NORDVIK

Konglungveien 13

4 soverom | 169 kvm | Enebolig



Velkommen til

Konglungveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
12	Planløsning
38	Om boligen
52	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.04.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden mulighet på idylliske Konglungøya - To boenheter - Egen brygge - Gode solforhold - Flere uteplasser - Garasje

Prisantydning	**25 500 000,-**
Omkostninger	**638 880,-**
Totalpris	**26 138 880,-**
BRA-i	**169 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Konglungveien 13, presentert av Nordvik Asker.

Her får du en eiendom med en helt unik beliggenhet, hvor sjøen, utsikten og solforholdene skaper en ramme som sjelden tilbys. Boligen ligger på en pent opparbeidet tomt med flere soner for opphold og rekreasjon, og byr på en harmonisk kombinasjon av privatliv, utsyn og nærhet til naturen.

Fra eiendommen kan du nyte vidstrakt fjordutsikt og sol fra morgen til kveld, enten du sitter på terrassen, balkongen eller nede ved sjøen. Den private bryggen på ca. 85 m² gir direkte tilgang til sjøen og legger til rette for et aktivt og maritimt liv, enten det er morgenbad, båtliv eller rolige sommerkvelder ved vannkanten.

Her bor du i rolige og trygge omgivelser, omgitt av vakker kystnatur og med et aktivt og inkluderende nærmiljø.

















