PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

KONGLUNGVEIEN 57 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Konglungveien 57 D, 1392 VETTRE

ASKER kommune

gnr. 56, bnr. 215

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22806-1001 **Eiendomsverdi ref nr:** GE4697

Foretak: NESSEM EIENDOM AS **Takstingeniør:** Anders Sten Nessem **Vår ref:** Anders Sten Nessem

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.

Nessem eiendom as

Rapportansvarlig

Anders Sten Nessem
Uavhengig Takstingeniør
info@nessem.com
906 96 818

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen, som og inneholder en utleiedel, holder en gjennomgående høy og påkostet standard der det er lagt stor vekt på kvalitet, varige materialer og tidsriktige løsninger. Innvendige overflater består av eikeparkett på gulv, og sparklede malte gipsvegger. For å oppnå et stilrent og minimalistisk uttrykk er det valgt listefri utførelse i alle overganger mellom vegger og tak, samt rundt vindusåpninger. Alt synlig elektromateriell er ELKO Pluss.

Hovedbygg:
Kjøkkeninnredningen er påkostet og levert av Huseby-kjøkken. Det er montert polerte benkeplate i stein med underlimt oppvaskkum.
Kjøkkenet har et høyt utstyrsnivå med integrerte hvitevarer, vinskap, dobbel oppvaskmaskin, dobbel stekeovn hvorav den ene er kombinert stekeovn og microbølgeovn, separat kjøleskap, separat fryseskap og induksjonstopp med integrert avtrekksvifte (kullfilter) fra Novy.

Det installert en moderne Vision S40 peisovn med isolert stålpipe fra Peisselskabet.

Hovedbygget har tre komplette bad og et separat vaskerom. Badene er eksklusivt flislagte med sanitærutstyr av høy kvalitet.
Det er direkte adkomst fra den innebygde dobbelgarasjen via vask/sluserom.

Utleiedel:
Huseby-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer fra Siemens, blandebatteri fra Tapwell og oppvaskum fra Blanco. Avtrekksvifte (kullfilter) fra Siemens. Utleiedelen har et bad. Badet er eksklusivt flislagte med sanitærutstyr av høy kvalitet.

Hele boligen holder en gjennomgående høy og påkostet standard. Det er minimalt behov for vedlikehold, og det vil ikke være behov for oppussing eller modernisering på flere år.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Saltak i isolert trekonstruksjon med diffusjonssperre innvending og undertak av Huntonitt og Tyvek. Synlig lufting under takstein. Takrenner, beslag og nedløp i stål og det er montert snøfangere. Beslag på isbord.
Taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Loftet er besiktiget via takluke i 2. etasje og fra gardintrapp og er begrenset til dette.
Yttervegger i isolert bindingsverk med vindsperre utvendig og diffusjonssperre innvendig fra byggeår. Musebånd bak kledning.
Veggmontert glasstak over inngangsdør.

Hovedbygg:
Malte 3-lags glassvinduer både på fast karm og topphengslede vinduer. Veluxvinduer på bad i 2. etasje.

Utleiedel:
Malte 3-lags glassvinduer både på fast karm og topphengslede vinduer. Veluxvinduer på bad, kjøkken og alkove.

Hovedbygg:
Ytterdører i malt tre og sidefelt i glass. Garasjedør ved siden garasjeport samt dør i garasje til utvendig bod er i malt tre.
Heve skyvedører 3-glass isolasjon i stue med utgang til hage.

Utleiedel:
Ytterdør med glassfelt i malt tre.

Garasjeport i metall.

Platting i impregnert trevirke mot nordvest og sørvest. Lagt på ca 60 cm grus i følge Rostock.

Det er ikke mulig å kontrollere fall ut fra grunnmur under plattingen.

Vinkeltrapp i impregnert tre fra bakkenivå og opp til utleiedel.

Det er montert elbillader samt varmt- og kaldtvannskran på utvendig sørøstlige vegg. I tillegg er det montert en kaldtvannskran på boligens nordvestre vegg.

INNVENDIG Gå til side

Hovedbygg:
1. etasje
Eikeparkett i stue/kjøkken, gjesterom/kontor og gang.
Fliser i entre, bad og vask/sluserom.
Elektriske varmekabler i alle rom.

2. etasje
Eikeparkett i gang, soverom og gang. Varmefolie.
Fliser på bad og teknisk rom. Elektriske varmekabler.

Utleiedel:
Eikeparkett i gang, soverom, bod og alkove. Varmefolie i alle rom foruten bod.
Fliser på bad. Elektriske varmekabler.

Garasje: Betonggulv.

Hovedbygg:
1. etasje.
Vegger: Malte glatte flater på vegger utenom bad som har fliser.
Himling: Malte glatte flater med downlights i alle rom.

2. etasje.
Vegger: Malte glatte flater på vegger utenom bad som har fliser.
Himling: Malte glatte flater med downlights i alle rom utenom teknisk rom.

Utleiedel:
Vegger: Malte glatte flater på vegger utenom bad som har fliser.
Himling: Malte glatte flater med downlights i alle rom utenom bod.

Beskrivelse av eiendommen

Garasje:
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i trevirke.

Boligen er omfattet av kravene i TEK17, noe som tilsier at bygningen i henhold til forskriften skal være utført med radonsperre mot grunn og tilrettelagt for trykkreduserende tiltak.

Vision S40 peisovn med isolert stålpipe fra Peisselskabet.
Noen svimerker under platen. Disse er forsøkt slipt bort, men dette lot seg ikke gjøre og er i dag tildekket med metallplate for peis.

Innvendig trapp levert fra Stryntrappa, type Fauna med hvittonede eiketrinn og hvitmalte vanger og gelender. Lys i trappegang.

Malte fyllingsdører i alle rom foruten dør til garasjen som er malt glatt.

Det er ikke observert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Hoveddel:
Varmefolie i alle rom med parkett.
Elektriske varmekabler i alle rom med fliser.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Opplegg for vaskemaskin i gang/sluserom.

Utleiedel:
Varmefolie i alle rom med parkett foruten bod.
Elektriske varmekabler i alle rom med fliser.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Opplegg for vaskemaskin på bad.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad 1
Flislagt gulv og vegger med nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og glassdører fra Vikingbad. Malte glatte flater i himling. Elektriske varmekabler.

Innredning og nedsenket servant og skap levert av Huseby kjøkken.
Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Fliser på vegger og malte glatte flater i himling med listfrie overganger.
Fliser på gulv og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler.

Smøremembran på gulv og i våtsoner. Bygget opp med rupanel og Litexplater.

Opplegg for badekar.

Sluk av plast og synlig klemring.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Våtrom › 2. etasje › Bad 2
Flislagt gulv og vegger med nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og glassdører fra Vikingbad. Malte glatte flater i himling. Elektriske varmekabler.

Innredning og dobbel nedsenket servant og skap levert av Huseby kjøkken.
Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Fliser på vegger og malte glatte flater i himling med listfrie overganger.
Fliser på gulv og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler.

Smøremembran på gulv og i våtsoner. Bygget opp med rupanel og Litexplater.

Sluk av plast og synlig klemring.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Våtrom › 2. etasje › Bad 3
Flislagt gulv og vegger med nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og glassdører fra Vikingbad. Malte glatte flater i himling. Elektriske varmekabler.

Innredning og dobbel nedsenket servant og skap levert av Huseby kjøkken.
Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Fliser på vegger og malte glatte flater i himling med listfrie overganger.
Fliser på gulv og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler.

Smøremembran på gulv og i våtsoner. Bygget opp med rupanel og Litexplater.

Sluk av plast og synlig klemring.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Våtrom › 2. etasje › Bad (utleiedel)
Flislagt gulv og vegger med nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og glassdører fra Vikingbad. Malte glatte flater i himling. Elektriske varmekabler. Opplegg for vaskemaskin.

Innredning og nedsenket servant og skap levert av Huseby kjøkken.
Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Fliser på vegger og malte glatte flater i himling med listfrie

Beskrivelse av eiendommen

overganger.
Fliser på gulv og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler.

Smøremembran på gulv og i våtsoner. Bygget opp med rupanel og Litexplater.

Sluk av plast og synlig klemring.

Innredning og servant og skap levert av Huseby kjøkken. Nedsenket dusjsone med glassdører fra Vikingbad.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Stue/kjøkken
Profilert Huseby-kjøkken med benkeplate i stein.
Hvitevarer fra Siemens, Quooker blandebatteri, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte (kullfilter) fra Novy, oppvaskum fra Blanco og vinskap fra Temptech.

Kjøkken › 2. etasje › Kjøkken (utleiedel)
Huseby-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Hvitevarer fra Siemens, blandebatteri fra Tapwell og oppvaskum fra Blanco. Avtrekksvifte (kullfilter) fra Siemens montert i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er plastrør av typen rør-i-rør-system, installert i byggeåret.

Hovedbygg:
Fordelerskap i gang/sluserom.

Utleiedel:
Fordelerskap på bad.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra Systemair.

Ca. 300 liters tank fra OSO stående i 2. etasje i teknisk rom i hovedbygg. Sluk i rommet. Varmtvannsbereder går til hovedbygg og utleiedel.
Det er opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i 2. etasje i hovedbygg.

All synlig elektromateriell er ELKO Pluss

Hovedbygg :
Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater er plassering i gang/sluserom. Det foreligger synlig kursfortegnelse.

Utleiedel:
Sikringsskap i alkove. Det foreligger synlig kursfortegnelse.

Hovedbygg:
Håndslukkeutstyr plassert i 1. og 2. etasje.

Utleiedel:
Håndslukkeutstyr plassert i alkove.

Brannvarslingsanlegg i hele boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen og grunnforholdene er skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres fullt ut ved visuell befaring.
Boligen er oppført på fundamentering på støpt betongsåle direkte på grunn (plate på mark).

Siden konstruksjonen er fundamentert på grunn, er den primære fuktsikringen utført i henhold til byggeforskriftene på oppføringstidspunktet (TEK17). Dette inkluderer etablert fuktsperre (radon-/fuktsperremembran) og kapillærbrytende isolasjonssjikt under den støpte betongplaten.
Det er ingen geologiske grunner til at boligen ligger utsatt til i forhold til flom. Det vises ellers til NVE sin kartkatalog.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret og består av PVC plastrør.

Tomten har asfaltert gårdsplass med parkering for flere biler.
Dobbeltgarasje under utleiedel.

Platting i impregnert trevirke mot nordvest og sørvest, samt opparbeidet plen og beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

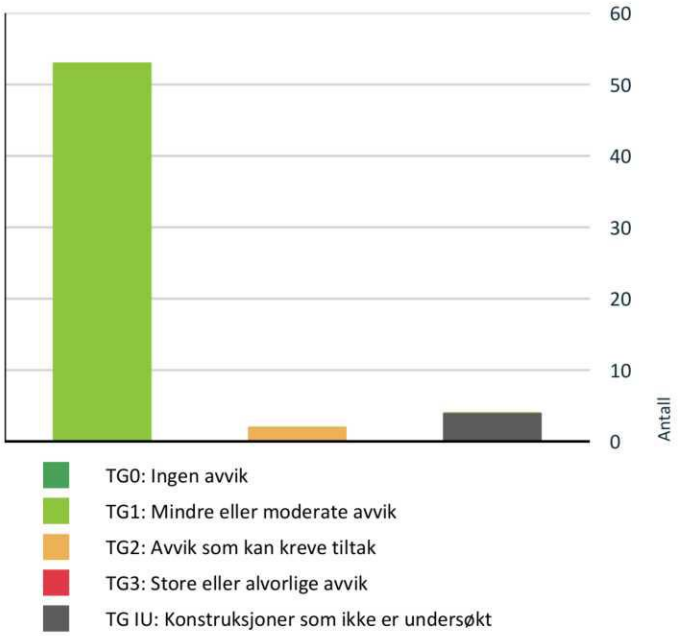
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Våtrom > 2. etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Våtrom > 2. etasje > Bad (utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

Standard
Eiendommen holder en gjennomgående høy og påkostet standard der det er lagt stor vekt på kvalitet, varige materialer og tidsriktige løsninger. Innvendige overflater består av eikeparkett på gulv, og sparklede malte gipsvegger. For å oppnå et stilrent og minimalistisk uttrykk er det valgt listefri utførelse i alle overganger mellom vegger og tak, samt rundt vinduåpninger. Alt av synlig elektrisk materiell er oppgradert til et stilrent design, og i stuen er det installert en moderne peisovn.

