15.04.2010
Målestokk: 1:750
TB1 BADEHUS
TG1
TG2
BNR1
TB1 DUKKESTUE
TB1 BOD
56/80
TB2 LYSTHUS
56/53
BNR2
TB1 ANNEKS
TB2 BOD/CARPORT
56/187
TB2 DRIVHUS
56/3
X 6634650
X 6634575
X 6634500
Y 584250
Y 584325
8.5
7.5

VEDLEGG 2 AV 6

SEKSJONERINGSKART

Kommune	Asker			
Eiendom	Gnr.	56	Bnr.	53
Journalnummer	S.jnr. 4/10			

I henhold til matrikkelloven av 17.juni 2005 er det holdt følgende oppmålingsforretning

Dato for forretningen	15.04.2010.
Rekvirent	Anne Karine Bergene og Morten Bergene.
Landmåler	Pål Skogedal.
Forretning	Oppmålingsforretning for uteareal til eierseksjoner.

Underskrift

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Asker	25.05.2010	Pål Skogedal Pål Skogedal

KOORDINATLISTE

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Gnr. 56 bnr. 53: Areal = 9663.1 m²

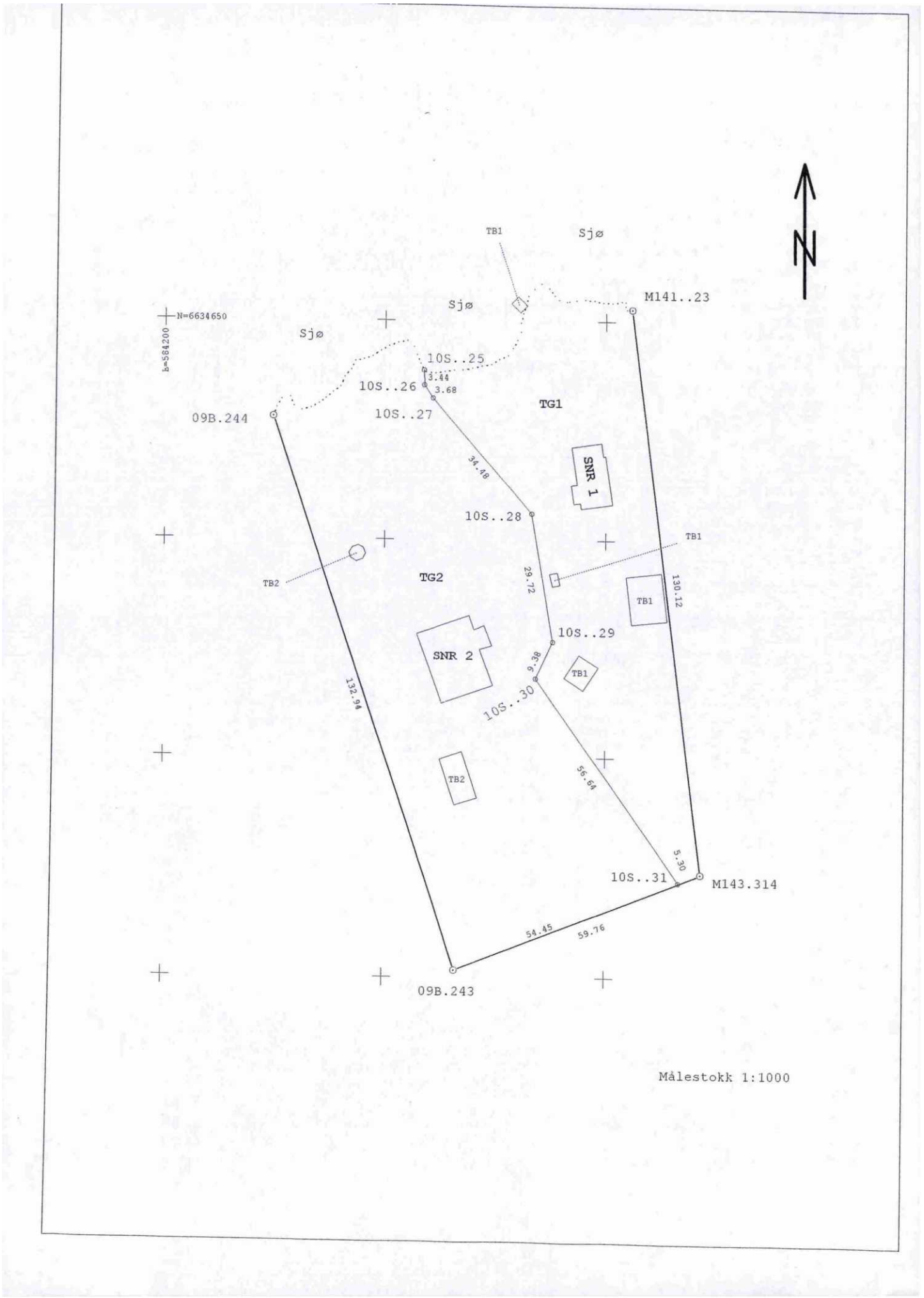
Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side
M141..23	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6634652.72	584305.85	130.12
M143.314	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6634523.58	584321.79	59.76
09B.243	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6634501.61	584266.22	132.94
09B.244	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6634627.89	584224.68	2.19