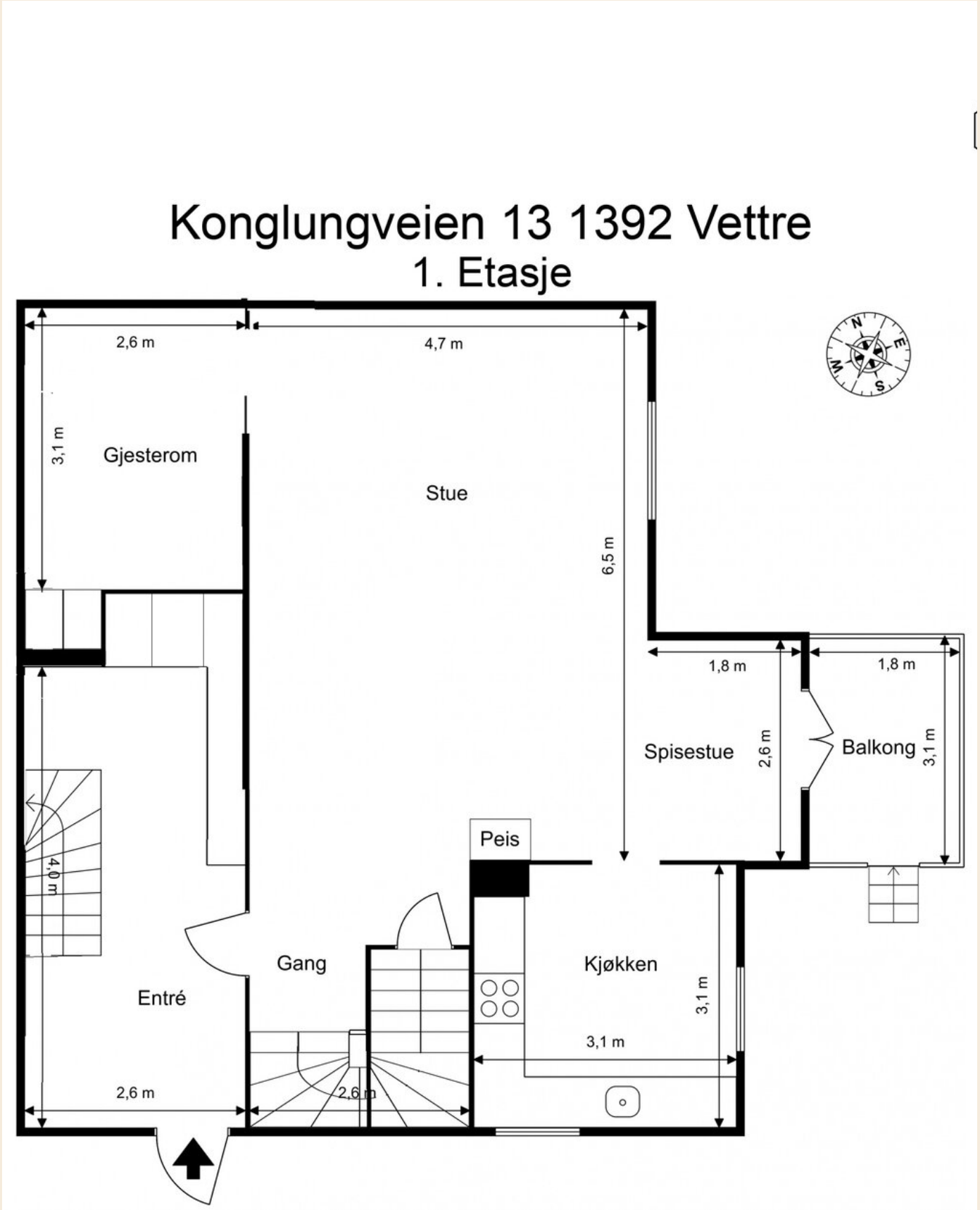






Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm



l er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmar





















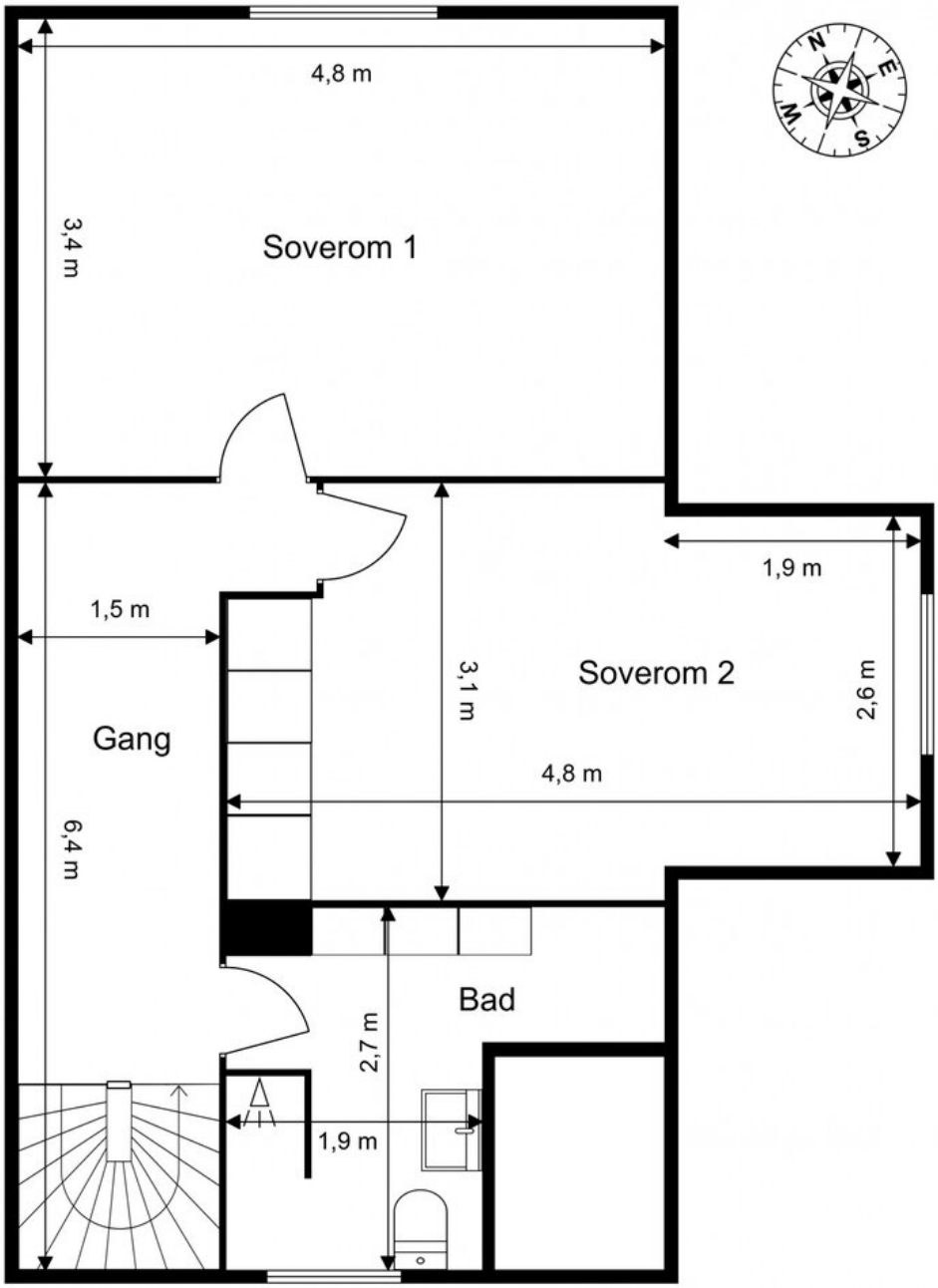




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm

Konglungveien 13 1392 Vettre
2. Etasje bolig



l er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmar















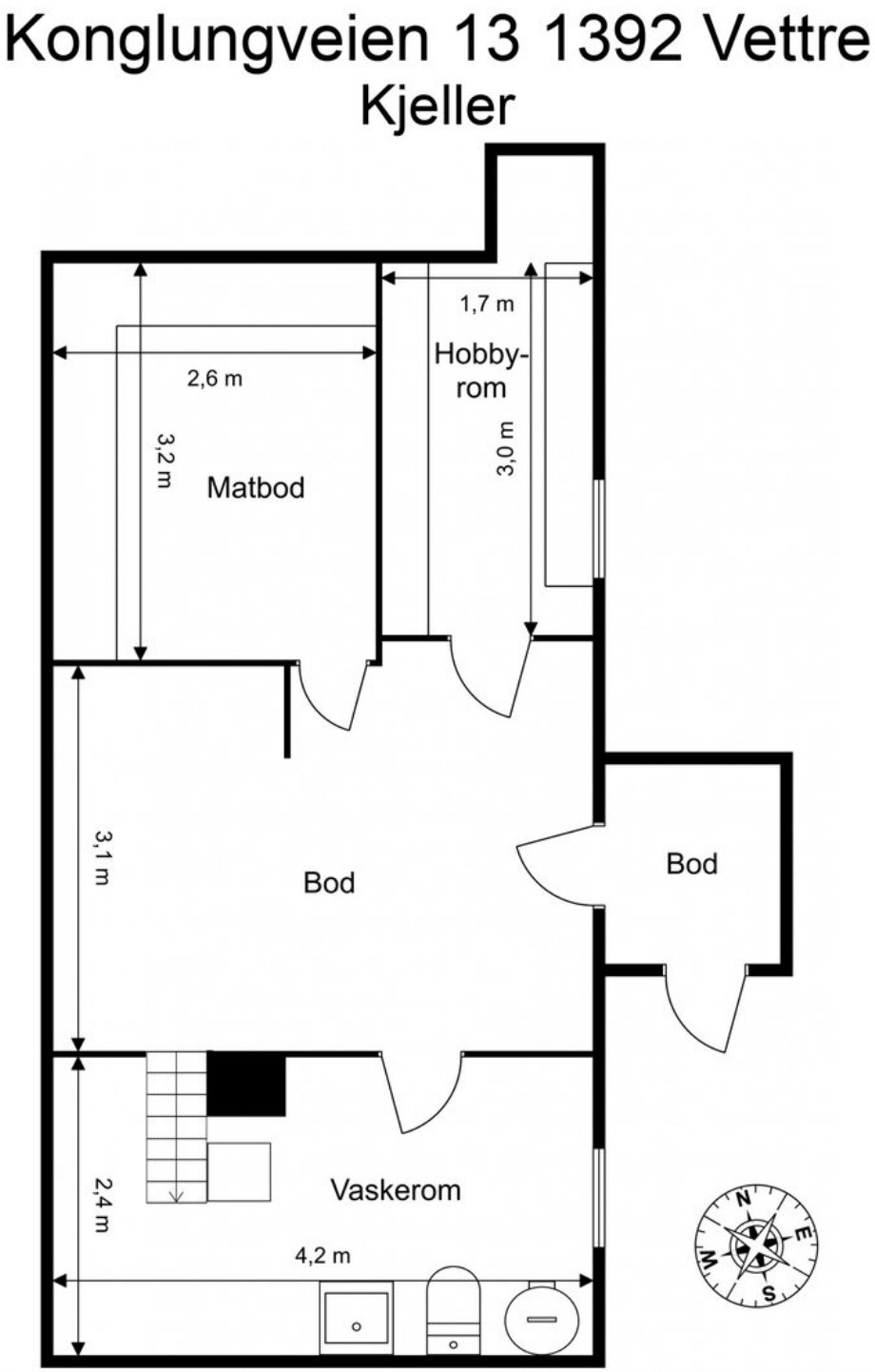






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 10 kvm

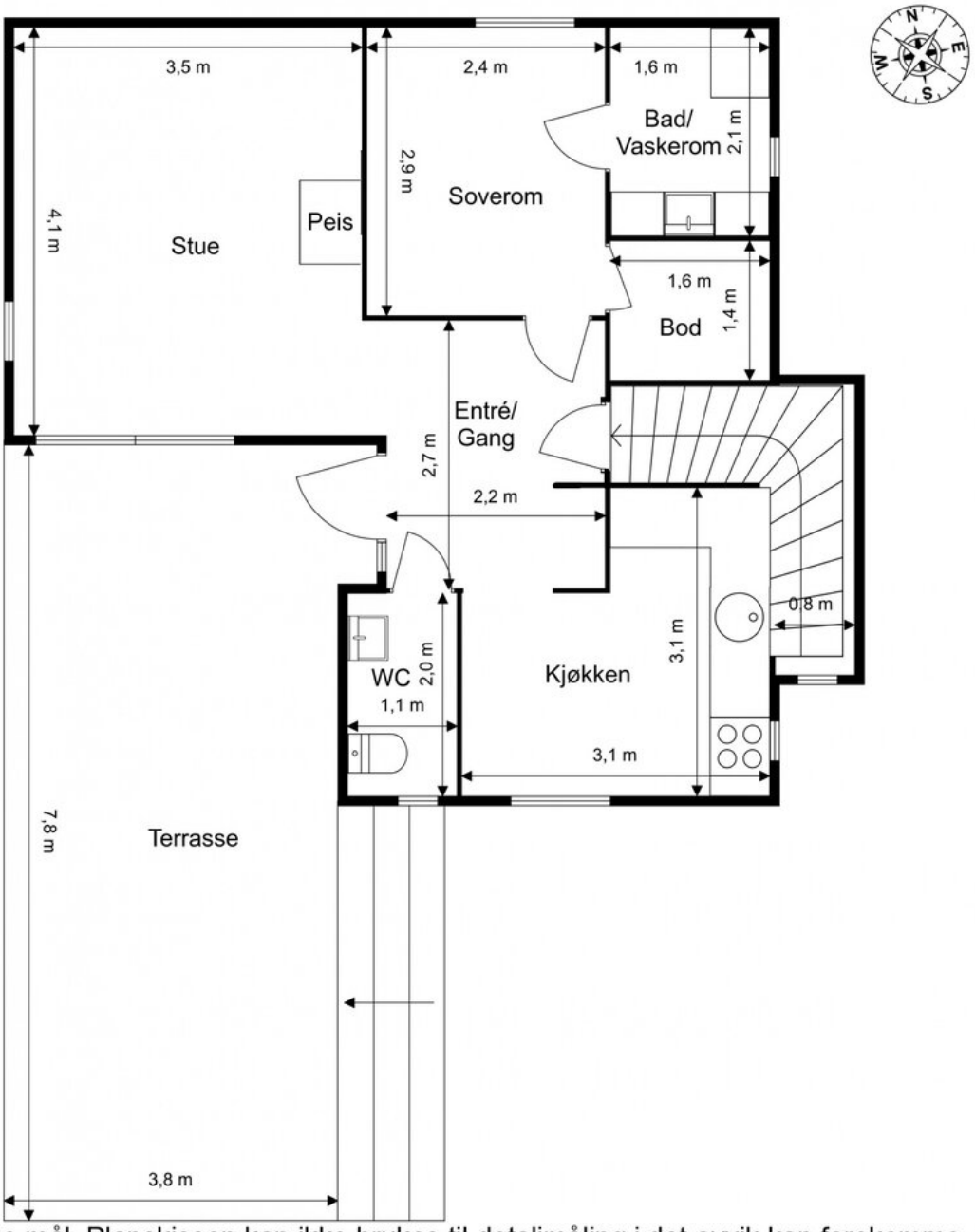


l er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmar




STANLEY

Konglungveien 13 1392 Vettre
2. Etasje tilbygg



l er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmar








INDESIT














13











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0246/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Konglungveien 13, 1392 VETTRE
Gnr 56, bnr 11 i Asker kommune

Selgere
Jens Kristian Augestad Halvorsen
Ellen Augestad Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
25 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
637 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
638 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
658 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
26 138 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
26 158 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer og innhold
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 151 kvm

Beskrivelse:

Enebolig med tilbygg
Kjeller:
BRA-i: 10 kvm. Vaskerom/bod.
Total BRA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, stue, gjesterom, spisestue og kjøkken.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong mot øst med tilgang fra spisestue.
TBA: 30 kvm. Vestvendt terrasse på oversiden av boligen ved tilbygget.
TBA: 30 kvm. Skiferbelagt uteplass foran boligen.
TBA: 85 kvm. Egen brygge.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, baderom og 2 soverom.
BRA-i: 45 kvm. Tilbygg: Gang, kjøkken, WC-rom, stue, bod, bad/vaskerom og soverom.
BRA-e: 3 kvm. Tilbygg: Utebod.
Total BRA: 90 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Frittstående garasje.
Total BRA: 20 kvm.

Ikke målbare arealer:
Deler av arealet i 2. etg til boligen og i kjelleren er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som

balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 24.03.2026, utført av Johannes Barbantonis, Boligtakstmannen.no v/Linima AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré / hall
Velkommen inn! Innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler som gir en lun velkomst. God plass til oppbevaring av sko- og yttertøy i innebygde skap. Fra hallen er det trapp opp til tilbygget.

Stue / Spisestue
Stue og spisestue fremstår som lyse og innbydende oppholdsrom med en naturlig inndeling mellom sonene. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott kontakt med omgivelsene og utsyn mot sjøen.

