

Vollenveien 35



Velkommen til

Vollenveien 35



Salgsoppgaven produsert 19. august 2021

VOLLEN – Tiltalende enebolig

Betydelig påkostet bolig i nydelige Vollen. Eksklusive materialvalg.
Parkmessig tomt. Solrikt. Blindvei. Dobbelgarasje

Prisantydning	13 950 000,-
Omkostninger	369 490,-
Totalpris	14 319 490,-
BRA-i	241 kvm
Totalt BRA	275 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2005

Tomt	901 kvm, eiet
Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no


cornilleau





Kort fortalt

- Velkommen til Vollenveien 35 En flott, innholdsrik enebolig beliggende i en barnevennlig blindvei. Eiendommen ble rehabilitert i 2015, og det er lagt vekt på materialvalg og design av høy klasse, gjennomgående for hele boligen. Eiendommen har en stor, parkmessig opparbeidet tomt med gode solforhold.

- Fremstående kvaliteter ved eiendommen:
- Omfattende oppgradert, fremstår ny i 2015
- Påkostet materialvalg
- Høy standard og gode løsninger
- Gode lysog solforhold
- Parkmessig opparbeidet hage
- 75 kvm med terrasser
- Gjennomgående store vindusflater i hele boligen
- 4/5 soverom 2 stuer - 2 bad - 1 wc - vaskerom
- Hovedsoverom i underetasje alternativt hybeldel eller stue
- Beliggende i stille blindvei
- Kort gangavstand til Vollen sentrum
- Nærhet til barnehager, skoler, flotte turområder og badestrender

Arealer og innhold

BRA-i:	241 kvm
Totalt BRA	275 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 79 kvm.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 55 kvm.

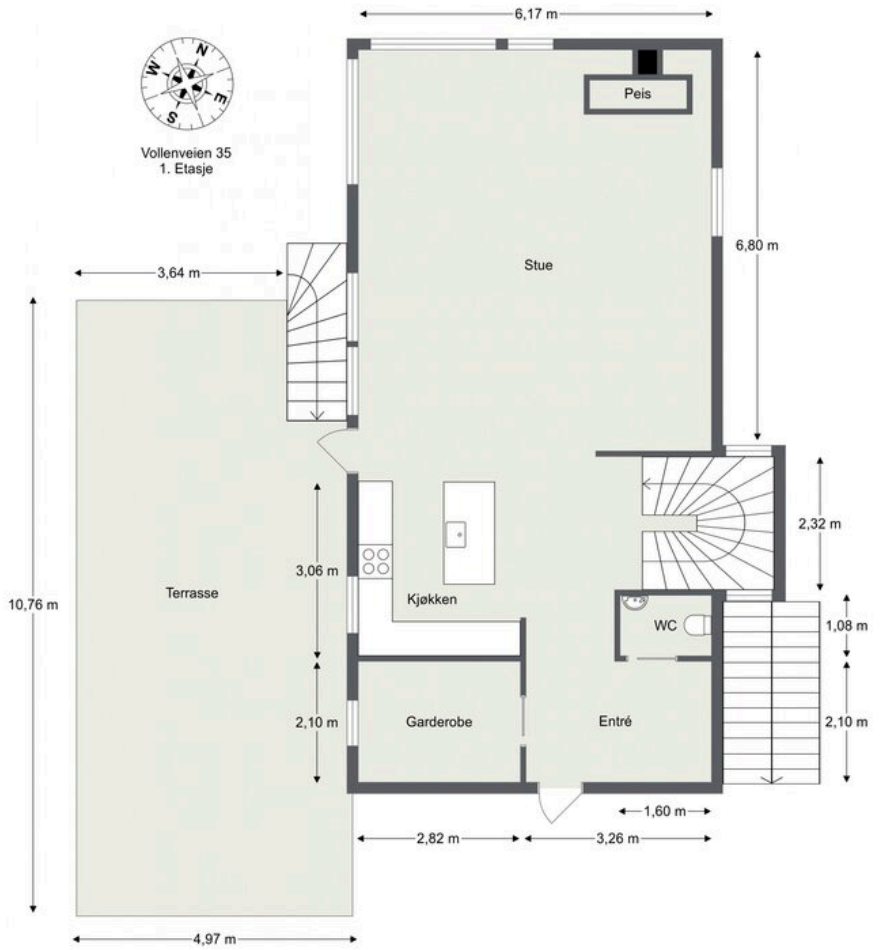
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 23 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.