Tilleggsdel i grunn til seksjon 1: Areal = 3679.1 m²

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side
M141..23	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6634652.72	584305.85	130.12
M143.314	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6634523.58	584321.79	5.30
10S..31	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634521.63	584316.86	56.64
10S..30	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634568.10	584284.48	9.38
10S..29	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634576.69	584288.26	29.72
10S..28	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634606.00	584283.35	34.48
10S..27	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634632.16	584260.89	3.68
10S..26	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634635.24	584258.88	3.44
10S..25	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634638.67	584258.69	0.34

Tilleggsdel i grunn til seksjon 2: Areal = 5984.0 m²

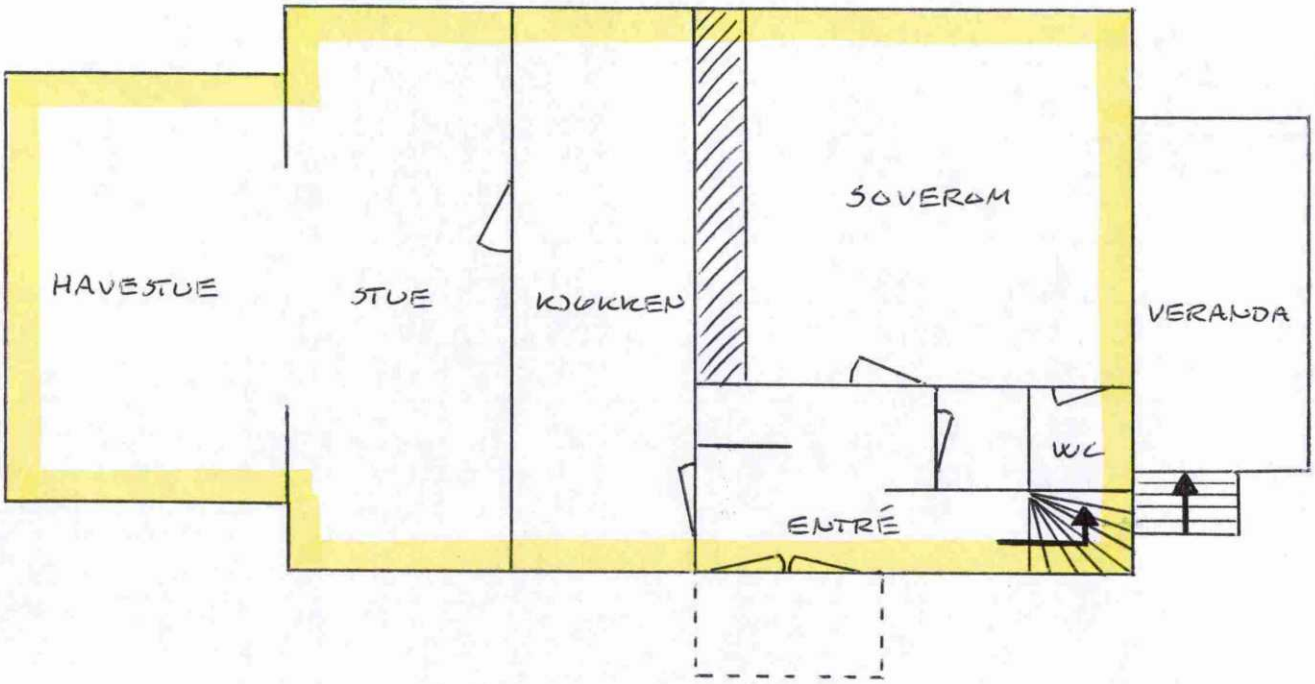
Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side
10S..25	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634638.67	584258.69	3.44
10S..26	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634635.24	584258.88	3.68
10S..27	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634632.16	584260.89	34.48
10S..28	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634606.00	584283.35	29.72
10S..29	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634576.69	584288.26	9.38
10S..30	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634568.10	584284.48	56.64
10S..31	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6634521.63	584316.86	54.45
09B.243	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6634501.61	584266.22	132.94
09B.244	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6634627.89	584224.68	2.19