Oppholdsrommene har lyse, tidsriktige overflater som gir en lun og trivelig ramme. Den plassbygde peisen utgjør et hyggelig midtpunkt i stuen, og bidrar både med varme og en god romfølelse.

Spisestuen har god plass til stort spisebord, og ligger i tilknytning til vindus partier som gir en luftig og åpen opplevelse. Herfra er det utgang til en østvendt balkong på ca. 5,6 kvm, et perfekt sted for morgenkaffen med utsyn mot sjøen.

Kjøkken
Kjøkkenet har en hyggelig utforming med plass til spisebord ved vinduet, hvor du kan nyte flott utsyn og gode lysforhold. Innredningen fra 2000 har profilerte fronter og består av både over- og underskap med god lagringsplass, samt belysning under overskap.

Det er fliser mellom benkeplate og overskap, og laminat benkeplate med nedfelt porselensvask og ettgreps svingbart blandebatteri. Benkeplate, vask, blandebatteri og integrert oppvaskmaskin er oppgradert i 2021, noe som gir en fin kombinasjon av eldre sjarm og nyere løsninger.

Soverom
Boligen har totalt fire soverom. Ett soverom ligger i 1. etasje, mens to soverom er plassert i 2. etasje, hvorav ett har innebygde skap. I tillegg finnes et soverom i tilbygget.

Bad / vaskerom
Boligen har flere våtrom fordelt på hoveddel, kjeller og tilbygg. I 2. etasje er det bad/vaskerom med servantskap med nedfelt servant, veggskap, dusjnisje og innebygde skap. I kjeller er det eget vaskerom med vaskekum i stål, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og gulvmontert toalett. I tilbygget finnes ytterligere bad/vaskerom samt separat wc-rom.

Våtrommene fremstår med eldre standard.

Boder / oppbevaring
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med flere boder i kjeller, blant annet i tilknytning til entré og gang. I tillegg er det egen matbod med hyller samt et hobbyrom med benkeplater og oppbevaringsløsninger, som gir fleksibel bruk til lagring, verksted eller hobbyaktiviteter.

Tilbygg / hybel
Tilbygget fremstår som en selvstendig del av boligen. Entré/gang har adkomst via trapp og utgang til terrasse, som gir en fin forbindelse til utearealene. Videre finner du en romslig stue med plassbygd peis, som skaper en lun og hyggelig oppholdsdel.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, men fremstår med eldre innredning og behov for oppgradering.

Soverommet er av god størrelse og gir fleksible bruksmuligheter. Videre inneholder delen bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin samt separat wc-rom.

I tillegg er det bod med lagringsmuligheter, hvor styringsenhet til tidligere oljefyring er plassert. Tilbygget egner seg godt som hybel eller generasjonsdel.

Innvendige overflater:
Boligen har i hovedsak gjennomgående overflater bestående av malt panel og malte vegger, kombinert med varierte gulvtyper. I kjelleretasjen er det hovedsakelig malte støpte gulv og malte vegg- og himlingsflater, med enkelte ubehandlede himlinger.

I 1. etasje er det i hovedsak tregulv og malt panel på vegger og himlinger, supplert med flislagte gulv med varmekabler i enkelte rom.

I 2. etasje består overflatene av malt tregulv og laminat på gulv, med malte vegger og himlinger. Bad har flislagte gulv og delvis flislagte vegger.

I tilbygget er det tilsvarende en kombinasjon av tregulv, laminat og belegg på gulv, samt malte vegg- og himlingsflater. Våtrom har flislagte overflater.

Overflatene fremstår med varierende alder og standard, hvor enkelte rom har oppgraderingsbehov.

Parkering
Frittstående garasje på ca. 20 kvm.

Modernisering og påkostninger
2017: Stakittgjerde montert av Treko AS.
2016: Ny vannledning og tilknytning til offentlig avløp.
2015: Ny terrasse oppført (Varsla Bygg AS).
1999: Ny taktekking lagt.

1985: Frittstående garasje oppført (Varsla Bygg AS).
1982: Boligen utvidet mot vest med tilbygg som kan fremstå som egen enhet. Samtidig ble kledning og vinduer fornyet (Byggmester Hvasser AS).

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerfirma Volan (Asker) 1982 Asker Rør 2023.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak - Lierbyen Blikkenslagerverksted i 1999. Fasade - Byggmester Hvesser i 1981. Nye Ildsteder - Asker brensel i 1981. Garasje - Varsla Bygg i 1985. Terrasse - Varsla Bygg i 2015.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt EL-anlegg - Asker Elektriske 1981/82 Vettre elektriske - byttet sikringsskap-
2021. Strøm til garasje - strøm til varmepumpe - diverse annet småarbeid utført de siste 5-10 år.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 2017.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilknyttet offentlig avløp og lagt nye vannledninger - Asker Kommune - Rørlegger Lars Elnes - Asker - 2016-2017.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg - generasjonsbolig Byggmester Hvesser - 1981-1982 Asker Elektriske Rørlegger Volan.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp lagt i 2016. Pumpekum fra Sulzer . Har også egen sisterne for regnvann.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Asker Brannvesen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt stakittgjerde - 2017 - Treko AS. Nytt dekke på brygga - 2011 - egeninnsats. Dekke (treverk, skifer) - egeninnsats - 2010/2017.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2001 - foreligger dokumentasjon.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Gammel grunnmur som trekker noe fuktighet

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Garasje: Trekker noe vann inn i bakkant ved mye regn eller snøsmelting. Setningsskader i grunnmur.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Noe sprekk i fliser ved inngangsdør.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Ble bygget til som generasjonsbolig i 1981/1982. Eiendommen er registrert med to boenheter.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Verditakst 2012.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målebrev Asker kommune 1982 Verditakst 2012.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: Bruksrett til stikkvei mellom Konglungveien og nr 15.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med foldet 1+2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 7
TG-2: 12
TG-3: 5
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG3:
- Drenering: Det er ikke etablert noen fuktsperre i boligen. Undersøkelse viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på både kapillæroppsug fra grunnen og inntrengning fra utsiden.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Oljetank Parafintanken må saneres og/eller fjernes.
Utbedringskostnader: 20 000 - 100 000,-

- Baderom bolig: Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Bad/vaskerom tilbygg: Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Vaskerom: Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Krypkjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.
- Støttemur: Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
- Balkong, terrasse, platting: Enkelte terrassebord i terrassen er med råte.
- Vinduer og dører: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Taktekking: Undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer.
- Kjøkken tilbygg, overflater og innredning: Kjøkken med alderslitasje med oppgraderingsbehov.
- Avløpsrør: Deler av innvendige avløpsrør har passert 25 år.
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Varmtvannsbereder bolig: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Takkonstruksjon og loft: Det er ikke etablert tilgang til undertak loft.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Innvendig trapp til kjeller er bratt og bør benyttes med varsomhet. Trappen var i henhold til kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav.
- Balkongen har rekkverk med lavere høyde enn dagens forskriftskrav (minimum 100 cm), noe som medfører økt risiko for fallulykker og personskade.
- Det er ikke montert snøfanger på taket. Dette øker risikoen for snø- og isras, med fare for skade på personer, kjøretøy, bygningsdeler og installasjoner.

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

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

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming: panelovner og varmekabler i flislagte gulv (entre/hall og gjesterom)
- Vedfyring: peis i hovedstue og peis i stue i tilbygg
- Varmepumpe i stue (installert 2016)
- Varmtvannsbereder i vaskerom
- Eldre oljefyringsanlegg (ikke i bruk - sanering av tank anbefalt)

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.28 560 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 022,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Boligen er forsikret i If med polisenummer 386479. Dette er en superforsikring som også inkluderer garasje, med en årlig kostnad på kr 16 533.
- Eiendommen er tilknyttet fiber fra Telenor, med en månedlig kostnad på ca. kr 2 000.
- Frivillig medlemskap i Konglungens Vel utgjør kr 400 per år.
- Brøyting av vei koster kr 3 500 per år.
- Det er parafintank i kjeller som bør saneres.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 359 021,-
Som sekundærbolig: kr 5 436 083,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 789 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet tomt med gode uteområder og flere soner for både opphold og aktivitet. Tomten fremstår som romslig og variert, med plenarealer, beplantning og hyggelige gangstier som binder uteområdene naturlig sammen. Stakittgjerde ble etablert i 2017, og bidrar til et ryddig og innbydende helhetsinntrykk.

Det er etablert flere fine uteplasser med gode solforhold gjennom dagen. Fra spisestuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 5,6 kvm, et fint sted for morgenkaffen. På oversiden av boligen finner du en vestvendt terrasse på ca. 30 kvm, oppført i 2015, med gode solforhold som gjør den ideell for ettermiddag og kveld. I tillegg er det en skiferbelagt uteplass foran boligen på ca. 30 kvm som egner seg godt til sosiale sammenkomster.

Tomten har også gode grøntarealer som gir plass til lek, rekreasjon og hagebruk, og eiendommen oppleves som luftig med god avstand til omkringliggende bebyggelse.