Kjøkkeninnredningen er påkostet og levert av en kvalitetsleverandør. Det er montert polerte benkeplater i granitt med underlimt vask. Kjøkkenet har et høyt utstyrsnivå med integrerte hvitevarer, inkludert vinskap, dobbel oppvaskmaskin, dobbel stekeovn hvorav den ene er kombinert stekeovn og microbølgeovn, separat kjøleskap, separat fryseskap og platetopp med integrert ventilator.

Boligen har fire komplette bad og et separat vaskerom. Badene er flislagte med sanitærutstyr av høy kvalitet. Det er direkte adkomst fra den innebygde dobbelgarasjen via vask/sluserom. Platting i impregnert trevirke mot nordvest og sørvest, samt opparbeidet plen, beplantning og asfaltert gårdsplass. 2 stk. el-billadere, en på utvendig vegg og en i garasje.

Vedlikehold
Boligen holder en gjennomgående høy og påkostet standard. Det er minimalt behov for vedlikehold, og det vil ikke være behov for oppussing eller modernisering på flere år.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Det er montert snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål.

Taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp i stål og det er montert snøfangere. Beslag på isbord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak i isolert trekonstruksjon med diffusjonssperre innvending og undertak av Huntonitt og Tyvek. Synlig lufting under takstein.

Loftet er besiktiget via takluke i 2. etasje og fra gardintrapp og er begrenset til dette.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i isolert bindingsverk med vindsperre utvendig og diffusjonssperre innvendig fra byggeår. Musebånd bak kledning. Veggmontert glasstak over inngangsdør.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Hovedbygg:
Malte 3-lags glassvinduer både på fast karm og topphengslede vinduer. Veluxvinduer på bad i 2. etasje.

Utleiedel:
Malte 3-lags glassvinduer både på fast karm og topphengslede vinduer. Veluxvinduer på bad, kjøkken og alkove.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedbygg:
Ytterdører i malt tre og sidefelt i glass. Garasjedør ved siden garasjeport samt dør i garasje til utvendig bod er i malt tre.
Heve skyvedører 3-glass isolasjon i stue med utgang til hage.

Utleiedel:
Ytterdør med glassfelt i malt tre.

Garasjeport i metall.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Platting i impregnert trevirke mot nordvest og sørvest. Lagt på ca 60 cm grus i følge Rostock.

Det er ikke mulig å kontrollere fall ut fra grunnmur under plattingen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Vinkeltrapp i impregnert tre fra bakkenivå og opp til utleiedel.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert elbillader samt varmt- og kaldtvannskran på utvendig sørøstlige vegg. I tillegg er det montert en kaldtvannskran på boligens nordvestre vegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Hovedbygg:
1. etasje
Eikeparkett i stue/kjøkken, gjesterom/kontor og gang.
Fliser i entre, bad og vask/sluserom.
Elektriske varmekabler i alle rom.

2. etasje
Eikeparkett i gang, soverom og gang. Varmefolie.
Fliser på bad og teknisk rom. Elektriske varmekabler.

Utleiedel:
Eikeparkett i gang, soverom, bod og alkove. Varmefolie i alle rom foruten bod.
Fliser på bad. Elektriske varmekabler.

Garasje: Betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

Alle rom i med parkett er det påvist tørkeknirk i gulvet.
Boligen har stått tom i en lang periode og da blir dette ofte forverret.

Utleiedelen er bebodd og der oppleves det ingen tørkeknirk.



Parkett i 1. etasje hvor det oppleves tørkeknirk.



Parkett i 1. etasje hvor det oppleves tørkeknirk.



Parkett i 1. etasje hvor det oppleves tørkeknirk.



Parkett i 1. etasje hvor det oppleves tørkeknirk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedbygg:
1. etasje.
Vegger: Malte glatte flater på vegger utenom bad som har fliser.
Himling: Malte glatte flater med downlights i alle rom.

2. etasje.
Vegger: Malte glatte flater på vegger utenom bad som har fliser.
Himling: Malte glatte flater med downlights i alle rom utenom teknisk rom.

Utleiedel:
Vegger: Malte glatte flater på vegger utenom bad som har fliser.
Himling: Malte glatte flater med downlights i alle rom utenom bod.

Garasje:
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trevirke.

Radon

Beskrivelse

Boligen er omfattet av kravene i TEK17, noe som tilsier at bygningen i henhold til forskriften skal være utført med radonsperre mot grunn og tilrettelagt for trykkreduserende tiltak.

Det vises ellers til NGU og deres radon aktsomhetsområde.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vision S40 peisovn med isolert stålpipe fra Peisselskabet.

Noen svimerker under platen. Disse er forsøkt slipt bort, men dette lot seg ikke gjøre og er i dag tildekket med metallplate for peis.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp levert fra Stryntrappa, type Fauna med hvittonede eiketrinn og hvitmalte vanger og gelender. Lys i trappegang.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører i alle rom foruten dør til garasjen som er malt glatt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hoveddel:
Varmefolie i alle rom med parkett.
Elektriske varmekabler i alle rom med fliser.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Opplegg for vaskemaskin i gang/sluserom.

Utleiedel:
Varmefolie i alle rom med parkett foruten bod.
Elektriske varmekabler i alle rom med fliser.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Opplegg for vaskemaskin på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv og vegger med nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og glassdører fra Vikingbad. Malte glatte flater i himling. Elektriske varmekabler.

Innredning og nedsenket servant og skap levert av Huseby kjøkken.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa i følge Rostock.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte glatte flater i himling med listfrie overganger.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og i våtsoner. Bygget opp med rupanel og Litexplater.
Opplegg for badekar.
Sluk av plast og synlig klemring.



Sluk på bad med synlig membran og klemring.



Måling av høyde på sluk.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, servant og skap levert av Huseby kjøkken. Nedsenket dusjsone med glassdører fra Vikingbad.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Duofix Sigma innbyggingssisterne: Vann fra en lekkasje vil komme ut fra innløp og renne mellom flis og porselen og vil da eventuelt renne ut under doen.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papir uten anmerkning. Utover det er ikke anlegget kontrollert av takstmann da dette krever egen autorisasjon.

1. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rostock ønsker ikke hulltaking.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Rostock er informert om at det i henhold til gjeldende bransjestandard (NS 3600) og forskrift til avhendingslova som hovedregel skal foretas hulltaking (fuktmåling) i risikoutsatte bygningsdeler som våtrom.

Rostock er kjent med – og aksepterer – at utelatelsen av hulltaking medfører at den bygningssakkyndige ikke får sjekket for underliggende, skjulte fuktskader i tettesjiktet eller trevirket i de aktuelle våtsonene.

Rostock fraskriver den bygningssakkyndige og det utførende takstforetaket ethvert erstatnings- og juridisk ansvar for uoppdagede fuktskader, råteskader eller andre mangler som i ettertid skulle vise seg å foreligge i de konstruksjonene hvor hulltaking er unnlatt etter selgers uttrykkelige ønske.

Rostock bærer selv hele risikoen og det rettslige/økonomiske ansvaret overfor en eventuell kjøper for manglende opplysninger som skyldes at hulltaking er utelatt på grunn av denne instruksen fra selger.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv og vegger med nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og glassdører fra Vikingbad. Malte glatte flater i himling. Elektriske varmekabler.

Innredning og dobbel nedsenket servant og skap levert av Huseby kjøkken.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa i følge Rostock.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte glatte flater i himling med listfrie overganger.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og i våtsoner. Bygget opp med rupanel og Litexplater.
Sluk av plast og synlig klemring.



Sluk på bad med synlig membran og klemring.



Måling av høyde på sluk.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og dobbel servant og skap levert av Huseby kjøkken. Nedsenket dusjsone med glassdører fra Vikingbad.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Duofix Sigma innbyggingssisterne: Vann fra en lekkasje vil komme ut fra innløp og renne mellom flis og porselen og vil da eventuelt renne ut under doen.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papir uten anmerkning. Utover det er ikke anlegget kontrollert av takstmann da dette krever egen autorisasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rostock ønsker ikke hulltaking.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Rostock er informert om at det i henhold til gjeldende bransjestandard (NS 3600) og forskrift til avhendingslova som hovedregel skal foretas hulltaking (fuktmåling) i risikoutsatte bygningsdeler som våtrom.

Rostock er kjent med – og aksepterer – at utelatelsen av hulltaking medfører at den bygningssakkyndige ikke får sjekket for underliggende, skjulte fuktskader i tettesjiktet eller trevirket i de aktuelle våtsonene.

Rostock fraskriver den bygningssakkyndige og det utførende takstforetaket ethvert erstatnings- og juridisk ansvar for uoppdagede fuktskader, råteskader eller andre mangler som i ettertid skulle vise seg å foreligge i de konstruksjonene hvor hulltaking er unnlatt etter selgers uttrykkelige ønske.

Rostock bærer selv hele risikoen og det rettslige/økonomiske ansvaret overfor en eventuell kjøper for manglende opplysninger som skyldes at hulltaking er utelatt på grunn av denne instruksen fra selger.

2. ETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv og vegger med nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og glassdører fra Vikingbad. Malte glatte flater i himling. Elektriske varmekabler.

Innredning og dobbel nedsenket servant og skap levert av Huseby kjøkken.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

2. ETASJE > BAD 3

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa i følge Rostock.

2. ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte glatte flater i himling med listfrie overganger.

2. ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD 3

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og i våtsoner. Bygget opp med rupanel og Litexplater.
Sluk av plast og synlig klemring.



Sluk på bad med synlig membran og klemring.



Måling av høyde på sluk.

2. ETASJE > BAD 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og dobbel servant og skap levert av Huseby kjøkken. Nedsenket dusjsone med glassdører fra Vikingbad.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Duofix Sigma innbyggingssisterne: Vann fra en lekkasje vil komme ut fra innløp og renne mellom flis og porselen og vil da eventuelt renne ut under doen.

2. ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papir uten anmerkning. Utover det er ikke anlegget kontrollert av takstmann da dette krever egen autorisasjon.

2. ETASJE > BAD 3

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rostock ønsker ikke hulltaking.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

Rostock er informert om at det i henhold til gjeldende bransjestandard (NS 3600) og forskrift til avhendingslova som hovedregel skal foretas hulltaking (fuktmåling) i risikoutsatte bygningsdeler som våtrom.

Rostock er kjent med – og aksepterer – at utelatelsen av hulltaking medfører at den bygningssakkyndige ikke får sjekket for underliggende, skjulte fuktskader i tettesjiktet eller trevirket i de aktuelle våtsonene.

Rostock fraskriver den bygningssakkyndige og det utførende takstforetaket ethvert erstatnings- og juridisk ansvar for uoppdagede fuktskader, råteskader eller andre mangler som i ettertid skulle vise seg å foreligge i de konstruksjonene hvor hulltaking er unnlatt etter selgers uttrykkelige ønske.

Rostock bærer selv hele risikoen og det rettslige/økonomiske ansvaret overfor en eventuell kjøper for manglende opplysninger som skyldes at hulltaking er utelatt på grunn av denne instruksen fra selger.

2. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv og vegger med nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og glassdører fra Vikingbad. Malte glatte flater i himling. Elektriske varmekabler. Opplegg for vaskemaskin.

Innredning og nedsenket servant og skap levert av Huseby kjøkken.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

2. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa i følge Rostock.

2. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte glatte flater i himling med listfrie overganger.

2. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og i våtsoner. Bygget opp med rupanel og Litexplater.
Sluk av plast og synlig klemring.



Sluk på bad med synlig membran og klemring.



Måling av høyde på sluk.

2. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og servant og skap levert av Huseby kjøkken. Nedsenket dusjsone med glassdører fra Vikingbad.

Speil med belysning fra Svedberg, regndusj med blandebatteri fra Vikingbad, blandebatteri på servant fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villroy & Boch. Trykkonsoll fra Geberitt.

Duofix Sigma innbyggingssisterne: Vann fra en lekkasje vil komme ut fra innløp og renne mellom flis og porselen og vil da eventuelt renne ut under doen.

2. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papir uten anmerkning. Utover det er ikke anlegget kontrollert av takstmann da dette krever egen autorisasjon.

2. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rostock ønsker ikke hulltaking.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Rostock er informert om at det i henhold til gjeldende bransjestandard (NS 3600) og forskrift til avhendingslova som hovedregel skal foretas hulltaking (fuktmåling) i risikoutsatte bygningsdeler som våtrom.

Rostock er kjent med – og aksepterer – at utelatelsen av hulltaking medfører at den bygningssakkyndige ikke får sjekket for underliggende, skjulte fuktskader i tettesjiktet eller trevirket i de aktuelle våtsonene.