N
TB1
Sjø
Sjø
Sjø
M141..23
N=6634650
Ø=584200
10S..25
3.44
10S..26
3.68
10S..27
09B.244
TG1
34.48
SNR 1
10S..28
TB1
TB2
TG2
29.72
130.12
TB1
SNR 2
10S..29
9.38
TB1
10S..30
132.94
TB2
56.64
5.30
10S..31
M143.314
54.45
59.76
09B.243
Målestokk 1:1000

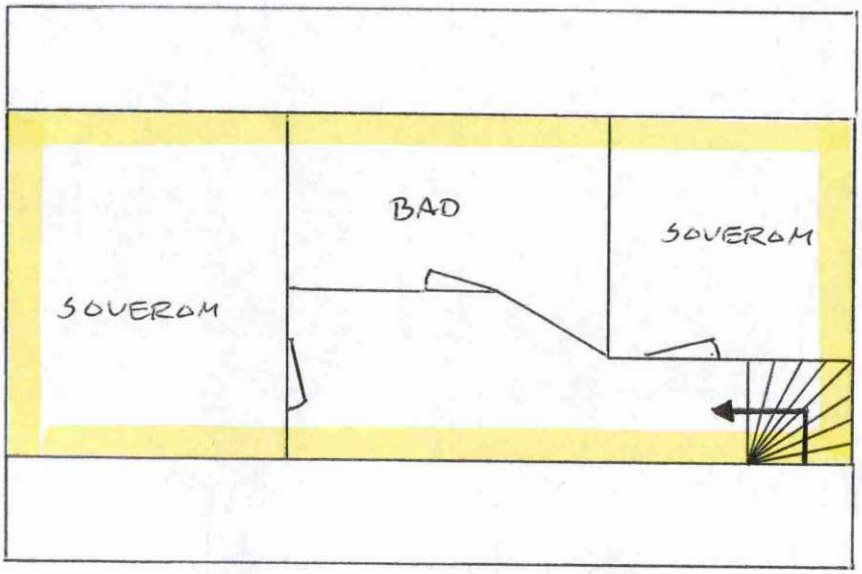
VEDLEGG 3 AV 6

SEKSJON 1

2 ⟸



1. ETASJE



2. ETASJE

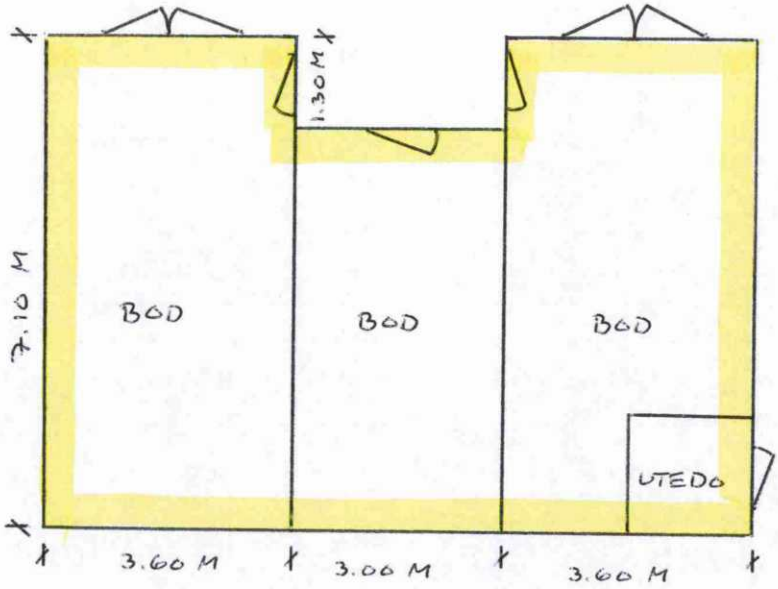
GNR 56 BNR 53

DATO: 15.04.2016

VEDLEGG 4 AV 6

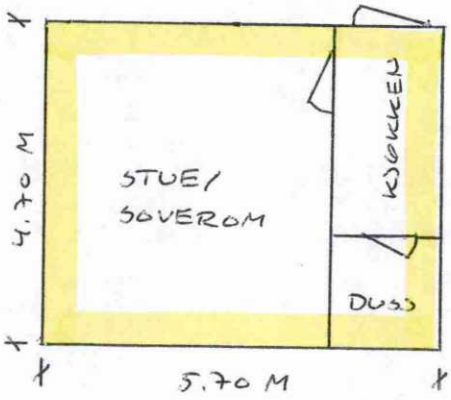
TBI : BOD