Garasje

1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje
Total BRA: 34 kvm.

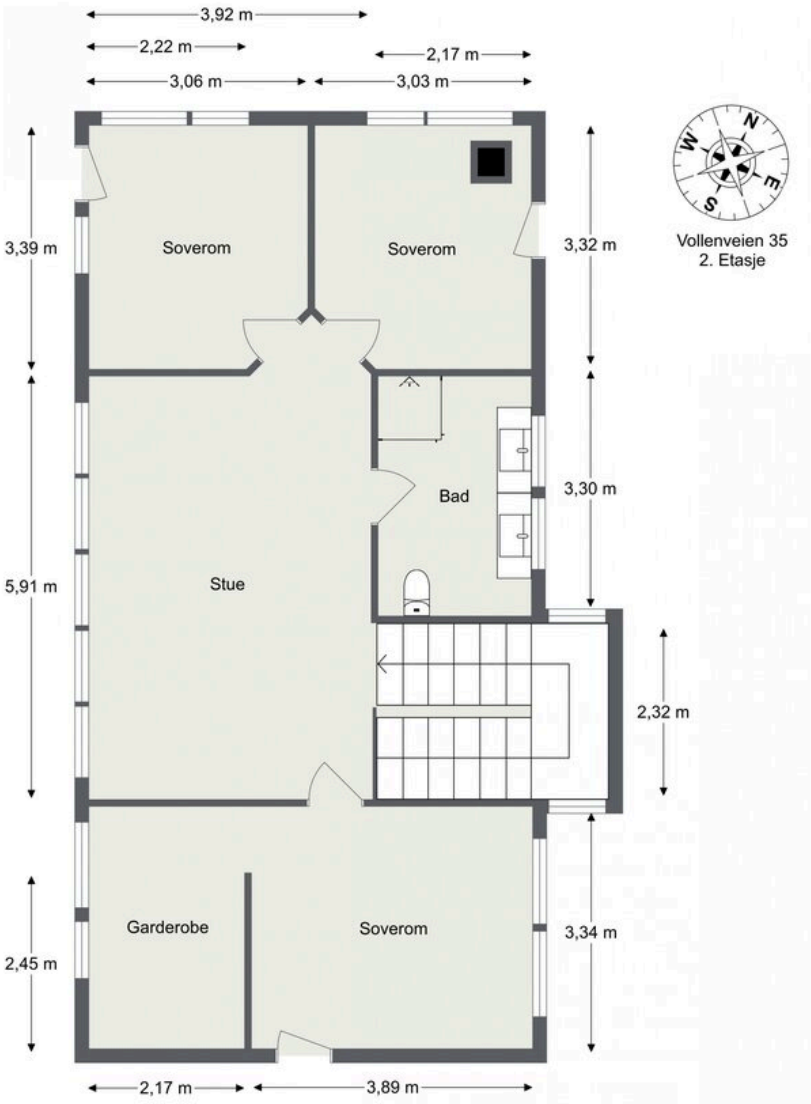
Bærums Verk Tømrermesterfirma AS



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.
Plantegningen kan ikke brukes uten samtykke.