Rostock fraskriver den bygningssakkyndige og det utførende takstforetaket ethvert erstatnings- og juridisk ansvar for uoppdagede fuktskader, råteskader eller andre mangler som i ettertid skulle vise seg å foreligge i de konstruksjonene hvor hulltaking er unnlatt etter selgers uttrykkelige ønske.

Rostock bærer selv hele risikoen og det rettslige/økonomiske ansvaret overfor en eventuell kjøper for manglende opplysninger som skyldes at hulltaking er utelatt på grunn av denne instruksen fra selger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert Huseby-kjøkken med benkeplate i stein.

Hvitevarer fra Siemens, Quooker blandebatteri, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte (kullfilter) fra Novy, oppvaskum fra Blanco og vinskap fra Temptech.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist tørkeknirk i gulvet.
Boligen har stått tom i en lang periode og da blir dette ofte forverret.



Parkett på kjøkken hvor det oppleves tørkeknirk.



Parkett på kjøkken hvor det oppleves tørkeknirk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte fra Novy (kullfilter) på induksjonstopp.

2. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Huseby-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer fra Siemens, blandebatteri fra Tapwell og oppvaskum fra Blanco. Avtrekksvifte (kullfilter) fra Siemens.

2. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte (kullfilter) fra Siemens montert i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er plastrør av typen rør-i-rør-system, installert i byggeåret.

Hovedbygg:
Fordelerskap i gang/sluserom.

Utleiedel:
Fordelerskap på bad.

Det er ved den visuelle inspeksjonen ikke observert tegn til lekkasjer eller svetting på tilgjengelige deler av anlegget.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast fra byggeåret. Røropplegget er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder som under kjøkkenbenk og i servantskap på våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra Systemair.

Utleiedel: Det er observert støvinduksjon rundt ventiler på vegg på kjøkken, samt i gang/alkove.



Ventilasjon på kjøkken i utleiedel.



Ventilasjon i alkove i utleiedel.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 300 liters tank fra OSO stående i 2. etasje i teknisk rom i hovedbygg. Sluk i rommet. Varmtvannsbereder går til hovedbygg og utleiedel.



Varmtvannsbereder i teknisk rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i 2. etasje i hovedbygg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

Alt synlig elektromateriell er ELKO Pluss.

Hovedbygg :
Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater er plassering i gang/sluserom. Det foreligger synlig kursfortegnelse.

Utleiedel:
Sikringsskap i alkove. Det foreligger synlig kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedbygg:
Håndslukkeutstyr plassert i 1. og 2. etasje.

Utleiedel:
Håndslukkeutstyr plassert i alkove.

Brannvarslingsanlegg i hele boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen og grunnforholdene er skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres fullt ut ved visuell befaring.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført på fundamentering på støpt betongsåle direkte på grunn (plate på mark).

Siden konstruksjonen er fundamentert på grunn, er den primære fuktsikringen utført i henhold til byggeforskriftene på oppføringstidspunktet (TEK17). Dette inkluderer etablert fuktsperre (radon-/fuktsperremembran) og kapillærbrytende isolasjonssjikt under den støpte betongplaten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på støpt betongsåle på komprimerte, telefrie faste masser.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ingen geologiske grunner til at boligen ligger utsatt til i forhold til flom. Det vises ellers til NVE sin kartkatalog.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret og består av PVC plastrør.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten har asfaltert gårdsplass med parkering for flere biler.

Platting i impregnert trevirke mot nordvest og sørvest, samt opparbeidet plen og beplantning.

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

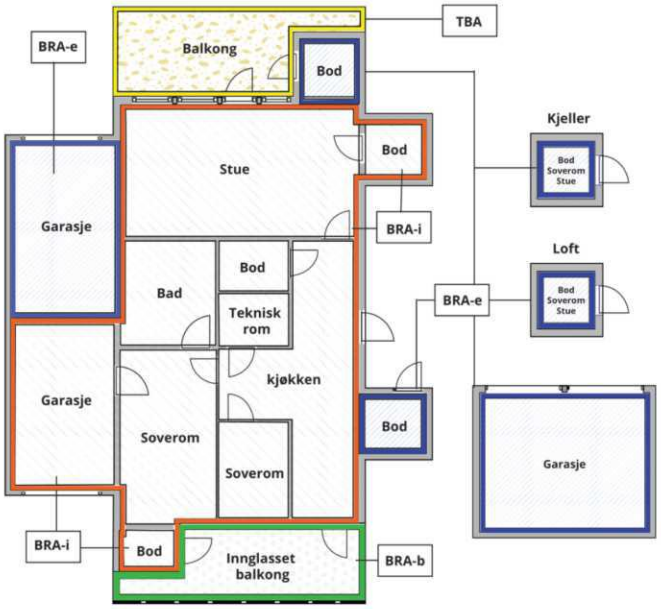
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	118			118			118
2. etasje	103			103		16	119
SUM	**221**					**16**	**237**
SUM BRA	**221**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, gjesterom/kontor, entré, bad 1, gang, vask/sluserom		
2. etasje	Gang/trapp, teknisk rom, garderobe, bad 2, bad 3, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang (utleiedel), bod (utleiedel), alkove (utleiedel), bad (utleiedel), kjøkken (utleiedel)		

Kommentar

BRA-i er inkludert integrert garasje.

Måler utført med avstandsmåler.

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: Enebolig oppført i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Anders Sten Nessem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	56	215		0	706.8 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Konglungveien 57 D

Hjemmelshaver
Gutubakken Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i sjønære omgivelser på Konglungen i etablert boligstrøk. Fredelige og naturskjønne omgivelser med kun en kort spasertur til sjøen med badeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og opparbeidet tomt med beplantning. Asfaltert gårdsplass. Platting på boligens sørøstlige side.

Tinglyste/andre forhold

Se Grunnboksinformasjon som ligger vedlagt i rapporten.
Eiendommen skal i følge Marius Rostock være kjøpt med åpent skjøte.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Marius Rostock		Egenerklæring. Vil i følge Rostock bli lagt ved salgsoppgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Morten Rostock	22.12.2022	Ferdigattest.	Innhentet		Ja
Morten Rostock	04.02.2022	Tegninger.	Innhentet		Ja
Marius Rostock	14.08.2026	Rostock kan informere om at all FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring ligger i Boligmappa.	Gjennomgått		Nei
Marius Rostock	14.08.2026	Opplysninger under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Statens kartverk	13.08.2026	Grunnboksinformasjon.	Innhentet		Ja
Eiendomsverdi/Statens kartverk	26.08.2026	Matrikkelutskrift.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Byggteknisk forskrift (TEK17) er lagt til grunn i rapporten.

Forutsetninger

Marius Rostock har gitt opplysninger om at han har kjøpt eiendommen på åpent skjøte.

Asker kommune

Byggro AS
Fiolveien 1B

1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	TOFTEBRO S21/4613	GBNR 56/215 L37815/22	29.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4613

Delegasjonssak: 22/2810

56/215 Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundærenhet og integrert garasje
Konglungveien 57 D Tiltakshaver: Byggro AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.12.2022.

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.

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger, mottatt 13.12.2022.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

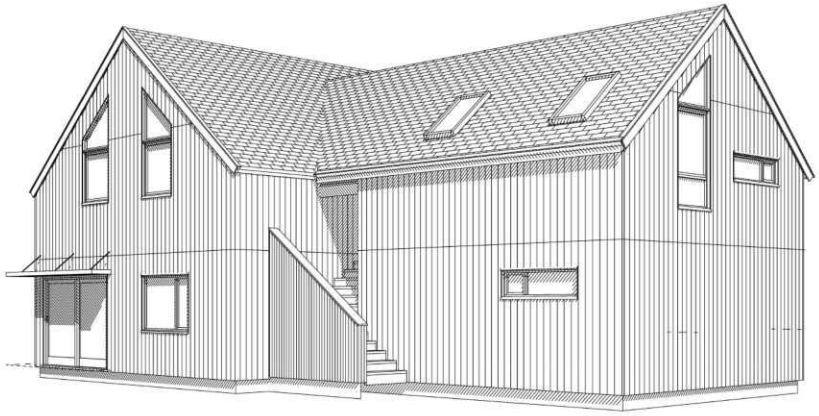
Unni Rasmussen
Saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Tobias Oftebro
Saksbehandler – Tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi:
Byggro AS, Fiolveien 1B, 1395 HVALSTAD



Konglungveien 57D
Tiltakshaver: Marius Rostock

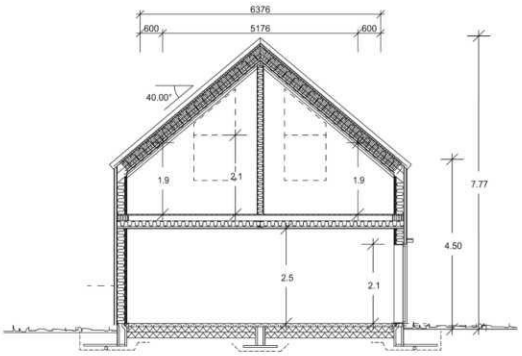
Data Design System

Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.

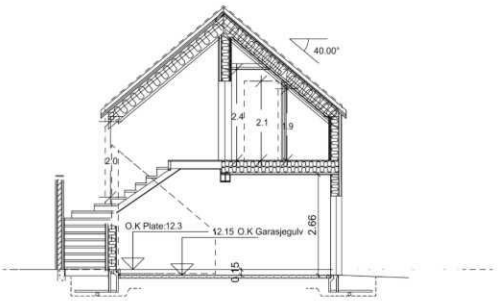
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	78.0	42.4	0.0	120.4	78.0
2. etg. plan	102.4	0.0	3.7	106.1	101.4
SUM :	180.4	42.4	3.7	226.5	179.4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bebygd areal (BYA)		
	BYA for bygning	Åpent overbygd areal og carport	Sum BYA
BYA :	140.9	0.0	140.9

	VOLUM
Hovedplan	193.50
Etg.plan	280.00
Sum	473.50



Snitt A - A



Snitt B - B

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1 : 100

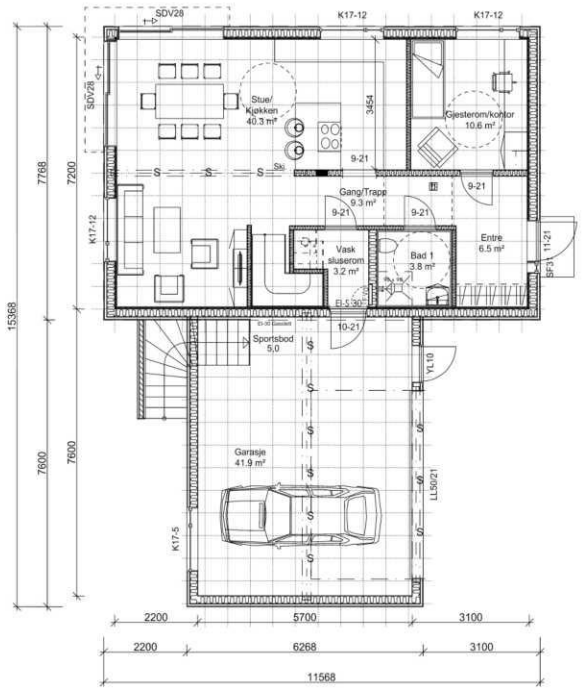
Tiltakshaver: Marius Rostock			SPnr.	Dato: 04.02.2022
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D	Asker kommune	56/215	Prosj. nr. 103060	Sign.: SKT
Arknr.: 501 Snitt og arealer			Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122

FORHANDLER HA FERDIGHUS HEDALM

Tegn.nr.: 80011501 Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM

Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Plan 1. etasje

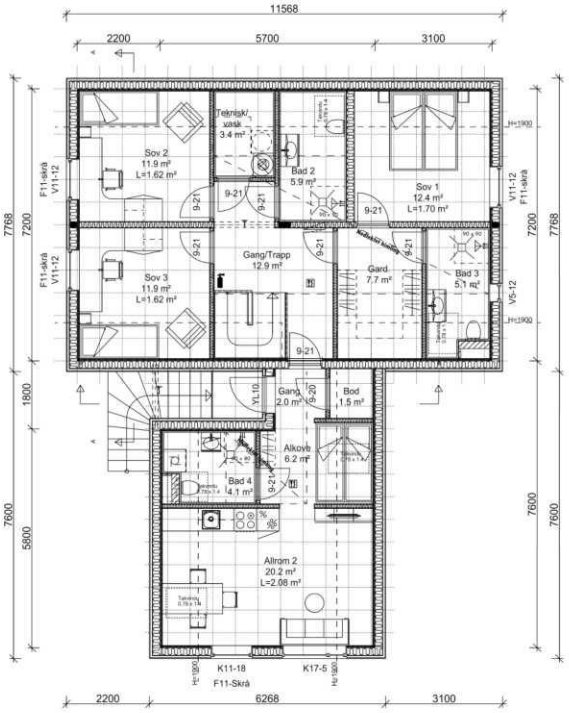
Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Marius Rostock			SPnr.	Dato: 04.02.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS HEDALM
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D	Asker kommune	56/215	Prosj. nr. 103060	Sign.: SKT	
Arknr.: 503 Plan 1. etasje			Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011503 Rev.:

Målestokk 1 : 100

Data Design System

Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Plan 2. etasje

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

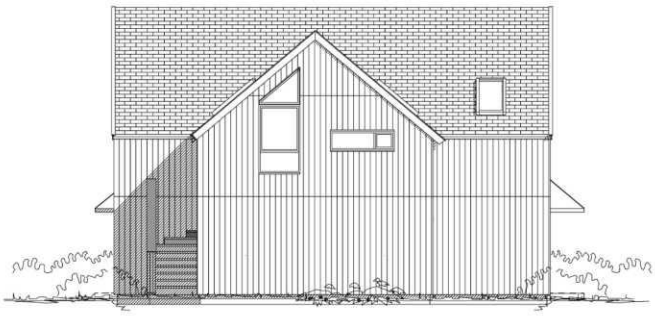
Tiltakshaver: Marius Rostock		SPnr.	Dato: 04.02.2022
Byggeplass (Gnr./Bnr.): Konglungveien 57D	Asker kommune 56/215	Prosj. nr. 103060	Sign.: SKT
Arknr.: 504 Plan 2. etasje		Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122

Målestokk 1 : 100

FORHANDLER HA FERDIGHUS HEDALM

Tegn.nr.: 80011504 Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM



Fasade mot sørøst

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1 : 100

Tiltakshaver: Marius Rostock			SPnr.	Dato: 04.02.2022
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D	Asker kommune	56/215	Prosj. nr. 103060	Sign.: SKT
Arknr.: 505 Fasade 1			Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122

FORHANDLER HA FERDIGHUS HEDALM

Tegn.nr.: 80011505 Rev.:

Data Design System



Fasade mot nordøst

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

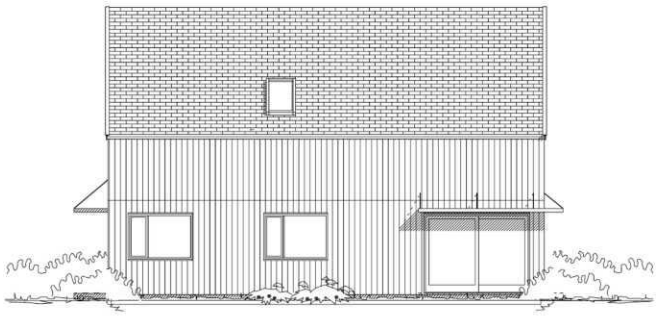
Tiltakshaver: Marius Rostock			SPnr.	Dato: 04.02.2022
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D	Asker kommune	56/215	Prosj. nr. 103060	Sign.: SKT
Arknr.: 506 Fasade 2			Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122

Målestokk 1 : 100

FORHANDLER HA FERDIGHUS HEDALM

Tegn.nr.: 80011506 Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM



Fasade mot nordvest

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Marius Rostock		SPnr.	Målestokk 1 : 100	
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D	Asker kommune 56/215	Prosj. nr. 103060	Dato: 04.02.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS HEDALM
Arknr.: 507 Fasade 3		Hustype: Spesial	Sign.: SKT	
			E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011507 Rev.:

Data Design System



Fasade mot sørvest

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

M

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/343263-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
22.03.2021 21:00
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Annet
Gutubakken Grete
F.NR: 120457*****

Andel i realsameie

2021/100929-1/200 **ENDRING AV REALSAMEIE**
26.01.2021 21:00
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:3203 GNR:56 BNR:179 IDEELL: 1/12

2021/100960-1/200 **ENDRING AV REALSAMEIE**
26.01.2021 21:00
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:3203 GNR:56 BNR:208 IDEELL: 1/12

2021/100978-1/200 **ENDRING AV REALSAMEIE**
26.01.2021 21:00
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:3203 GNR:56 BNR:209 IDEELL: 1/6

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/527533-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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.

Pengeheftelser

2021/527533-1/200 **PANTEDOKUMENT**
05.05.2021 21:00
BELØP: NOK 6.050.000
PANTHAVER: EIE ØKONOMI AS
ORG.NR: 990025983

2021/619162-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
27.05.2021 21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/552312-1/200
VEKET FOR: REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER 2021/552312-2/200

2023/1002575-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
15.09.2023 21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/617576-1/200

2021/527533-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
05.05.2021 21:00
RETTIGHETSHAVER: EIE ØKONOMI AS
ORG.NR: 990025983

2021/619162-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
27.05.2021 21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/552312-1/200
VEKET FOR: REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER 2021/552312-2/200

2023/1002575-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
15.09.2023 21:00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/617576-1/200

2023/617576-1/200 **PANTEDOKUMENT**
14.06.2023 21:00 BELØP: NOK 17.000.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1894/18-1/100 **BESTEMMELSE OM VEG**
06.07.1894 Rett for bnr. 22 og 26 til veg over d.e.
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/4452-2/100 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
14.10.1938 Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/1368-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
14.03.1942 Skriv fra adv. Per Norgren om at eiendommens navn skal være:
Konglungen Gartneri
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/6684-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
27.10.1967 Grensegangssak
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/7097-1/100 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
13.11.1967 Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/7098-1/100 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
13.11.1967 Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/7983-1/100 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
16.12.1967 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/20869-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
05.08.2003 Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/961413-1/200 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
05.11.2014 RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:128
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1320406-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
06.11.2019 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920125298

Bestemmelse om felles ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2278685-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
27.03.2020 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920125298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om solidaransvar
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/343326-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
22.03.2021 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920125298
RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:206
RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:207
RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:213
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

2021/1392756-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
04.11.2021 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920125298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/100882-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
26.01.2021 21:00
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3203 GNR:56 BNR:27

2024/85521-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00:00
TIDLIGERE: KNR:3025 GNR:56 BNR:215

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3203-56/216

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2021/101000-1/200 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
26.01.2021 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920125298
RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:212
RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:213
RETTIGHETSHAVER: KNR:3203 GNR:56 BNR:215

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	706.8
Etablert dato	26.01.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	56/215
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.01.2021 19.01.2021	J20/6782	Tinglyst 28.01.2021	56/27 (-706,9), 56/215 (706,8) 56/79, 56/212, 119/1307
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.01.2021 19.01.2021	J20/6782	Tinglyst 28.01.2021	56/27 (-482,3), 56/216 (482,3) 3025-Mnrmangler, 56/206, 56/208, 56/209, 56/212, 56/213, 56/215, 119/1307

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6634303.46	584255.24		Ja	706.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUTUBAKKEN GRETE F120457*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BYGGRO AS S912017966	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Fiolveien 1B 1395 HVALSTAD	

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3203-56/179	Grunneiendom	1/12
3203-56/208	Grunneiendom	1/12
3203-56/209	Grunneiendom	1/6

Adresse

Vegadresse: Konglungveien 57 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1392 VETTRE	Kirkesogn	01070301 Østenstad
Grunnkrets	1101 Konglungen	Tettsted	572 Konglungen
Valgkrets	4 RISENGA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300989405		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	29.12.2022

1: Bygning 300989405: Enebolig (111), Ferdigattest 29.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	224,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	140,9
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.12.2021	03.01.2022	2021004613
Ferdigattest	29.12.2022	04.01.2023	21/4613

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Konglungveien 57D	H0101	56/215	224,8	6	4	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	105,2	0	105,2	0	0	0
H01	1	119	0	119	0	0	0

Energiattest



Adresse **Konglungveien 57D, 1392 VETTRE**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357656**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300989405**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **215**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **221,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **95,88**

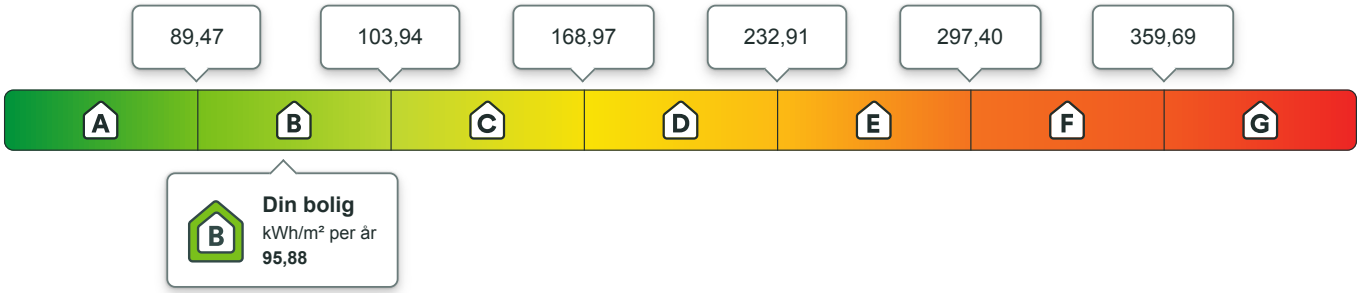
Konglungveien 57D, 1392 VETTRE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 492,90	**100,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Konglungveien 57D, 1392 VETTRE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Konglungveien 57D, 1392 VETTRE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	TOFTEBRO S21/4613	GBNR 56/215 L37815/22	29.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4613

Delegasjonssak: 22/2810

56/215 Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundærenhet og integrert garasje
Konglungveien 57 D Tiltakshaver: Byggro AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.12.2022.

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.

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger, mottatt 13.12.2022.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Unni Rasmussen
Saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Tobias Oftebro
Saksbehandler – Tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Til:
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi:
Byggro AS, Fiolveien 1B, 1395 HVALSTAD

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 215	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Konglungveien 57 D, gatenr 1307 1392 Vettre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1101 4	Konglungen Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 572	Østenstad Konglungen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.01.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	706,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/56/215	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.01.2021	Avgiver	3203/56/27	-482,3
	Matrikkelført:	19.01.2021	Berørt	3025/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/56/206	0,0
			Berørt	3203/56/208	0,0
			Berørt	3203/56/209	0,0
			Berørt	3203/56/212	0,0
			Berørt	3203/56/213	0,0
			Berørt	3203/56/215	0,0
			Berørt	3203/119/1307	0,0
			Mottaker	3203/56/216	482,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.01.2021	Avgiver	3203/56/27	-706,9
	Matrikkelført:	19.01.2021	Berørt	3203/56/79	0,0
			Berørt	3203/56/212	0,0
			Berørt	3203/119/1307	0,0
			Mottaker	3203/56/215	706,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konglungveien 57 D	Bolig	224,8	Kjøkken	6	4	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	140,9	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	224,2	Igangset.till.:	20.12.2021
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	29.12.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	224,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300989405			Antall etasjer:	2