N



TBI : ANNEKS

N



GNR 56 BNR 53

DATO: 15.04.2010

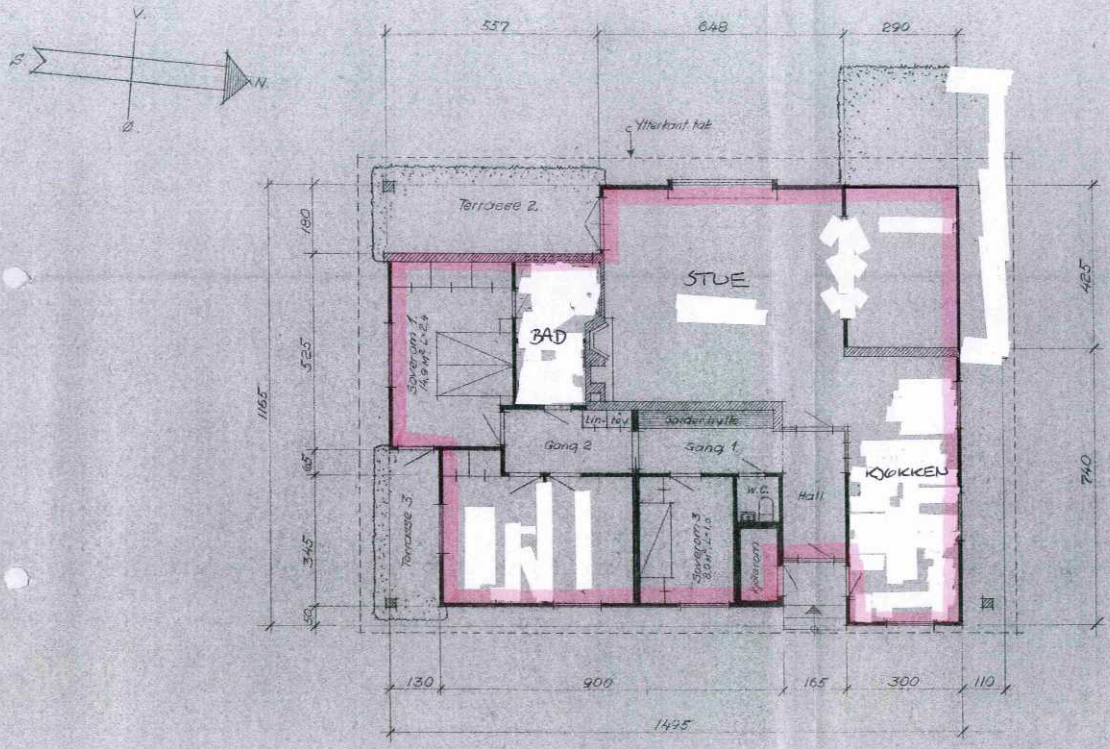
VEDLEGG 5 AV 6

ASKER
BYGNINGSVESEN
00582 10.9.61

SEKSJON 2

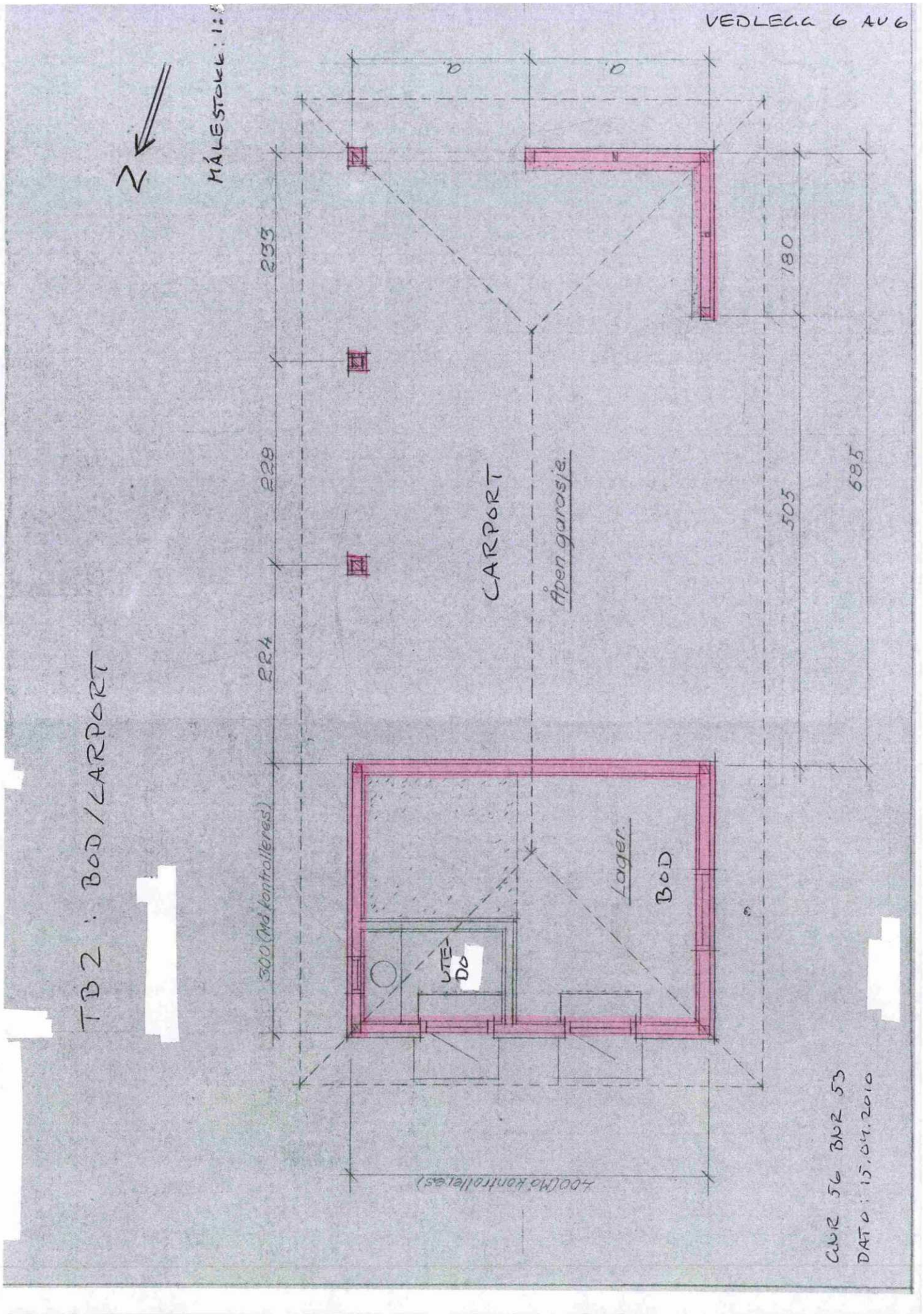
GNR 56 BNR 53

DATO : 15.04.2010



1 etasje.