1. etasje

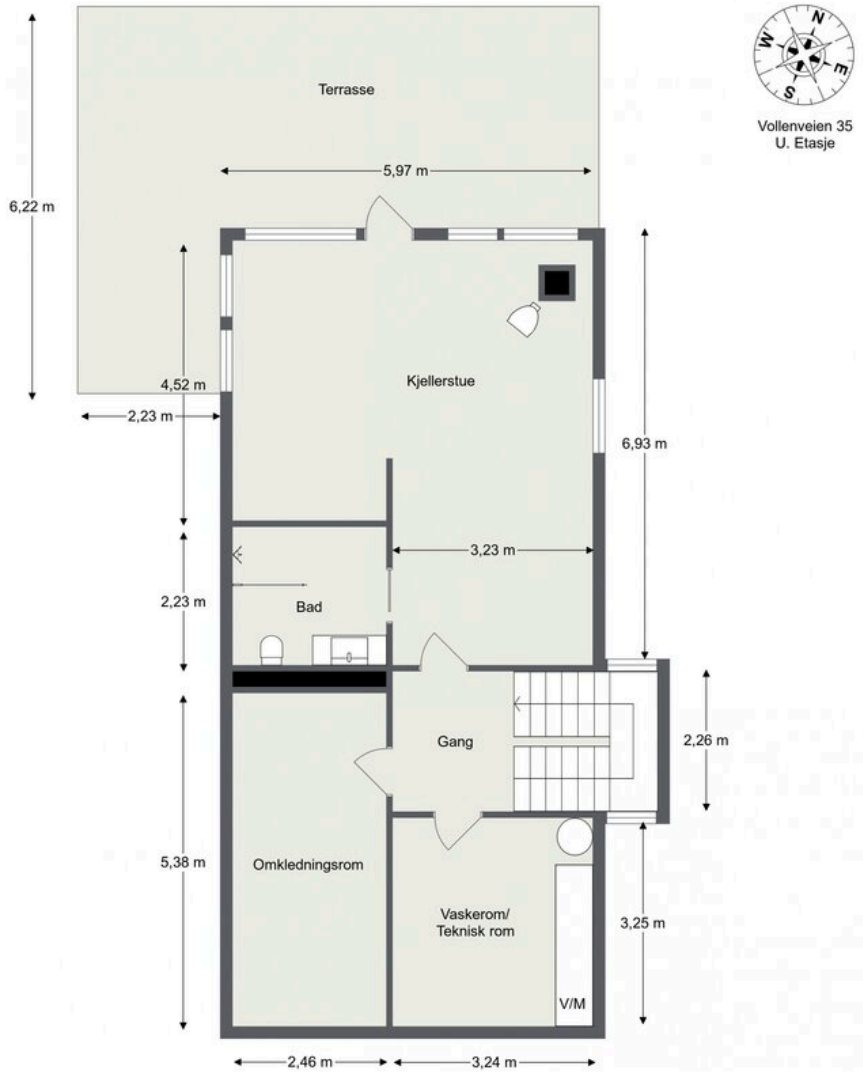
Bærums Verk Tømrermesterfirma AS



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.
Plantegningen kan ikke brukes uten samtykke.

2. etasje

Bærums Verk Tømrermesterfirma AS



Vollenveien 35
U. Etasje

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.
Plantegningen kan ikke brukes uten samtykke.

Underetasje





Velkommen til Vollenveien 35

Boligen er særdeles delikat, innbydende og innholdsrik, og har en god og familievennlig planløsning. Rikelig med vindusflater, delvis fra gulv til tak, sikrer lyse og luftige oppholdsrom i hele boligen. Dette skaper en god atmosfære, samt bidrar til svært god romfølelse. Eiendommen er vesentlig oppgradert/rehabilitert i 2015 (byggeår 2005, ny og vesentlig oppgradert i 2015) både innvendig og utvendig, og holder en meget høy standard.

Eiendommen har meget gode lys- og solforhold, med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Eiendommen ligger skjermet usjenert i en rolig blindvei. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser i et veletablert boligområde, samtidig som det er sentralt med gangavstand til Vollen sentrum. Kort gangavstand til barneskole, barnehager, matbutikk og offentlig kommunikasjon (bl.a. båt til Oslo fra Vollen). Dette er en perfekt beliggenhet for den som ønsker å bo i rolige, skjermede omgivelser, med flotte turområder, kyststi og badestrender i nærområdet.