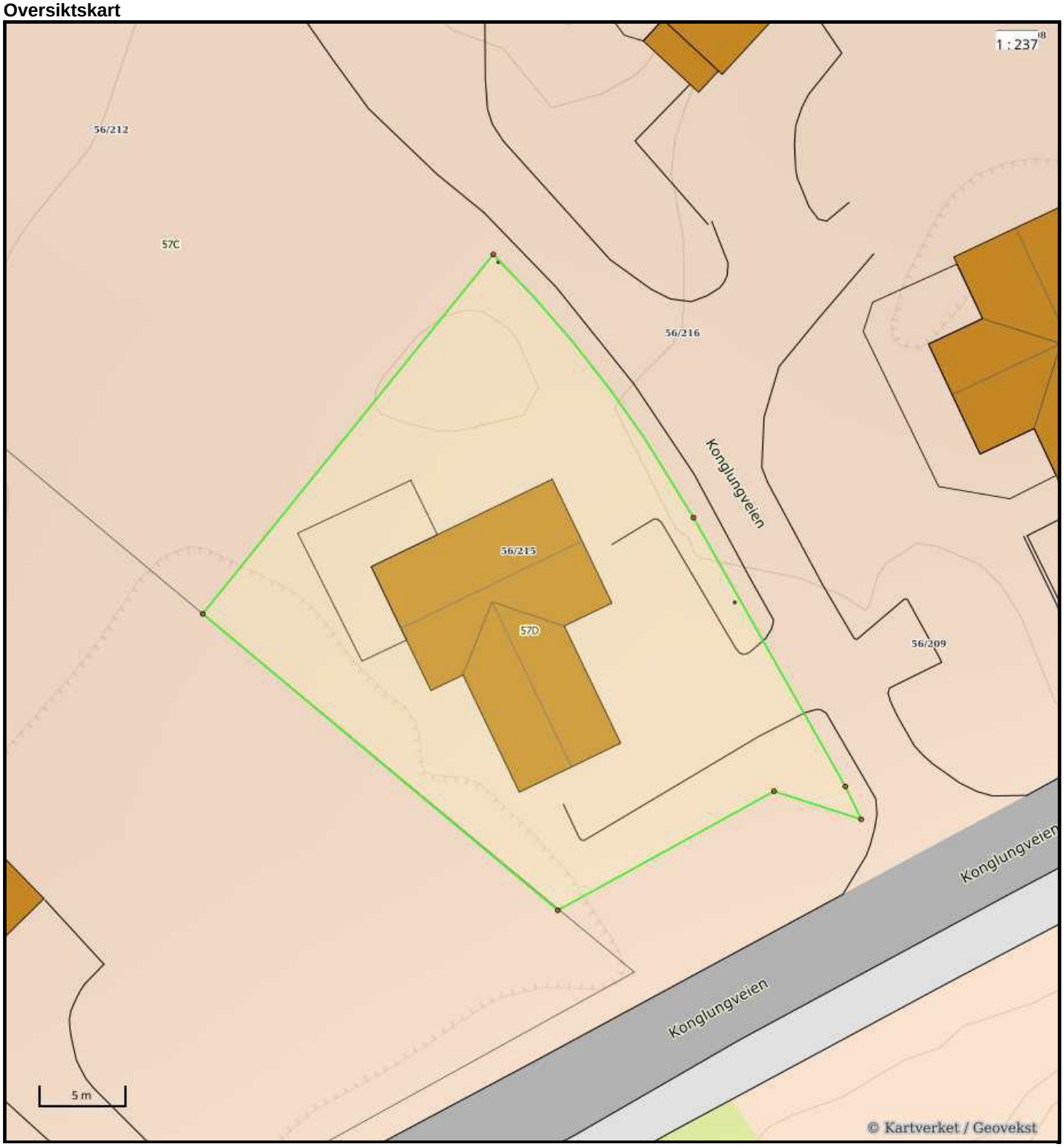
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		119,0		119,0				
H02			105,2		105,2				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



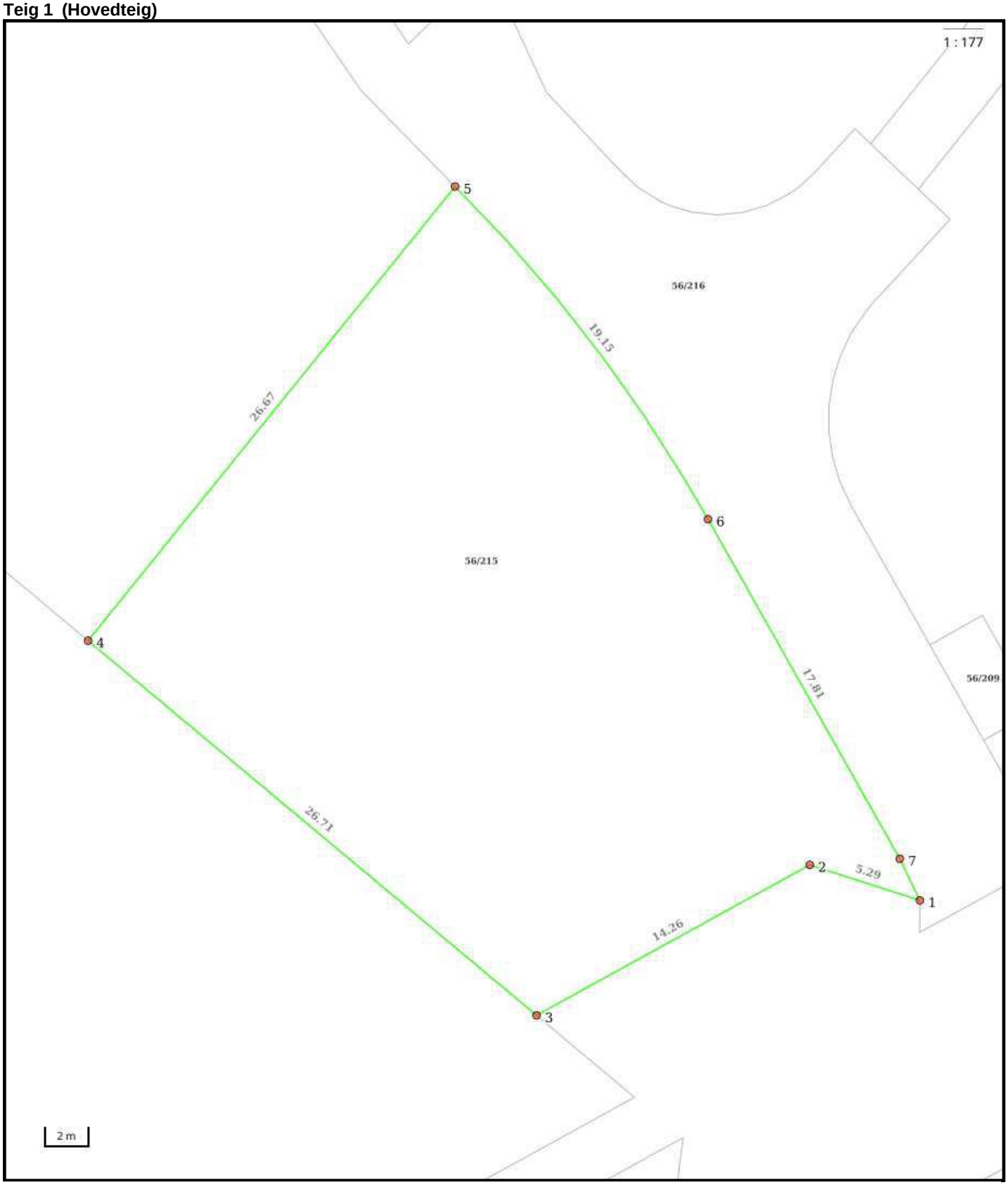
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 706,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 289,89	584 277,38	5,29m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 634 291,05	584 272,22	14,26m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 634 283,08	584 260,39	26,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 634 298,25	584 238,42	26,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 320,41	584 253,26	19,15m	Terrengmålt	10	70,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 306,34	584 266,16	17,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 291,70	584 276,30	2,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 08.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**56**	Bnr:	**215**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Konglungveien 57D, 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.

Utskriftsdato: 02.09.2026

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.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konglungveien 57D, 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	5 286,61 kr
Renovasjon	5 657,00 kr
Vann	5 054,28 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.

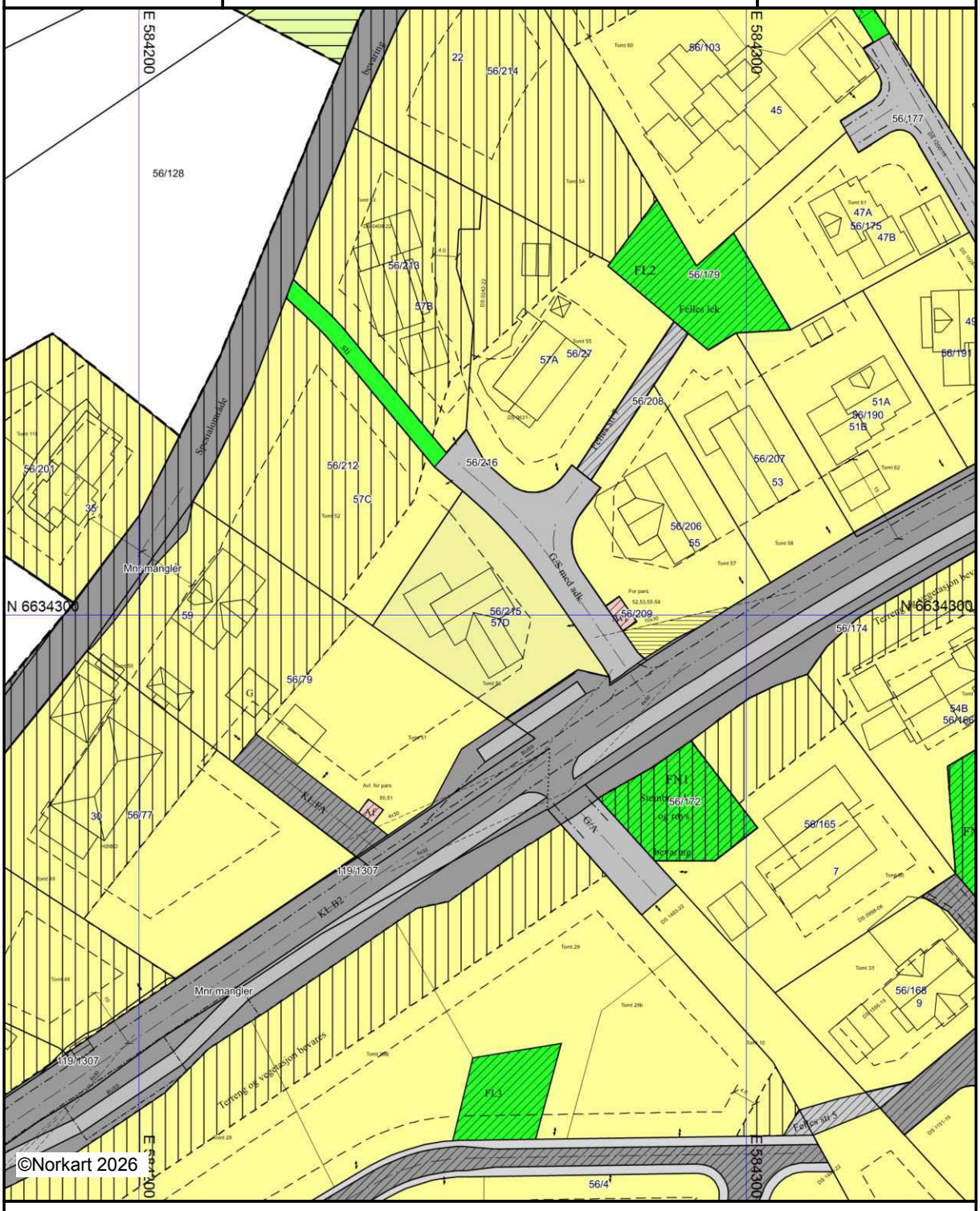
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 56/215
Adresse: Konglungveien 57D
Dato: 02.09.2026
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