Direktør Andens Bergene og frue.	
Våningshus, gnr. 56, bnr. 53, 55 og 60, Gml. kongl. vei 19.	
Plan av 1 etasje; 138,5 M².	
Oslo, september 1961. Haakon Sverre, arkitekt MNAL.	M = 1:100 442-8


VEDLEGG 6 AV 6
MÅLESTOKK: 1:
TB2 : BOD/CARPORT
CARPORT
Åpen garasje.
Lager.
BOD
UTE-DO
233
229
224
505
685
180
300 (Må kontrolleres)
GNR 56 BNR 53
DATO: 15.04.2010

17/3-17 Gscanner Rekvirent iht. følgebrev/-rekvirent ikke oppgitt: 280453 org.nr./fødselsnr.

INNSENDER:
ANNE KARINE BERGENE
JACOB AALLS GT. 2
0368 OSLO
FNR. 070554 [redacted]

Doknr: 416154 Tinglyst: 21.04.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Felles vann- og eller avløpsanlegg

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) i Gamle Konglung vei samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom gnr: 56 bnr: 80, 53-1, 53-2 .

Undertegnede som eier av gnr: 56 bnr: 80, 53-1, 53-2 i Asker er sameier i felles vann og avløpsanlegg i Gamle Konglung vei samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom.

Anleggene eies i felleskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere ny tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

Et flertall av sameierne til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiften til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.

Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom. Jeg samtykker at inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg til videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

STATENS KARTVERK

Denne erklæringen skal tinglyses, og kan ikke slettes uten samtykke av Asker Kommune, v/kommunalteknisk avdeling.

Rett kopi bekreftes

Sted/dato: Oslo - 22-2-2017
Eier av gnr. 56 bnr. 53-seksj. 1
Personnr.: 070554 [redacted]
Sign. ANNE KARINE BERGENE

Sted/dato: Asker 8/3 2017
Eier av gnr. 56 bnr. 80
Personnr.: ~~070554~~ 260554 [redacted]
Sign. PETTER TREBLER
Utbelnt dm 271252 [redacted]
VIBEKE TREBLER
NINA B TREBLER
221160 [redacted]

Sted/dato: Asker 8/3
Eier av gnr. 56 bnr. 53 SNR. 2
Personnr.: 010369 [redacted]
Sign. TOM WILHELMSEN

gro K Wilhelmsen
280367 [redacted]
GRO K WILHELMSEN

Anne Catrine Trebler
030950 [redacted]
ANNE CATRINE TREBLER

31/3-17 Asmes
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

GNR 56 BNR 187 I ASKER

Doknr: 416119 Tinglyst: 21.04.2017
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

Mellom Eiere av gnr. 56, bnr 53 -1, 56, bnr 53 -2, og 56, bnr 80 (heretter kalt ledningseiere)

og Asker kommune, org.nr. 944 382 038, Postboks 353, 1372 Asker (heretter kalt grunneier

er det inngått slik overenskomst vedrørende vann- og avløpsledning over Asker kommunes eiendom gnr 56 bnr 187 i henhold til plantegning sist datert 13.3.2017

1. Ledningseiere får en vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende i grunnen vann- og avløpsledning fra gnr. 56, bnr 53 -1, 56, bnr 53 -2, og 56, bnr 80 , og senere utskilte parseller iht. ovennevnte tegning.

2. Ledningseiere gis rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Ombyggingen/rehabiliteringen forutsettes ikke å medføre ytterligere restriksjoner på utnyttelsen av eiendommen.