Eiendommen har egen brygge på ca. 85 kvm, som gir flotte muligheter for bading, båtliv og avslapning ved sjøen. Bryggen er etablert på eksisterende grunn og fremstår som en naturlig forlengelse av uteområdene, se pkt. om ferdigattest for nærmere informasjon.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2001. Målingen viser at det er registrert 20 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Utenfor Løkeneshalvøya ligger selve Konglungøya. Øya omtales som sørlandsidyll og «Oslofjorden perle». Konglungen er et naturskjønt og svært ettertraktet område med umiddelbar nærhet til sjøen, gode solforhold og et sjarmerende, maritimt preg. Her bor du i rolige og trygge omgivelser, omgitt av vakker kystnatur og med et aktivt og inkluderende nærmiljø. Området har et variert bomiljø og er særlig populært blant barnefamilier som ønsker nærhet til naturen, samtidig som det er kort vei til Asker sentrum.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte turmuligheter langs kyststier og i skogsområder. Populære utfartssteder som Kuodden, Spirabukten og Løkenesmarka ligger i nærområdet.

Konglungen byr på et rikt aktivitetstilbud gjennom hele året. På fastlandet finner du blant annet Konglungen rideklubb, tennisklubb og tuftepark med sandvolleyballbane og treningsapparater. Området egner seg godt for vannsport som kajakk, seiling og surfing, og det finnes flere organiserte aktiviteter for barn og unge.

I kort avstand ligger Risenga idrettspark med et bredt tilbud innen idrett og fritid, inkludert fotball, tennis, turn, ishall, kunstisbane og badeland. Kystkulturstien strekker seg fra Holmenskjæret via Konglungen til Vollen, og for golfinteresserte ligger Asker Golfklubb like i nærheten. Vinterstid byr Holmen idrettspark og nærliggende marka på gode forhold for ski og friluftsliv.

For daglige gjøremål finner du dagligvarebutikk ved starten av Konglungveien, samt Vettre Torg med blant annet kafé, blomsterbutikk, frisør, apotek, lege, tannlege og veterinær. Asker sentrum ligger ca. 10 minutters kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. I tillegg har du kort vei til Holmen Senter, samt handelsområdene på Slependen.

Eiendommen tilhører Vettre barneskole, kjent for godt miljø og trygg skolevei. For ungdomstrinnet sogner boligen til Risenga ungdomsskole, et moderne skoleanlegg ferdigstilt i 2020. Det er også flere barnehager i området.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i nærheten og hyppige avganger fra Vettre og Slemmestadveien, inkludert ekspressbuss til Oslo. Fra Asker sentrum går det tog, og fra Vollen kan man benytte hurtigbåt. Med bil er det rask adkomst til både Asker sentrum og Oslo.

Bebyggelse
Bebyggelsen på Konglungen består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Velodromen idrettsbarnehage
Åby barnehage
Espira Blakstad barnehage

Vettre barneskolekrets
NTG-U Asker (8-10 kl.)
Risenga ungdomsskolekrets

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten

kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for etablering av nytt VA-anlegg, stikkledninger, datert 29.08.2016.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 13.12.1982.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Brygge:
Når det gjelder bryggen foreligget ikke noe informasjon, men eieren forklarer forhistorien og oppbygging gjennom de siste årene slikt: "Det har alltid vært en slags «steinbrygge» der. Opp gjennom årene har det vært forskjellige løsninger med flytebrygger utover i bukta. Disse var gjerne ustabile og utrygge. Så ble det i 1970 satt opp en såkalt Tønsberg-brygge på den gamle steinplassen. Den stakk 4-5 meter utover med en landgang ned til en flytebrygge. Selve plassen var ellers dekket av stein, grus og gress, og ble brukt til sitteplasser, St. Hans bål og biloppstillingsplass. Etter hvert ble denne også revet, og vi valgte å legge tredekke over hele det gamle området. Slik det står nå, er det verken større eller mindre enn den alltid har vært. Den stikker egentlig kortere ut i bukta. En gang sent på -90 tallet hadde vi besøk av Sverre Wold i Asker Kommune. Vi undersøkte da mulighet for utvidelse og eventuelt bygging av badehus. Det viste seg
å bli vanskelig så det ble ikke gjort. Wold mente imidlertid at vi godt kunne legge nytt dekke på eksisterende platting. Da valgte vi å legge dekke over hele plassen. Vi fjernet biloppstillingsplasser på høyre side og sørget for at plassen ble ryddigere og penere. I stedet for å legge flytebrygge fra plassen og langt utover i bukta, benytter vi nå en enkel badetrapp og har bøyer for båtfeste".

I henhold til matrikkelkart ligger deler av bryggen utenfor tomtegrensen. Kartet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Byggetegninger:
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger av det opprinnelige huset, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger godkjente tegninger av tilbygget, datert 30.01.1981, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via Konglungveien, som er en privat vei som betjener flere boliger. Adkomstveien går over flere eiendommer, der eiendomsgrensen til boligene går ut i veien. Privat stikkvei leder frem til eiendommen. Det er ikke funnet tinglyst veirett. Normalt ansvar for drift og vedlikehold av privat vei må påregnes. Brøyting av vei koster rundt kr 3 500 per år.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og inngår i et bevaringsområde. I henhold til reguleringsplan Id 0220143I – Konglungen (vedtatt 13.03.2007) er ca. 712 kvm avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, ca. 790 kvm til bevaringsområde og ca. 78 kvm til felles avkjørsel.

Videre omfattes eiendommen av kommuneplanens arealdel Id 2020100 – Kommuneplan for Asker 2023–2035 (vedtatt 13.06.2023). Her er ca. 785 kvm avsatt til boligbebyggelse, ca. 790 kvm ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og ca. 5 kvm gjelder areal til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori spesielle boligområder (SB) i kommuneplanen.

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

Byggesaker i nærområdet:
Konglungveien 32C, Asker
Godkjent byggetiltak - Ny bygning
Behandlingsdato: 2024-03-04
Saksreferanse: 23/2009
Tiltaktype: Ny bygning

Konglungveien 26B, Asker
Godkjent byggetiltak - Bygningsendring
Behandlingsdato: 2019-10-21
Saksreferanse: 2019007719
Tiltaktype: Bygningsendring

Konglungen utgjør et særegent og godt bevart kystmiljø med høy kulturhistorisk verdi. Området omfatter Konglungholmen og den ytterste delen av Konglunghalvøya, og har utviklet seg fra en opprinnelig naken holme til et frodig landskap med hager, løv- og frukttrær, kombinert med karakteristiske knauser og furutrær. Bebyggelsen bærer tydelig preg av sin historie, fra fiskere, sjøfolk og loser til et populært feriested mot slutten av 1800-tallet.

Miljøet kjennetegnes av bolighus i hovedsakelig sveitserstil, supplert med brygger, badehus og mindre uthus, samt historiske elementer som gamle hageanlegg, trapper og portstolper. Området har høy autentisitet med få moderne inngrep, og fremstår som et viktig vitnesbyrd om kystkulturen i indre Oslofjord.

Hele området er regulert til bevaring og inngår i hensynssone for kulturmiljø, noe som understreker dets betydning både historisk, arkitektonisk og landskapsmessig.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
03.11.1876 - Dokumentnr: 990907 - Erklæring/avtale
Dep.kjennesle om tjenestehesteholdet

03.06.1913 - Dokumentnr: 45 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1922 - Dokumentnr: 60 - Bestemmelse om vannrett

18.08.1967 - Dokumentnr: 5100 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst rett for Asker kommune til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen. Kommunen har rett til adkomst for drift og vedlikehold, og det kan ikke bygges over ledningen

27.02.1980 - Dokumentnr: 4340 - Erklæring/avtale
Ang biologisk klosett
Meglers kommentar: Det foreligger tinglyst erklæring om at eiendommen tidligere hadde biologisk toalett, med plikt til vedlikehold, samt krav om tilknytning til offentlig kloakk når dette ble mulig.

14.09.1982 - Dokumentnr: 19107 - Best om garasje/parkering
Ang godkjent plassering av denne
Meglers kommentar: Det foreligger tinglyst erklæring knyttet til garasjens plassering nær vei (ca. 1 meter), hvor eier er ansvarlig for eventuelle skader som følge av denne plasseringen

03.07.2006 - Dokumentnr: 313233 - Erklæring/avtale
Åpen for allmenn ferdsel for gående og syklende langs Østbukta på Konglungøya
Gjelder denne registerenheten med flere
Diverse påtegning
Dagboknr. 313233/2006 kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst forpliktelse om å holde sti langs Østbukta åpen for allmenn ferdsel for gående og syklende.