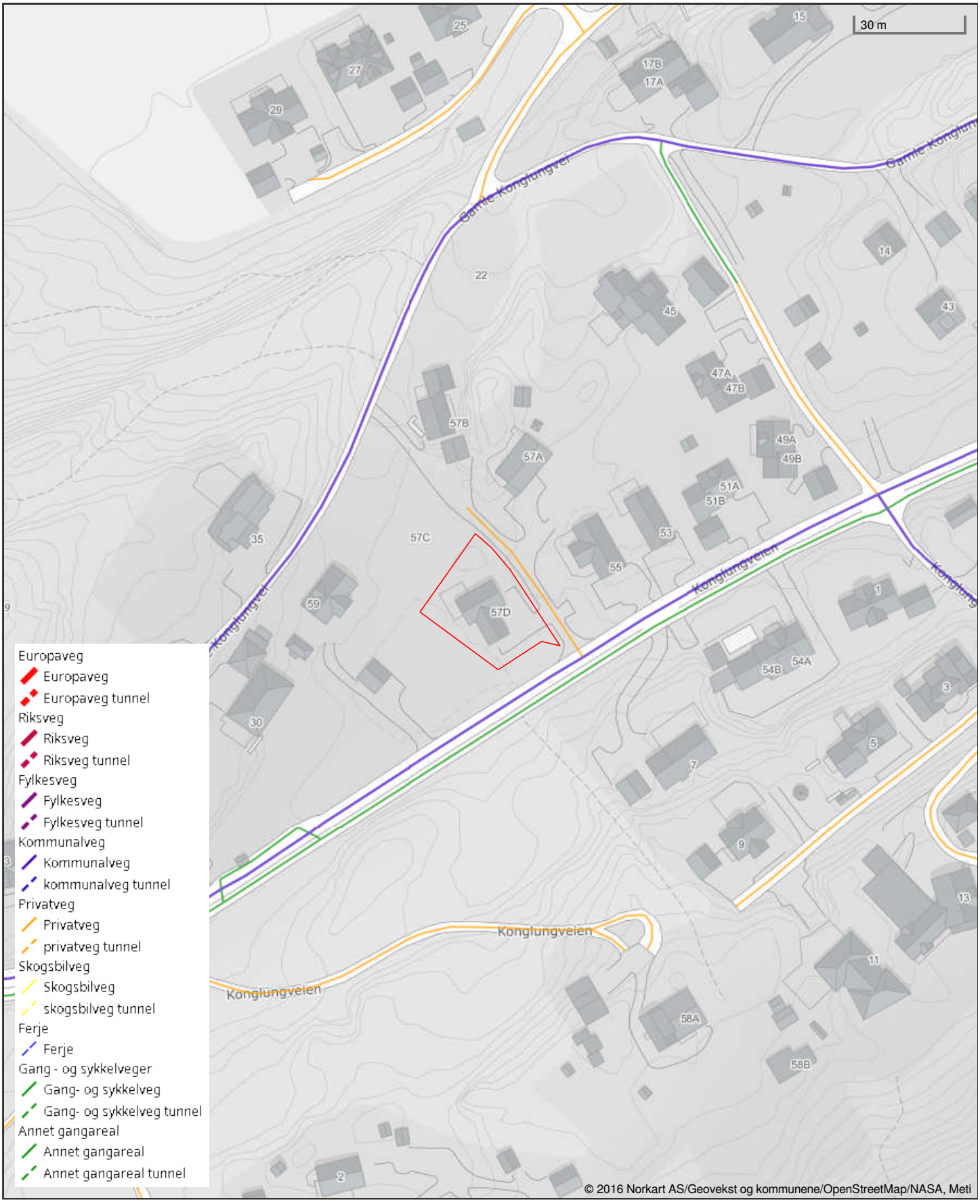
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 56/215//



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

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: 215**	**Fnr.:**	**Snr.:**

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Asker kommune

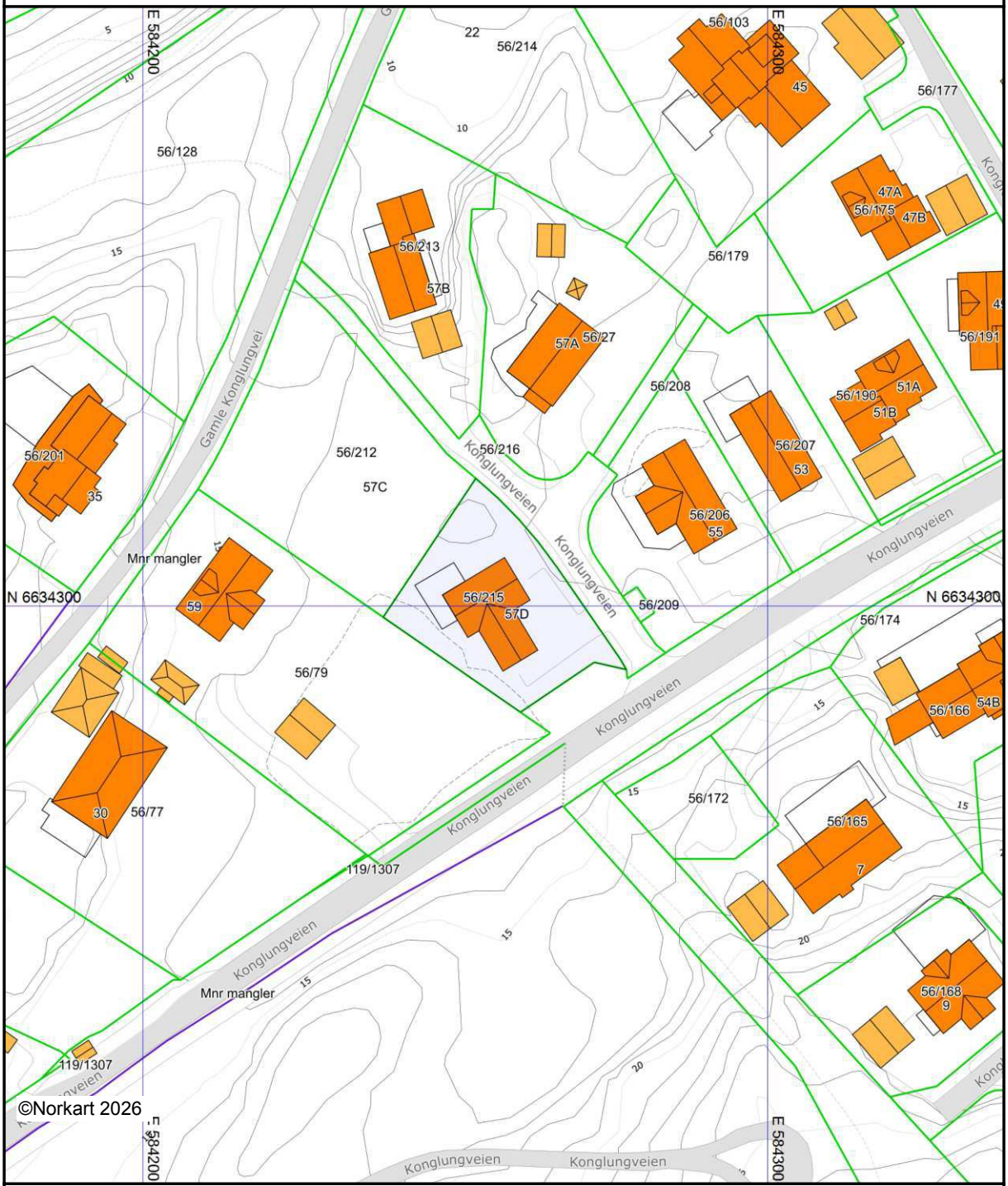
Grunnkart

Eiendom: 56/215
Adresse: Konglungveien 57D
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 07.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**56**	Bnr:	**215**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Konglungveien 57D, 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.

Utskriftsdato: 02.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 56/215//



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

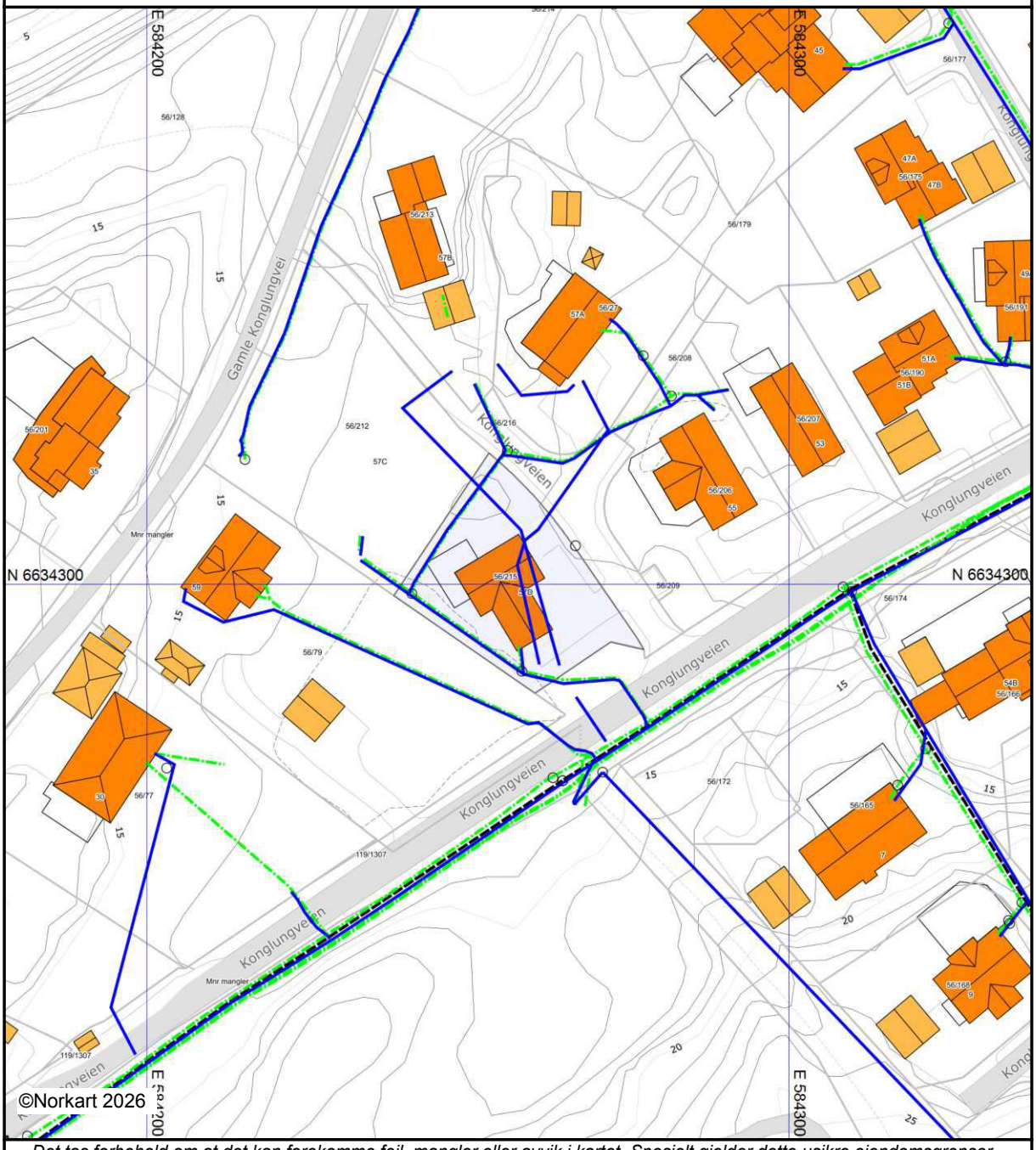
Eiendom: 56/215
Adresse: Konglungveien 57D
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

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.



©Norkart 2026

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.

57D
- PERSPEKTIVER



SYD-VEST



NORD-VEST



NORD-ØST

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
RAMMESØKNAD

boxs arkitektstudio as
Altheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Sign.: TS
Kontroll: PPF
Dato: 10.09.2021
Målestokk: A3 1:3,230

Prosjekt:
21066 Konglungveien 57D
- Ny enebolig

Gnr/bnr: 56/215

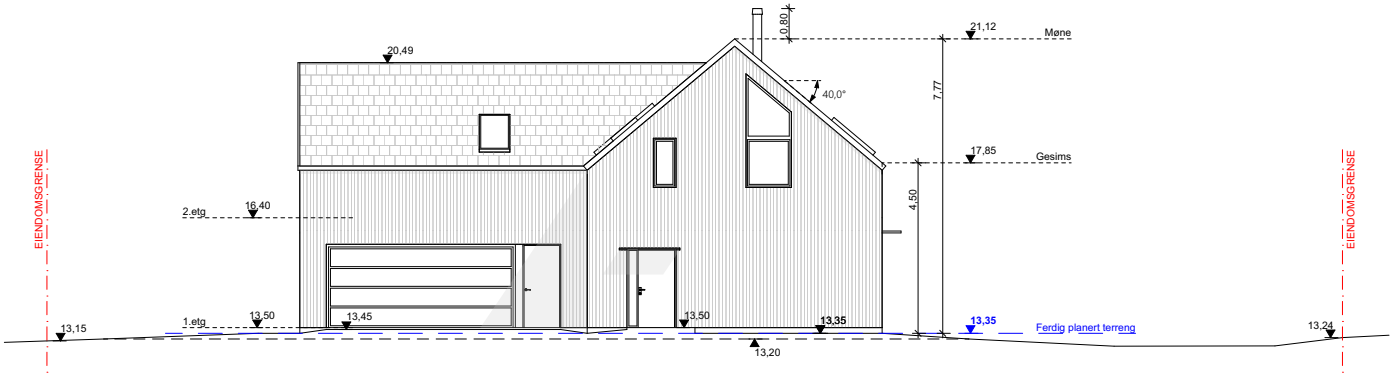
Tiltakshaver:
Marius Rostock

Filbane: M:\P R O S J E K T E \ 2 0 2 1\21066 - Konglungveien 57b\01 Arbeidsfiler boxs\21066_4 enebolger_Rammesøk_2021-08-31_TS.pln