3. Ledningseiere har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av anlegget. Grunneier/brukere skal på forhånd varsles om gravearbeid på eiendommen.

4. Dersom det skulle bli aktuelt med bygge- eller anleggstiltak på gnr 56 bnr 187 i, over eller nær traseen, og dette skulle nødvendiggjøre tiltak som flytting, sikring el.likn. av ledningen, er utførelsen og kostnadene ved dette ledningseieres ansvar.

5. Ledningen skal legges med minst mulig skade for tilstøtende terreng og vegetasjon. Terrenget skal i så stor grad som mulig tilbakeføres til tidligere tilstand. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under anleggets utførelse, samt under senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, kfr. Skjønnsprosessloven av 1.juni 1917nr. 1 § 4.

6. Alle forhold knyttet til innhenting av offentlige tillatelser og forhold til naboer og tredjeparter er grunneier uvedkommende

7. Denne overenskomst kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra grunneier. Overenskomsten skal tinglyses. Omkostningene ved dette er ledningseieres ansvar.

EIENDOMSFORVALTNINGEN
Adresse
Jørgensløkka 60
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 93 00
Telefax
66 90 93 01

E-post
eiendomsforvaltningen@
asker.kommune.no

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

2

Sted: Asker, 15. mars 2017

Dato: x)

For Asker kommune

Signatur:

ASKER KOMMUNE
Eiendomsdrift og forvaltning
Org.nr: 944 382 038

Med Blokkbokstaver

Eier av gnr 56 bnr 53-1

Signatur: Anne Karine Bergene

Med Blokkbokstaver
ANNE KARINE BERGENE

x) PNR I HHT ANNET DOKUMENT: 416159/2017

56/53/1 : 070554 [redacted]

56/53/2 : 280367 [redacted] / 010369 [redacted]

56/80 : 030950 [redacted]
221160 [redacted]
260554 [redacted]
27 1252 [redacted]

Eier av gnr 56 bnr 53-2

Signatur:

Gro K. Wilhelmsen

Med Blokkbokstaver:
TOM WILHELMSEN
GRO K. WILHELMSEN

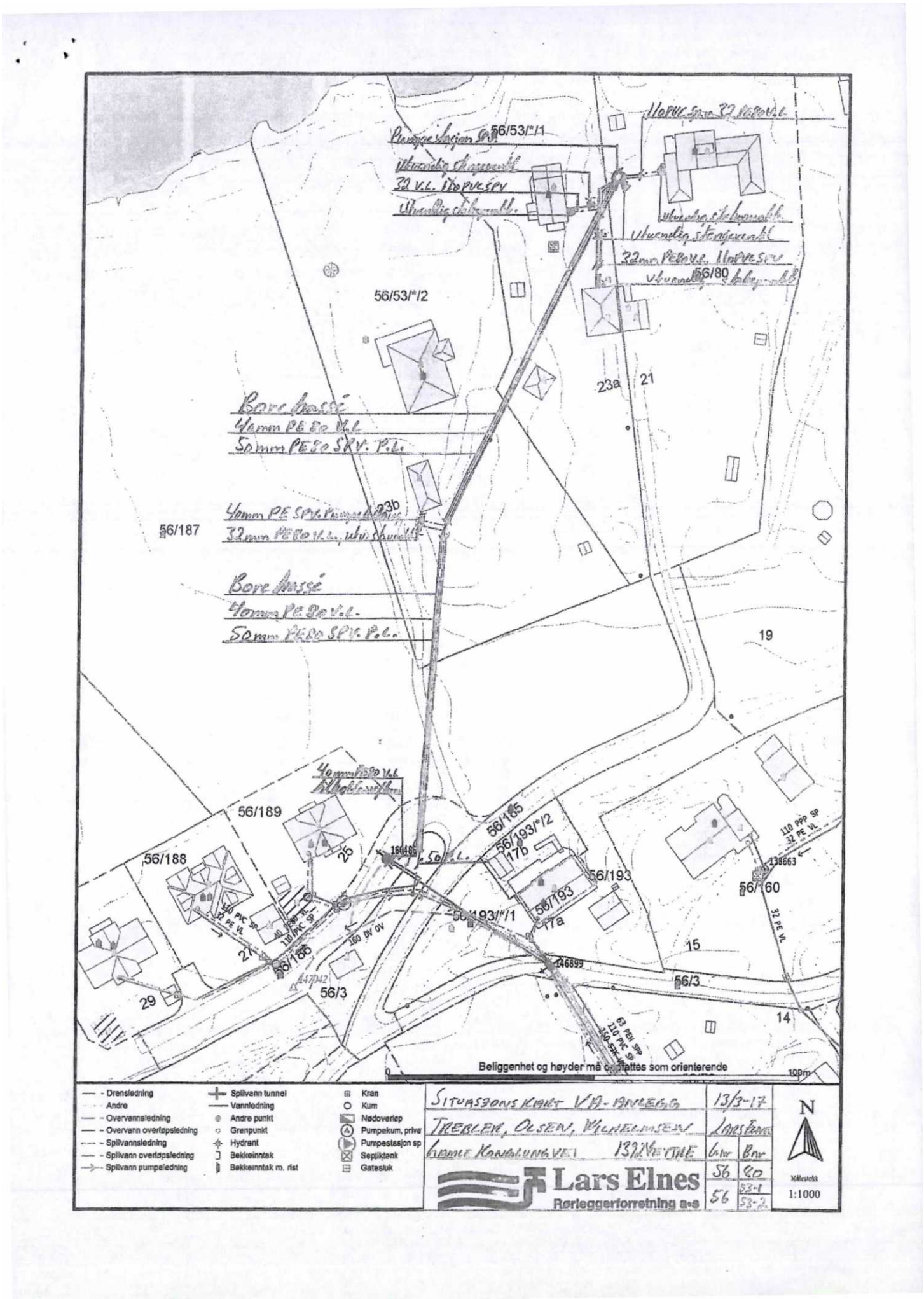
Eier av gnr 56 bnr 80

Signatur: Anne Catrine Trebler

Med Blokkbokstaver:
PETTER TREBLER

VIBEKE TREBLER
NINA B TREBLER
ANNE CATRINE TREBLER

STATENS KARTVERK


56/53/*/1
56/53/*/2
56/80
56/187
56/189
56/188
56/185
56/193/*/2
56/193
56/193/*/1
56/160
56/3
23a
21
23b
19
25
27
29
15
14
17b
17a
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende
- Drensledning
Andre
- Overvannsledning
- Overvann overløpsledning
- Spillvannsledning
- Spillvann overløpsledning
- Spillvann pumpeledning
Spillvann tunnel
Vannledning
Andre punkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak
Bekkeinntak m. rist
Kran
Kum
Nødoverløp
Pumpekum, privat
Pumpestasjon sp
Septiktank
Gatesluk
SITUASJONSKART VA-ANLEGG
TREBLER, OLSEN, WILHELMSEN
GAMLE KONGSVEI 137 NESTUNE
13/3-17
Lars Elnes
Rørleggerforretning a.s
Målestokk
1:1000
N

Gamle Konglungvei 23B

Nabolaget Konglungen/Vettre - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	4 min 2.7 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	8 min 4.9 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	9 min 5.3 km
Akademiet ungdomsskole Asker (8-10... 74 elever, 5 klasser	6 min 3.7 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	6 min 3.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 4.4 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Konglungvei Linje 293, 298	5 min 0.4 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 26 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Velodromen idrettsbarnehage (0-5 å... 118 barn	6 min 3.8 km
Åby barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 3.6 km
Espira Blakstad barnehage (1-5 år) 92 barn	6 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vettre	4 min
Bunnpris Blakstad	6 min

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

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	10 min
Vettre apotek	3 min
Holmensenteret Vinmonopol	10 min

SPORT

Merraneset sandvolleyballbane	3 min
Vettre skole	4 min
Feel24 Asker Langenga	6 min
EVO Asker	9 min

Gateparkering
Lett 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Konglungvei 23 B, 1392 Vettre
Gnr. 56, Bnr. 53, Snr. 2, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260142

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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