01.02.2016 - Dokumentnr: 87969 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Asker Kommune
Bestemmelse om rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsnett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Meglers kommentar: Det foreligger en tinglyst rett for Asker kommune til å etablere og vedlikeholde hovedvannledning over eiendommen, inkludert rett til adkomst for drift og vedlikehold

27.06.2016 - Dokumentnr: 578917 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder felles vann- og avløpsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eiendommen er tilknyttet et privat felles vann- og avløpsanlegg sammen med flere eiendommer. Det er felles ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer, og kostnader fordeles mellom sameierne.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 202 320,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Konglungveien 13

Nabolaget Konglungen/Vettre - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	5 min 3.2 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	9 min 5.4 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	9 min 5.9 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	6 min 4.3 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	7 min 4.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 4.8 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min 5.7 km

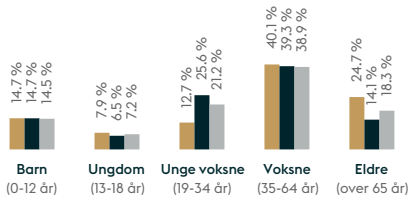
Offentlig transport

Konglungen Linje 293, 298	3 min 0.2 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.5 km
Oslo Gardermoen	58 min

Barnehager

Velodromen idrettsbarnehage (0... 105 barn	6 min 4.3 km
Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 4.1 km
Espira Blakstad barnehage (1-5... 92 barn	6 min 4.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Konglungen/Vettre	892	392
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Merraneset sandvolleyballbane	12 min
Vettre skole	5 min
Feel24 Asker Langenga	6 min
EVO Asker	9 min

Gateparkering
Lett 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025


KIWI
KIWI



Konglungveien 13
1392 VETTRE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1924
Enebolig med tilbygg. BRA:	172 m^2
Enebolig med tilbygg. BRA-i:	169 m^2
Sum alle bygg BRA:	192 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	169 m^2
Rapportdato:	24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	12	5	1

Supertakst

GNR: 56 BNR: 11

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Konglungveien 13
1392 Vettre

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40684

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det er ikke etablert noen fuktsperre i boligen.
Oljetank	Parafintanken må saneres og/eller fjernes.
Våtrom: Baderom bolig. - Våtrom	Våtrommet mangler tettesjikt og må rehabiliteres.
Våtrom: Bad/vaskerom tilbygg. - Våtrom	Våtrommet mangler tettesjikt og må rehabiliteres.
Våtrom: Vaskerom. - Våtrom	Våtrommet mangler tettesjikt og må rehabiliteres.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.
Støttemur	Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Balkong, terrasse, platting	Enkelte terrassebord i terrassen er med råte.
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Taktekking	Undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer.
Kjøkken: Tilbygg. - Overflater og innredning	Kjøkken med alderslitasje med oppgraderingsbehov.
Avløpsrør	Deler av innvendige avløpsrør har passert 25 år.
Vannledninger	Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder: Bolig.	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	Boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft).

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Det er ikke etablert tilgang til undertak loft.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp til kjeller er bratt, og må benyttes med forsiktighet. Kjellertrapp oppfyller krav på oppføringstidspunket, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (minimum på 100 cm). Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.3.2026	**24.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ellen Augestad Halvorsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Jens Kristian Augestad Halvorsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Konglungveien 13, 1392 Vettre**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**56**	Bruksnr:	**11**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1924** - Opprinnelig byggeår er noe usikker.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med foldet 1+2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1982	Boligen ble utvidet mot vest med et tilbygg som kan fremstå som egen enhet. Ny kledning og vinduer i boligen. Arbeid utført av Byggmester Hvasser AS.	Ja

1985	Frittstående garasje ble bygd. (Varsla Bygg AS).	Ja
1999	Det ble lagt ny taktekking.	Ja
2015	Ny terrasse ble bygd (Varsla Bygg AS).	Ja
2016	Boligen ble koblet til med ny vannledning og til offentlig kommunalt avløp.	Ja
2017	Stakittgjerde ble montert av selskapet Treko AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med tilbygg.	172	169	3	0	151
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**192**	**169**	**23**	**0**	**151**

Bygning: Enebolig med tilbygg.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**10**	**10** Romfordeling: Vaskerom/bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**72**	**72** Romfordeling: Entre, gang, stue, gjesterom, spisestue og kjøkken.	**0**	**0**	**121**
2. etasje bolig.	**42**	**42** Romfordeling: Gang, baderom og 2 soverom.	**0**	**0**	**0**
2. etasje tilbygg.	**48**	**45** Romfordeling: Gang, kjøkken, WC-rom, stue, bod, bad/vaskerom og soverom.	**3** Romfordeling: Utebod.	**0**	**30**
Totalt m²	**172**	**169**	**3**	**0**	**151**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	36	10	26
2. etasje bolig.	52	42	10
Totalt m²	**88**	**52**	**36**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**20**	**0**	**20** Romfordeling: Frittstående garasje. Grunnmuren er oppført i betong og leca blokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel.	**0**	**0**
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I tillegg er det en redskapsbod på ca. 2,6 m2 og en frittstående garasje på ca. 20 m2. Balkong mot øst med tilgang fra spisestue på ca. 5,6 m2, og en vestvendt terrasse på oversiden av boligen ved tilbygget på ca. 30 m2. Skiferbelagt uteplass foran boligen på ca. 30 m2. Egen brygge på totalt ca. 85 m2. Flere parkeringsplasser på egen tomt ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Deler av arealet i 2. etg til boligen og i kjelleren er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i kjellerstuen - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.

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

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjelleren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på både kapillæroppsug fra grunnen og inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god måte å ivareta en tørt kjeller er det å drenere rundt boligen, noe som anbefales.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Krypkjeller



Måling av relativ fuktighet i krypkjeller viser normale fuktverdier.

Beskrivelse

En liten krypkjeller under deler i den utvidende delen, med tilgang via sideluke i vegg. Brukes til lagring, varmtvannsbereder til tilbygget er også plassert der.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 46,5 % i RF ved ca. 15,9 grader.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.
Det registreres innsig av vann i deler av krypkjeller som trolig skyldes vann fra taknedløp som avsluttes rett på utsiden av inngangen til krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flytter man nedløp fra taket bort fra der det renner nå vil det trolig løse problemet med vannisnnig i rommet. Det anbefales uansett å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

6.4 Støttemur



Støttemur mot felles vei med naboen.

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og i betong/innmurte stein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot videre belastning av støttemuren mot felles vei med naboen telebelastning/jordtrykk.



Støttemur med naturstein på tomten.

6.5 Rom under terreng



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i kjelelren.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punktet må ses i sammenheng med punkt "Drenering" i denne rapporten. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fuktvanding i vegger og gulv (se eget punkt om drenering). Grunnmursplast mangler. I tillegg er kapillært fukt vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen. Det påviste fuktnivå gir grunn til å foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (bod) viser fukt.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Balkong mot øst med tilgang fra spisestue på ca. 5,6 m2, og en vestvendt terrasse på oversiden av boligen ved tilbygget på ca. 30 m2. Skiferbelagt uteplass foran boligen på ca. 30 m2. Egen brygge på ca. 85 m2. Terrassen, balkongen og brygge er med terrassebord. Rekkverket til balkongen er med malt treverk, og det er tilgang fra balkong til terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongen ble utvidet i 1981/82 og terrassen ble bygd i 2015. Dekke med terrassebord på bryggen i kontinuerlig vedlikehold gjennom eierens egeninnsats.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Enkelte terrassebord i terrassen er med råteskader og må skiftes ut. Store deler av terrassebord og trappen til boligen var dekket av snø på befaringsdagen slik at de ikke kunne undersøkes i sin helhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uteplasser med behov for overflatebehandling. Enkelte terrassebord i terrassen er med råte og må skiftes ut.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 1+2-lags vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdøren i tre med glassruter. Innvendige dører er med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og balkongdør med glass fra 1981 og 1982.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon.
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er etter min mening ikke behov for umiddelbare utskifting av glass eller vinduer, men flere av vinduene er eldre og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble skiftet i boligen ved etablering av tilbygget i 1981/82.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng, noe som medfører til at det blir for lite lufting samtidig som deler av panel ligger i fuktig miljø over lang tid. Det var mye snø på befaringsdagen og all panel kunne ikke undersøkes nøye. Stedene takstmannen kunne komme til på utsiden ble det observert stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i enden av planken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte steder går bordkledning stedvis nesten helt ned i terreng, noe som medfører til at det blir for lite lufting samtidig som deler av panel ligger i fuktig miljø over lang tid. For å hindre oppfukting av den nederste delen av kledningen bør denne avsluttes minst 30 cm over bakkenivå.
Materialer med råteskader må skiftes ut.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Feieren opplyser at feieren var på befaring i 2023, og registrerte ingen avvik.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gis TG1 pga av feierens rapport men det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-IU**

Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader, muggvekst og svekket konstruksjon. Videre skadeutvikling må påregnes dersom tiltak ikke iverksettes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilgang til undertak bør etableres slik at tilstanden til undertak kan undersøkes nærmere.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein, Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligen fikk ny taktekking i 1999, tilbygget med taktekking i 1981/82. Shingel taktekking i mellom taket og i garasjen ble skiftet i 2011.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det var stedvis snø på taket og is på bakke på befaringsdagen, kontroll av denne i sin helhet var derfor ikke gjennomførbar. Jeg antar at undertak ble kontrollert når man la ny taktekking i huset i 1999, men den har uansett nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Kjøkken: Bolig.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2000 med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt porselen oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrert oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Benkeplate, vasken, blandebatteri og oppvaskmaskin er fra 2021. Kjøkkenvifte er fra 2024.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Kjøkken: Tilbygg.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Eldre kjøkkeninnredning fra 1981/82 med oppgraderingsbehov. Innredning med malte fronter og består av både over- og underskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er ingen integrerte hvitevarer. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt også. Kjøkken med aldersslitasje med oppgraderingsbehov.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Innredning og kjøkkenet er fra byggeår 1981/82, anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Eldre kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg. Vifta fungerer fortsatt, men er fra 1981/82.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Når det gjelder bryggen foreligget ikke noe informasjon, men eieren forklarer forhistorien og oppbygging gjennom de siste årene slikt: "Det har alltid vært en slags «steinbrygge» der. Opp gjennom årene har det vært forskjellige løsninger med flytebrygger utover i bukta. Disse var gjerne ustabile og utrygge. Så ble det i 1970 satt opp en såkalt Tønsberg-brygge på den gamle steinplassen. Den stakk 4-5 meter utover med en landgang ned til en flytebrygge. Selve plassen var ellers dekket av stein, grus og gress, og ble brukt til sitteplasser, St. Hans bål og biloppstillingsplass. Etter hvert ble denne også revet, og vi valgte å legge tredekke over hele det gamle området. Slik det står nå, er det verken større eller mindre enn den alltid har vært. Den stikker egentlig kortere ut i bukta. En gang sent på -90 tallet hadde vi besøk av Sverre Wold i Asker Kommune. Vi undersøkte da mulighet for utvidelse og eventuelt bygging av badehus. Det viste seg å bli vanskelig så det ble ikke gjort. Wold mente imidlertid at vi godt kunne legge nytt dekke på eksisterende platting. Da valgte vi å legge dekke over hele plassen. Vi fjernet biloppstillingsplasser på høyre side og sørget for at plassen ble ryddigere og penere. I stedet for å legge flytebrygge fra plassen og langt utover i bukta, benytter vi nå en enkel badetrapp og har bøyer for båtfeste".	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp til kjeller er bratt, og må benyttes med forsiktighet. Kjellertrapp oppfyller krav på oppføringstidspunket, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (minimum på 100 cm). Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

6.15 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet i tilbygget.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og når tilbygget ble bygd.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.16 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny kommunal stikkledning for vann, samt stoppekran med vannrør inn i kjelleren er fra 2016.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.17 Elektrisk



Sikringsskap til boligen med automatsikringer plassert i gangen i 2 etg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det har vært el-tilsyn i 2017 og to avvik ble rettet av Vettre elektriske AS samme år. Innmaten i sikringsskapene ble skiftet ut til automatsikringer i 2021. Diverse småarbeid de siste årene.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.



Sikringsskap med automatsikringer i tilbygget.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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. Tilstandsgraden 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.
Kursfortegnelse i hovedsikringskap må oppdateres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men pga av manglende dokumentasjon på alt av arbeid som har vært gjennomført i leiligheten etter 1999 anbefales det etterhvert å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Kursfortegnelse sikringsskap tilbygg.

6.18 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Nei

Totalvurdering av oljetank **TG-3**

Det er forbudt å fyre med fossil olje (mineralolje) og parafin til oppvarming av boliger i Norge, inkludert i Asker kommune. Forbudet trådte i kraft 1. januar 2020.
Parafintanken, som ifølge eier er innmurt i kjeller, må renses og saneres av et kompetent firma før den fjernes. Eieren må få et "gassfri-sertifikat" fra firmaet som bekrefter at tanken er trygg og renset. Dette sertifikatet skal fremvises til kommunen eller avfallsmottaket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forbudet med å fyre med fossil olje (mineralolje) og parafin har vært gjeldende siden 2020. Unnlatelse av å fjerne en gammel tank kan føre til forurensningsskader, og det er eier som er økonomisk ansvarlig. Parafintanken må saneres og/eller fjernes.

Utbedringskostnader	**20 000 - 100 000**

6.19 Varmesentral



Varmepumpe montert i stuen.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble installert i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Høst 2024.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.20 Varmtvannsbereder: Bolig.



Varmtvannsbereder til boligen er plassert i vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	

6.21 Varmtvannsbereder: Tilbygg.



Varmtvannsbereder til tilbygget er plassert i kryperom.

Plassering bereder	
Berederen er plassert i kryperom.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tilbygget ble oppført i 1981/82.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i hele boligen.	

6.23 Våtrom: Baderom bolig.



Eldre baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke fukt.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom tilbygg.



Eldre baderomssluk plassert i dusjsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom TG-3

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra 1981/82 med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone fra tillugende rom uten forhøyde fuktverdier.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (soverom) viser normale fuktverdier.

6.25 Våtrom: Vaskerom.



Eldre baderomssluk plassert i gulv ved berederen og vaskekum.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat — **100 000 - 200 000**

6.26 Garasjegrunnmur.

Beskrivelse

Grunnmuren til garasjen er med sprekker noe som skyldes jordtrykk og/eller telebelastning. Det anbefales å rette dette forholdet slik at garasjekonstruksjonen ikke påføres skader.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med tilbygg.

Kjeller



1. etasje



2. etasje bolig.



2. etasje tilbygg.



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halvorsen, Ellen Augestad	9578-5999-4-1752254	2026-02-12 17:56:16
Halvorsen, Jens Kristian Augestad	9578-5999-4-1352538	2026-02-12 17:50:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. feb. 2026

Oppdragsnummer
33-0246/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konglungveien 13, 1392 VETTRE

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Jens Kristian Augestad Halvorsen, Ellen Augestad Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. november 1979

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3816479
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerfirma Volan (Asker) 1982 Asker Rør 2023

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

Eventuell kommentar: Ingen membran

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak - Lierbyen Blikkenslagerverksted - 1999 Fasade - Byggmester Hvesser - 1981 Nye Ildsteder - Asker brensel - 1981 Garasje - Varsla Bygg - 1985 Terrasse - Varsla Bygg 2015

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt EL-anlegg - Asker Elektriske 1981/82 Vettre elektriske - byttet sikringsskap-2021. Strøm til garasje - strøm til varmepumpe - diverse annet småarbeid utført de siste 5-10 år

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilknyttet offentlig avløp og lagt nye vannledninger - Asker Kommune - Rørlegger Lars Elnes - Asker - 2016-2017

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg - generasjonsbolig Byggmester Hvesser - 1981-1982 Asker Elektriske Rørlegger Volan

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp lagt i 2016. Pumpekum fra Sulzer . Har også egen sisterne for regnvann. .

---

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

Ja

Beskriv: Asker Brannvesen

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt stakittgjerde - 2017 - Treko AS. Nytt dekke på brygga - 2011 - egeninnsats. Dekke (treverk, skifer) - egeninnsats - 2010/2017

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2001 - foreligger dokumentasjon

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gammel grunnmur som trekker noe fuktighet

---

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

Ja

Beskriv: Garasje: Trekker noe vann inn i bakkant ved mye regn eller snøsmelting. Setningsskader i grunnmur.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe sprekk i fliser ved inngangsdør

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen skrukketroll i kjeller

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ble bygget til som generasjonsbolig i 1981/1982 Eiendommen er registrert med to boenheter

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Verditakst 2012

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målebrev Asker kommune 1982 Verditakst 2012

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bruksrett til stikkvei mellom Konglungveien og nr 15

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0246/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Halvorsen, Jens Kristian Augestad	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Halvorsen, Jens Kristian Augestad

Navn	Dato
Halvorsen, Ellen Augestad	**2026-02-12**

Identifikasjon

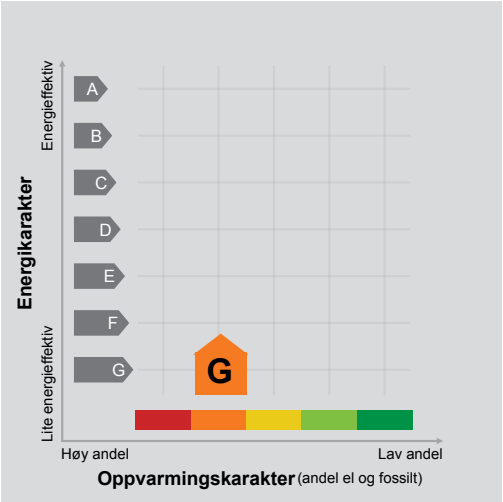
bankID Halvorsen, Ellen Augestad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Konglungveien 13
Postnummer	1392
Sted	VETTRE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149835458
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191050
Dato	18.11.2025