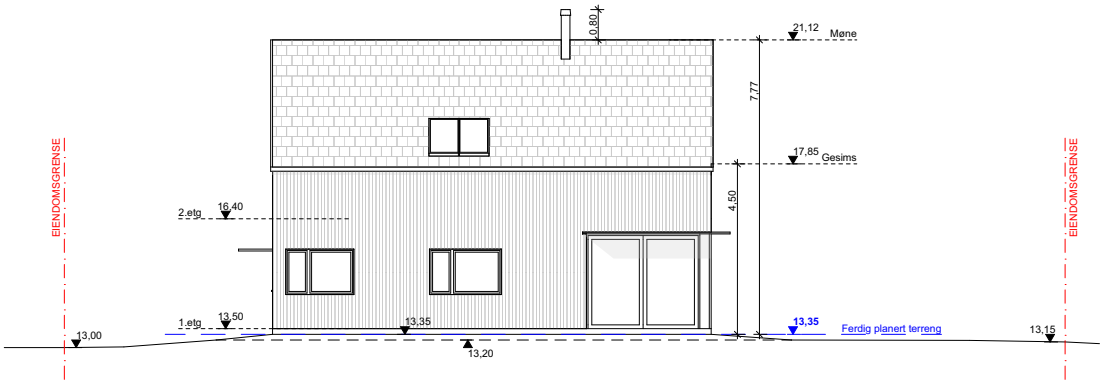
Tegningsnr.: 57D_A10-04
Rev.:
Type tegning: Perspektiver

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

57D
- FASADER



FASADE NORD-ØST



FASADE NORD-VEST

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
RAMMESØKNAD

boxs arkitektstudio as
Altheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
21066 Konglungveien 57D
- Ny enebolig

Gnr/bnr: 56/215

Tiltakshaver:
Marius Rostock

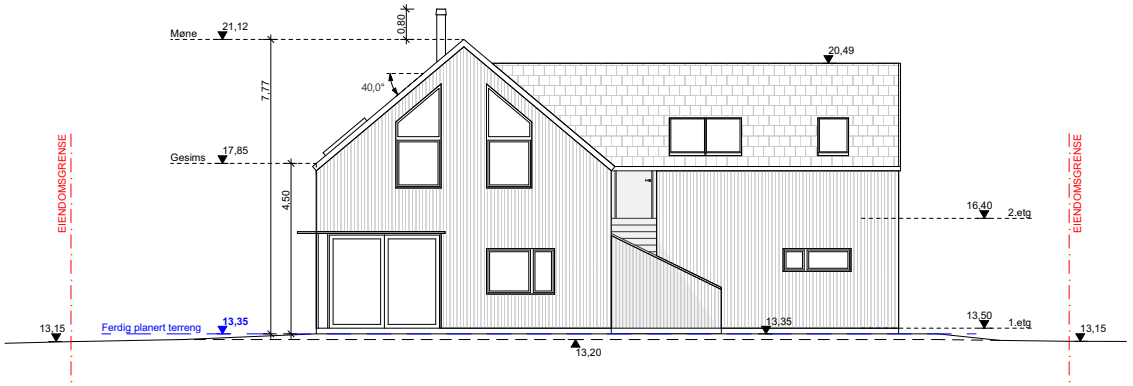
Sign.: TS
Kontroll: PPF
Dato: 10.09.2021
Målestokk: A3 1:100

Filbane: M:\P R O S J E K T E \5\2 0 2 1\21066 - Konglungveien 57b\01 Arbeidsfiler boxs\21066_4 enebolger_Rammesøk_2021-08-31_TS.pln

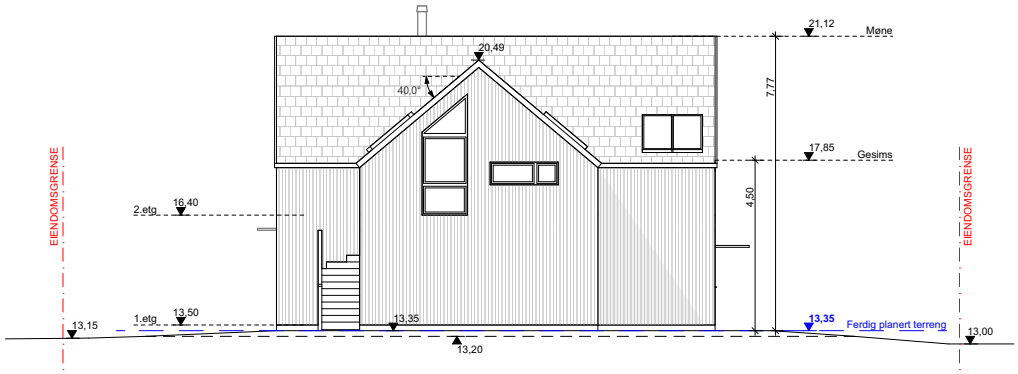
Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
57D_A40-01		Fasade Nord-vest + nord-øst

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

57D
- FASADER



FASADE SYD-VEST



FASADE SYD-ØST

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
RAMMESØKNAD

boxs arkitektstudio as
Altheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
21066 Konglungveien 57D
- Ny enebolig

Gnr/bnr: 56/215

Tiltakshaver:
Marius Rostock

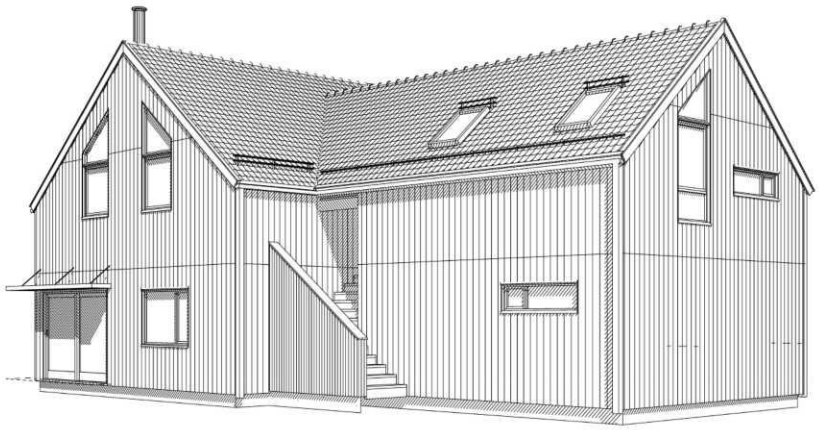
Sign.: TS
Kontroll: PPF
Dato: 10.09.2021
Målestokk: A3 1:100

Filbane: M:\P R O S J E K T E \ 2 0 2 1 \ 2 1 0 6 6 - Konglungveien 57b\01 Arbeidsfiler boxs\21066_4 enebolger_Rammesøk_2021-08-31_TS.pln

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
57D_A40-02		Fasade Syd-vest + syd-øst

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Takrenner og snøfangere for illustrasjon.
Prosjekteres og monteres iht. leveransebeskrivelse.



Konglungveien 57D
Tiltakshaver: Marius Rostock

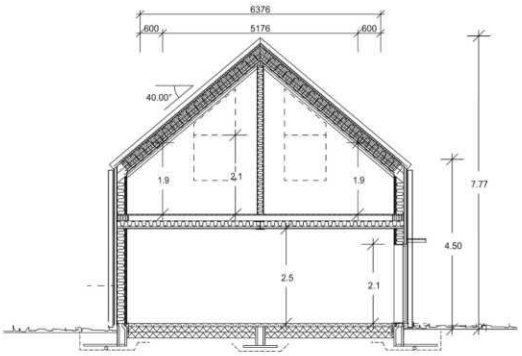
Data Design System

Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.

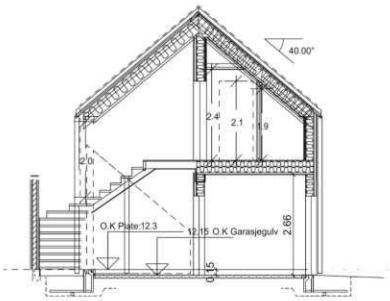
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	78.0	42.4	0.0	120.4	78.0
2. etg. plan	102.4	0.0	3.7	106.1	101.4
SUM :	180.4	42.4	3.7	226.5	179.4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bebygd areal (BYA)		
	BYA for bygning	Åpent overbygd areal og carport	Sum BYA
BYA :	140.9	0.0	140.9

	VOLUM
Hovedplan	193.50
Etg.plan	280.00
Sum	473.50



Snitt A - A



Snitt B - B

B Pipe, snøfanger, takrenne 11.05.2022 NM
A Endret vinduer, taktekking 23.03.2022 NM

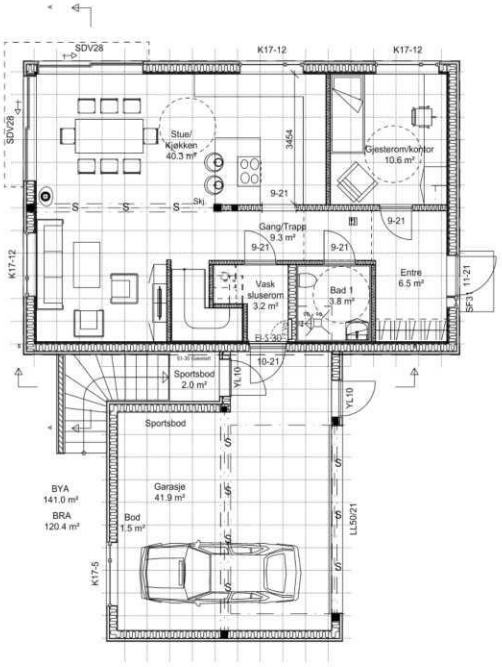
Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1:100 på A3

Tiltakshaver: Marius Rostock	SPnr.: 8001-66	Dato: 12.05.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D 56/215 i Asker	Prosj. nr.: 103060	Sign.: NKM	
Arknr.: 501 Snitt og arealer	Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011501 Rev.: B

DATA DESIGN SYSTEM

Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Plan 1. etasje

B Pipe, snøfanger, takrenne 11.05.2022 NM
A Endret vinduer, taktekking 23.03.2022 NM

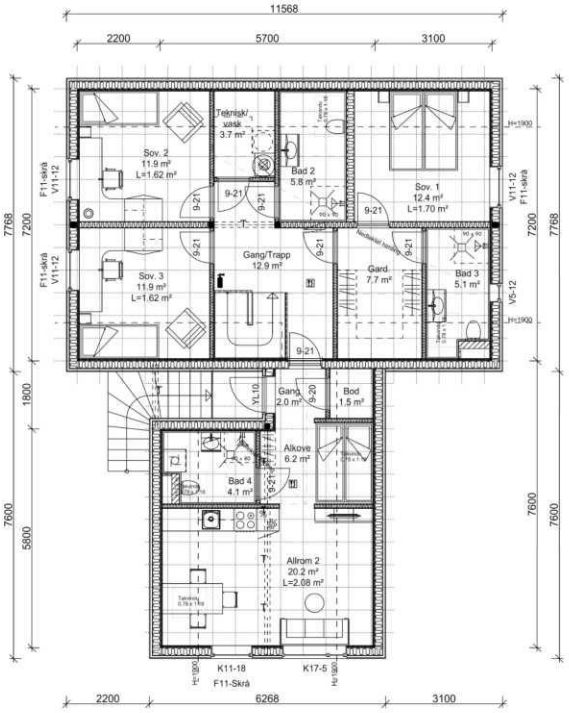
Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1 :100 på A3

Tiltakshaver: Marius Rostock	SPnr.: 8001-66	Dato: 12.05.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D 56/215 i Asker	Prosj. nr.: 103060	Sign.: NKM	
Arknr.: 503 Plan 1. etasje	Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011503 Rev.: B

DATA DESIGN SYSTEM

Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Plan 2. etasje

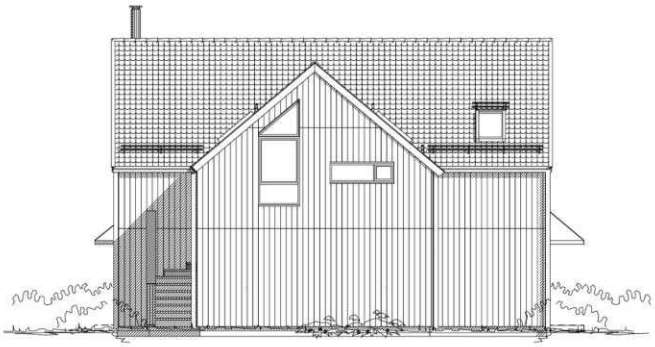
B Pipe, snøfanger, takrenne 11.05.2022 NM
A Endret vinduer, taktekking 23.03.2022 NM