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

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

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

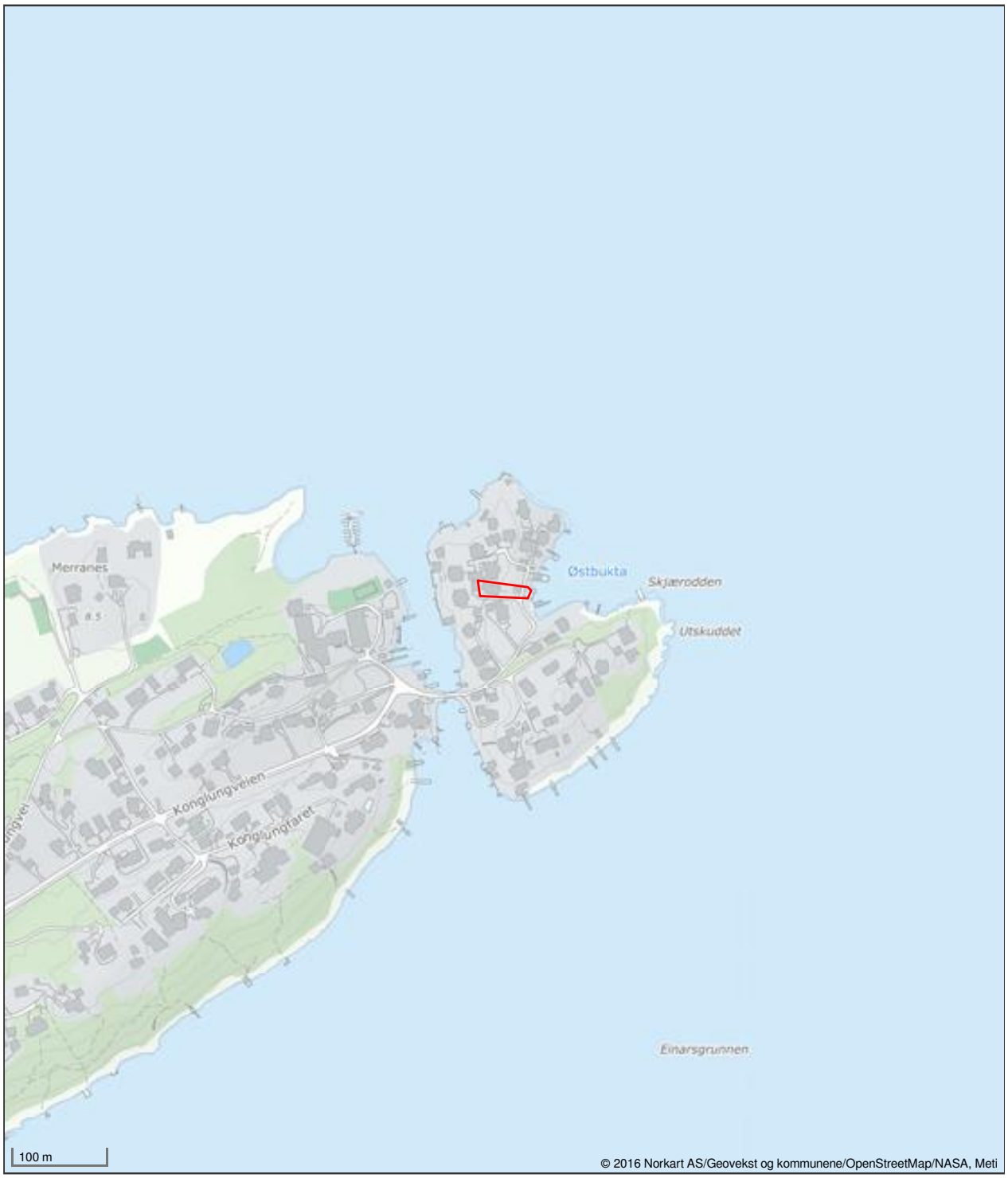
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 05.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 56/11//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 11	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Konglungveien 13, 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:	Konglungøen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.07.1872	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	789,8 kvm	**Skyld:**	0,02		
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	3203/56/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/56/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Arealmåling	Forretning:	28.07.2000	Mottaker	3203/56/11	790,1
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	16.08.1918	Avgiver	3203/56/11	-1 036,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/56/58	1 036,0
Skylddeling	Forretning:	24.02.1881	Avgiver	3203/56/11	-810,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/56/17	810,0
Skylddeling	Forretning:	04.07.1872	Avgiver	3203/56/2	-796,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/56/11	796,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konglungveien 13	H0101	Bolig					
Konglungveien 13	H0102	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	149835458			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149835466			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

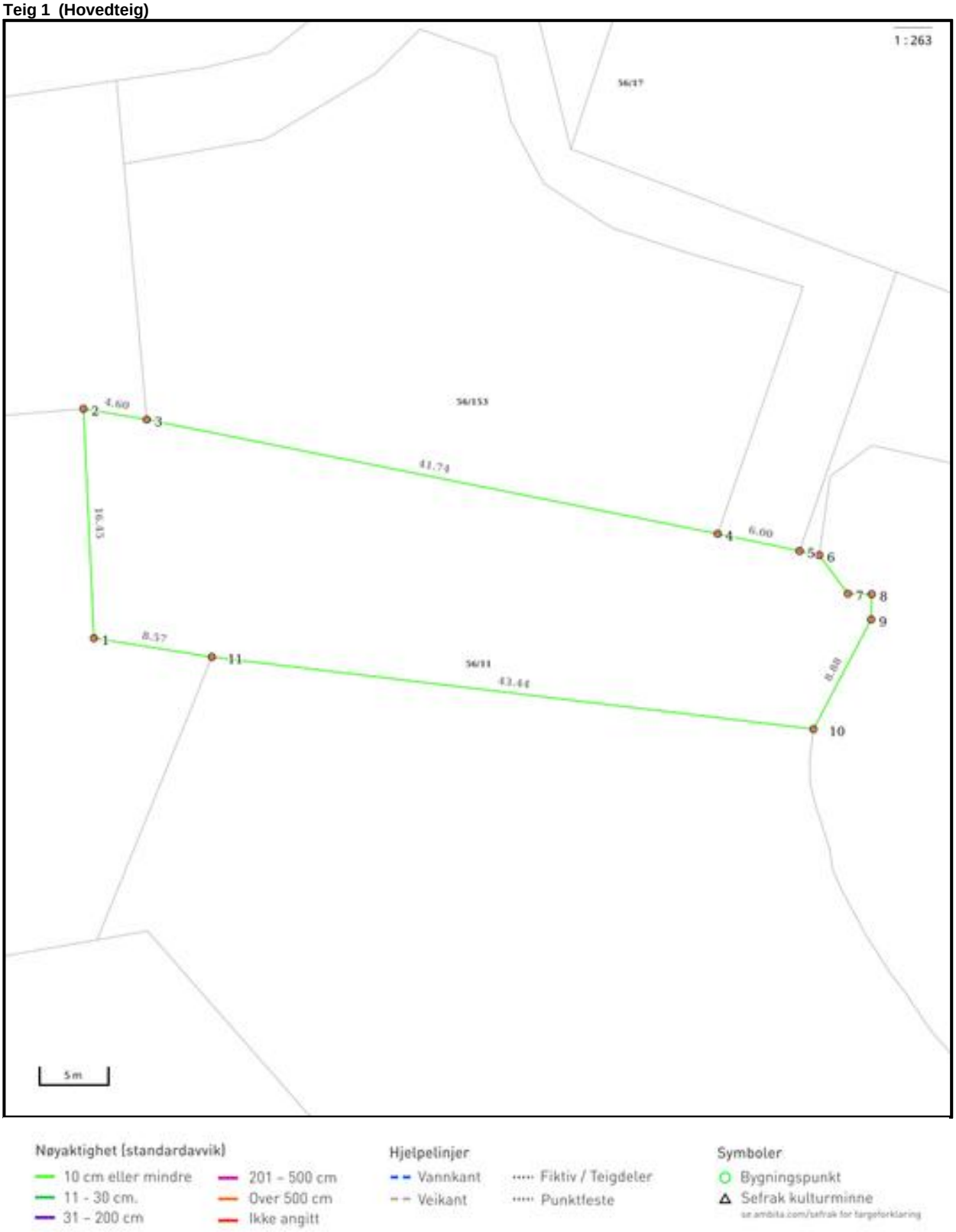
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 789,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 580,33	584 705,27	16,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 596,63	584 703,04	4,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 596,27	584 707,63	41,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 591,82	584 749,13	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 591,13	584 755,09	1,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 590,96	584 756,52	3,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 588,40	584 758,82	1,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 588,51	584 760,52	1,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 586,71	584 760,65	8,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 578,51	584 757,24	43,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 579,75	584 713,82	8,57m	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

Grunnkart

Eiendom: 56/11
Adresse: Konglungveien 13
Dato: 05.03.2026
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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Konglungveien 13, 1392 Vettre			56 11	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
tilbygg	generasjonsbolig	10/9-80	16/10-80	-
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jens Chr. Halvorsen,		Konglungveien 13, 1370 Asker		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Knut Hvesser,		Gml. Drammensvei 419, 1370 Asker		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Asker bygningsvesen, den 13/12-82		
Harald Aas		Jan Erik Istad (bygn.sjef)
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Se norm parkering ?

GULT SKJEMA

787094

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker Kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker

Veiadresse: Konglungvn. 13 Gnr. 56, bnr. 11, tomt nr. .....

Bygningens art: Generasjonstilbygg

Byggherre: Jens Kr. Halvorsen

Ansvarshavende: Knut Hvesser

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

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

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

Sted Asker Dato 6/2-82

Knut Hvesser
Underskrift

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

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet[1]): ~~Ingen anmerkninger ved befaring~~ K.T. 2/11-82 [illegible]

Ingeniørvesenet

Vann- og avløp: Sanitærteknisk i orden 29/7-82 E. Bøllmo

Veg, adkomst OK 17/11-82 NRO

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

Fyring med parafin. Ikke brensel
11/8-82
[illegible]

ETTERKONTROLL av HUSPLASSERING

Byggherre	Hans Halvorsen
G.nr.br.nr.Matr.nr. 36/11	Arbeidssted Kongsmyrveien

Etterkontroll

av boligplassering

OK!

Asker, den 11.5 19.81

Hroken Bastrup

Underskrift

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MRADEJKO S16/6450	**GBNR 56/11** L76022/16	**29.08.2016**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S16/6450**.