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1:100 på A3

Tiltakshaver: Marius Rostock	SPnr.: 8001-66	Dato: 12.05.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D 56/215 i Asker	Prosj. nr.: 103060	Sign.: NKM	
Arknr.: 504 Plan 2. etasje	Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011504 Rev.: B

DATA DESIGN SYSTEM



Fasade mot sørøst

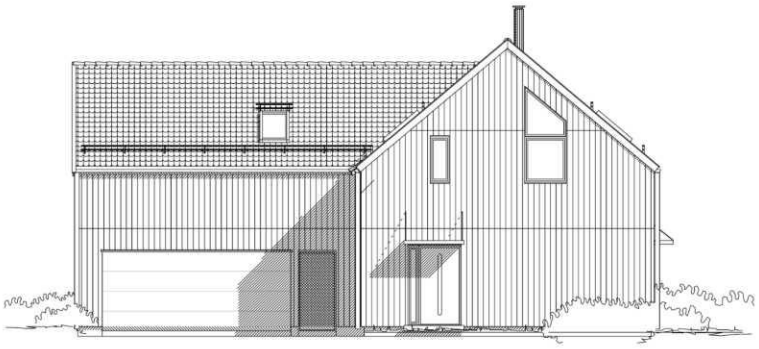
B Pipe, snøfanger, takrenne 11.05.2022 NM
A Endret vinduer, taktekking 23.03.2022 NM

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1:100

Tiltakshaver: Marius Rostock	SPnr.: 8001-66	Dato: 12.05.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D 56/215 i Asker	Prosj. nr.: 103060	Sign.: NKM	
Arknr.: 505 Fasade 1	Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011505 Rev.: B

DATA DESIGN SYSTEM



Fasade mot nordøst

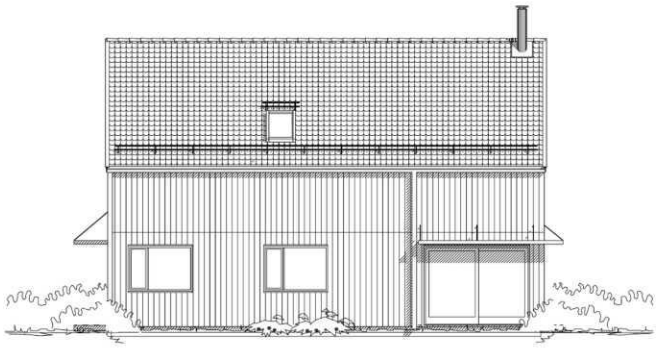
B Pipe, snøfanger, takrenne 11.05.2022 NM
A Endret vinduer, taktekking 23.03.2022 NM

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1:100 på A3

Tiltakshaver: Marius Rostock	SPnr.: 8001-66	Dato: 12.05.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D 56/215 i Asker	Prosj. nr.: 103060	Sign.: NKM	
Arknr.: 506 Fasade mot nordøst	Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011506 Rev.: B

DATA DESIGN SYSTEM



Fasade mot nordvest

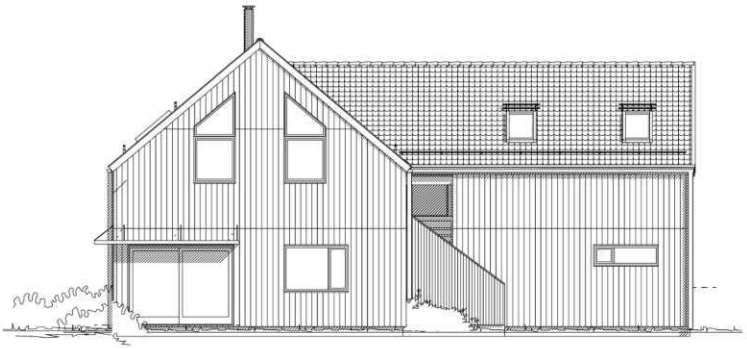
B Pipe, snøfanger, takrenne 11.05.2022 NM
A Endret vinduer, taktekking 23.03.2022 NM

Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1:100 på A3

Tiltakshaver: Marius Rostock	SPnr.: 8001-66	Dato: 12.05.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D 56/215 i Asker	Prosj. nr.: 103060	Sign.: NKM	
Arknr.: 507 Fasade mot nordøst	Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011507 Rev.: B

DATA DESIGN SYSTEM



Fasade mot sørvest

B Pipe, snøfanger, takrenne 11.05.2022 NM
A Endret vinduer, taktekking 23.03.2022 NM

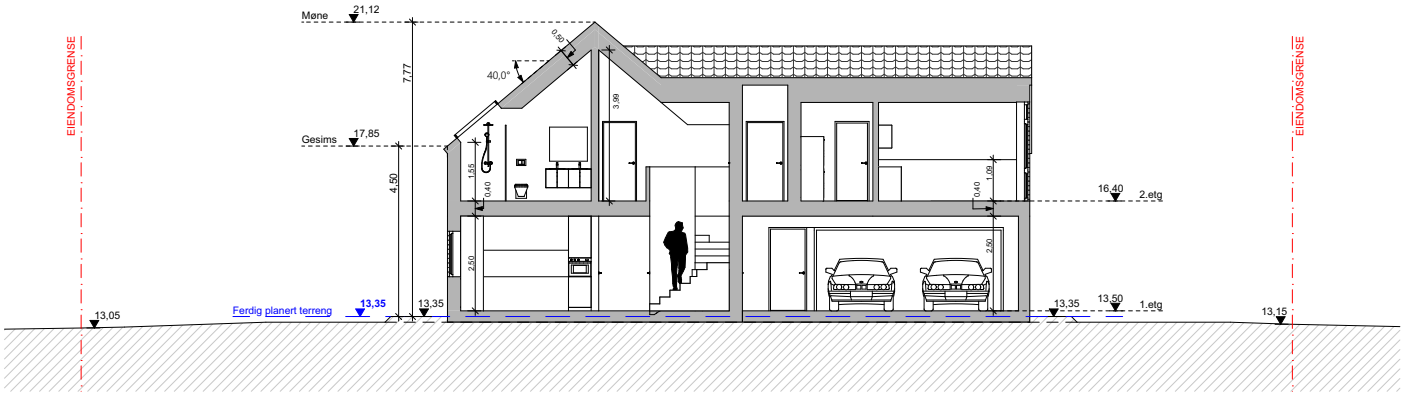
Denne tegningen tilhører Forhandler HA Ferdighus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk 1:100 på A3

Tiltakshaver: Marius Rostock	SPnr.: 8001-66	Dato: 12.05.2022	FORHANDLER HA FERDIGHUS
Byggeplass (Gnr./Bnr): Konglungveien 57D 56/215 i Asker	Prosj. nr.: 103060	Sign.: NKM	
Arknr.: 508 Fasade mot sørvest	Hustype: Spesial	E-nr.: E3:122	Tegn.nr.: 80011508 Rev.: B

DATA DESIGN SYSTEM

57D
- SNITT



SNITT A-A

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
RAMMESØKNAD

boxs arkitektstudio as
Altheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
21066 Konglungveien 57D
- Ny enebolig

Gnr/bnr: 56/215

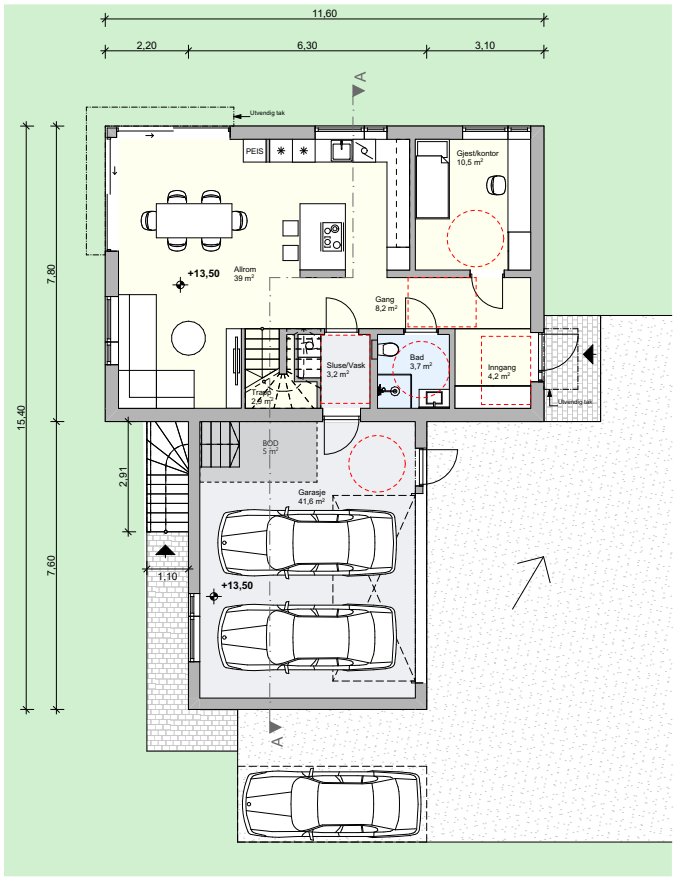
Tiltakshaver:
Marius Rostock

Sign.: TS
Kontroll: PPF
Dato: 10.09.2021
Målestokk: A3 1:100

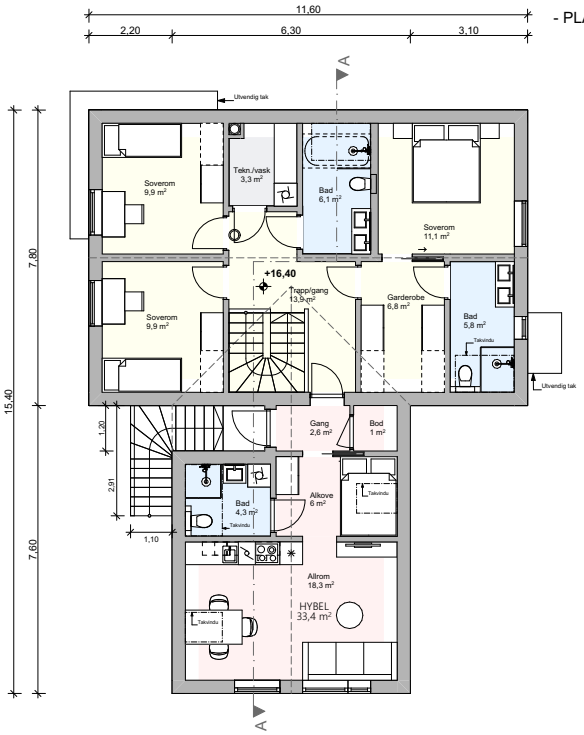
Filbane: M:\P R O S J E K T E \ 2 1 2 0 2 1 2 1066 - Konglungveien 57b\01 Arbeidsfiler boxs\21066_4 enebolger_Rammesøk_2021-08-31_TS.pln

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
57D_A30-01		Snitt A-A

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
RAMMESØKNAD

boxs arkitektstudio as
Altheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
21066 Konglungveien 57D
- Ny enebolig

Gnr/bnr: 56/215

Tiltakshaver:
Marius Rostock

Sign.: TS
Kontroll: PPF
Dato: 10.09.2021
Målestokk: A3 1:100

Filbane: M:\P R O S J E K T E \ 2 0 2 1\21066 - Konglungveien 57b\01 Arbeidsfiler boxs\21066_4 enebolger_Rammesøk_2021-08-31_TS.pzm

Tegningsnr.:
57d_A20-01

Rev.:

Type tegning:
Plan 1.+2. etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konglungveien 57D, 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** 707 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 707 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1
	Delareal 707 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 706 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

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

Konglungveien 57D

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 2.6 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	7 min 4.8 km
Akademiet ungdomsskole Asker (8-10... 74 elever, 5 klasser	5 min 3.5 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	5 min 3.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	6 min 4.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 4.2 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Konglungvei Linje 293, 298	2 min 0.1 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Velodromen idrettsbarnehage (1-5 å... 114 barn	5 min 3.6 km
Åby barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 3.5 km
Espira Blakstad barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vettre	3 min
Bunnpris Blakstad	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	9 min
Vettre apotek	3 min
Holmensenteret Vinmonopol	9 min

SPORT

Merraneset sandvolleyballbane	5 min
Vettre skole	4 min
Feel24 Asker Langenga	5 min
EVO Asker	8 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:
Konglungveien 57 D, 1392 Vettre
Gnr. 56, Bnr. 215, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260217

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.