Delegasjonssak: 16/844

56/11 Tillatelse til tiltak - Etablering av nytt VA-anlegg, stikkledninger
Konglungveien 13 Tiltakshaver: Jens Halvorsen

Vi viser til søknad om etablering av nytt VA-anlegg til eiendommen mottatt 26.07.2016. Saken var komplett til behandling 26.07.2016

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Erklæringer om ansvarsretter for de aktuelle områdene er mottatt 26.07.2016.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det vises til sak 16/4510 (korrespondansemappe), der hele prosjektet er lagt fram. Det søkes parallelt om etablering av nytt VA-anlegg / framføring av stikkledninger for flere eiendommer på Konglungen.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens §§ 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos fylkeskommunen, jf reguleringsbestemmelsene § 13.2 og § 13.3.
Fylkeskommunen skriver i e-post dat 13.05.2016:

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

«Vi har ingen motforestillinger til at dere ivaretar bevaringshensynene i det aktuelle prosjektet uten å innhente uttalelser fra fylkeskommunen.»

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Tiltaket er del av et større felles arbeid på flere av eiendommene på Konglungen, der enkelteiendommer nå kobles til nye kommunale ledninger. Tiltaket er vurdert av saksbehandler ansvarlig for kulturminner på planavdelingen sammen med byggesaksbehandler. Traseen er vurdert, og det er ikke merknader til trase-valget. Det forutsettes at tiltaket gjøres så nennsomt som mulig med minst mulig sår i landskapet / på vegetasjonen, da området er regulert til spesialområde bevaring.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **16/6450**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
(M=2060kr)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.5, privat ledningsanlegg	4M	8240,00
§ 1.6, reduksjon pga. komplett søknad (0,15), flere like søknader (0,10), ikke dispensasjon (0,10)	-0,98M	-2018,80
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	1M	2060,00
Totalt gebyr å betale	**4,02M**	**8281,20**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Lise Iversen
Jurist

Maria Radejko
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Lars Elnes Rørleggerforretning AS, Vennelyveien 2, 1390 VOLLEN
Kopi:
Jens Kristian Halvorsen, Konglungveien 13, 1392 VETTRE

Utskriftsdato: 05.03.2026

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.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konglungveien 13, 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	10 494,19 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	6 988,00 kr
Vann	10 034,35 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: 56/11
Adresse: Konglungveien 13
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



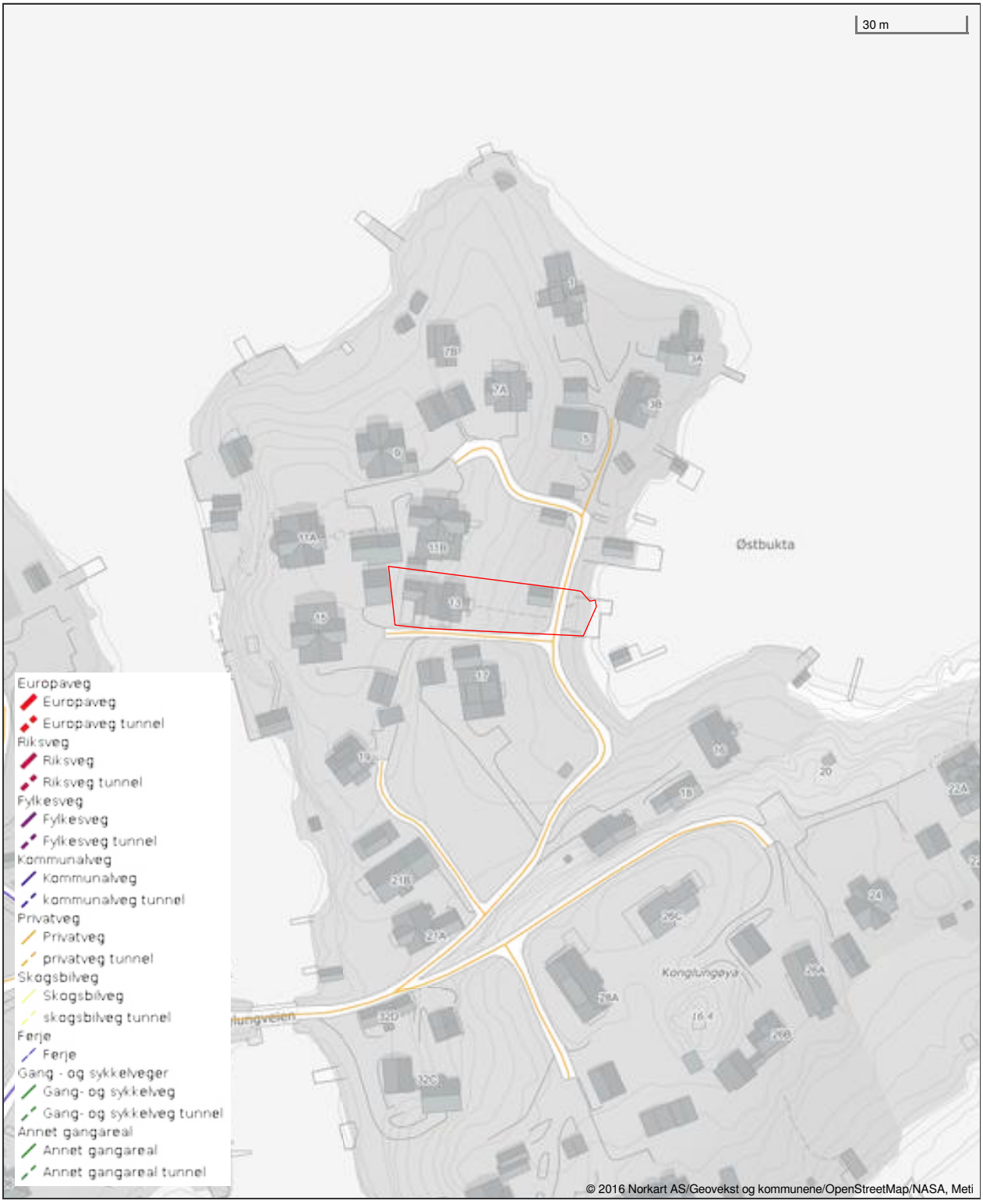
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 56/11//



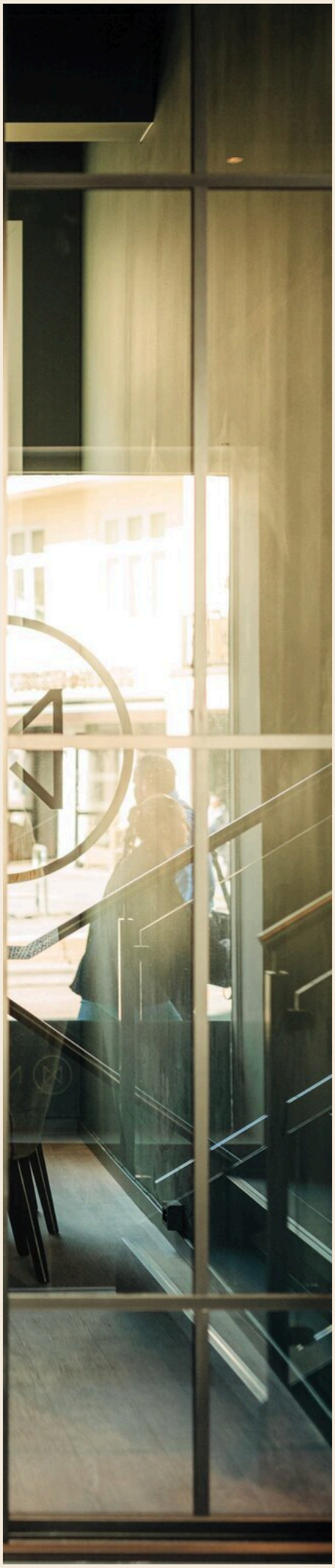
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

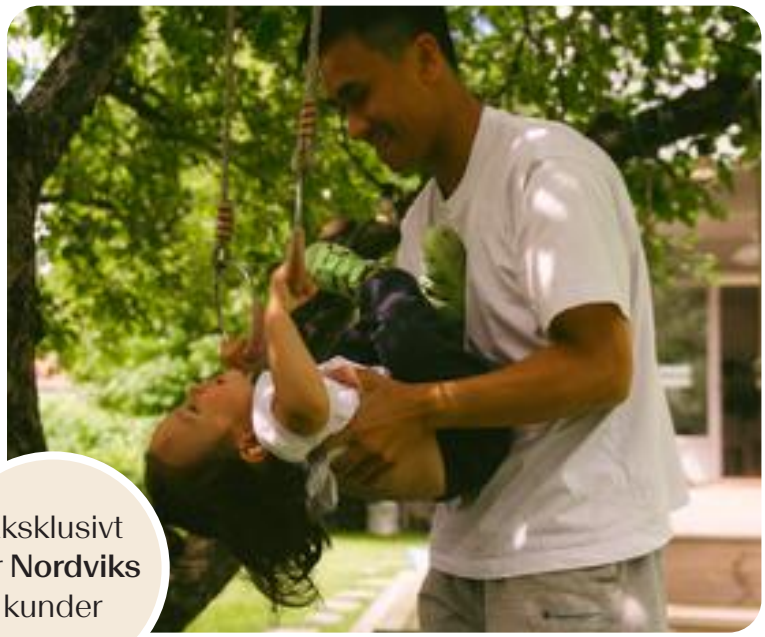


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0246/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konglungveien 13 1392 VETTRE
Matrikkel: Gnr 56, bnr 11 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046