Det er lagt vekt på funksjonelle løsninger og materialvalg av høy klasse i boligen. Boligen inneholder bl.a. 4(5) soverom, hvorav hovedsoverom i underetasje med tilhørende bad og walk-in-garderobe, samt walk-in-garderobe på ett av soverommene i 2.etasje. Boligen har totalt 2 bad samt gjestetoalett, stort garderoberom i gangen, romslig og innholdsrikt kjøkken i åpen løsning mot stuen, stue i 2.etasje og vaskerom/bod. Det er godt

med lagringsplass i garasjen. Det var tidligere hybeldel i underetasjen (hovedsoverom) og det er fortsatt dør ut til hagen fra dette rommet. Planløsningen er meget fleksibel; har man små barn kan man fint bruke det store soverommet med walk-in i 2.etg. som hovedsoverom, og er dermed på samme plan som barnerommene.

Eiendommen har en stor og solrik tomt, meget pent parkmessig opparbeidet med gressplen, prydbusker, tujahekk og beplantning i krukker. Eiendommen er definert av utstrakt bruk av hekk, beplanting og gjerder, og det er totalt 75 kvm terrasser, og både gårdsplass og basketbane er lagt med belegningsstein. Utebelysning rundt hele boligen samt rundt garasjen. Garasje med plass til to biler, med elektrisk dobbeltport og kodelås.

Dette er en stor og flott bolig, med god størrelse på alle rom, samt en praktisk og familievennlig planløsning.

Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1.etasje:
- Entré/gang
- Walk-in garderobe
- Toalett
- Kjøkken i åpen løsning
- Stue/spisestue

2.etasje:
- 3 soverom (hvorav ett kan deles i to mindre rom)
- Walk-in-garderobe (kan omgjøres til soverom)
- Stue
- Baderom

U. Etasje:
- Hovedsoverom
- Baderom
- Walk-in garderobe
- Vaskerom/bod

Det er utgang til terrasse/hage både 1.etasje og underetasje. Fransk balkong utenfor alle tre soverom i 2.etasje.

Dobbelgarasje med god plass til to biler, samt lagring. Ellers godt med plass til 3 biler utenfor garasjen.

Ditt nye hjem!

Dette er en bolig med gjennomgående høy standard, bygget i 2005 og vesentlig renovert i 2015. Store deler av boligen ble da bygget opp på nytt og planløsningen ble endret i alle etasjer. Boligen fremstår som ny fra 2015. Boligen ble fra innsiden revet til bærende konstruksjon og isolasjon ble utbedret samt at det ble installert ny bærende stålbjelke for å kunne åpne stue/kjøkkenet. Det ble bygget et nytt bad i underetasjen, og nytt kjøkken i 1.etasje. Alle overflater er nye, med bl.a. gipsplater på vegger og enstavs eikeparkett i 1.etasje og underetasje. Både el-anlegg og rør-opplegg er nytt. I tillegg ble det installert ny, lekker peis i 1.etasje og ny vedovn i underetasjen.

Her er det gjennomgående høy kvalitet og påkostet materialvalg i alle ledd. Boligen har vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Det er gode innredningsløsninger med plassbygget garderobe i alle etasjer. Det er i tillegg investert mye spesialtilpasset solavskjerming i form av plisségardiner, lameller og screen.

Utvendig er det også gjort en betydelig oppgradering, med belegningsstein på gårdsplass og basketbane, terrassebord i flere nivåer, glasstak over terrassen, gjerder og granittstolper, støttemur og støpt trapp, ny belysning rundt hele boligen og garasjen, franske balkonger utenfor soverom samt en del beplantning. Garasjen er oppgradert med ny dobbeltport. Eiendommen er parkmessig opparbeidet og fremstår svært tiltalende.

Fremstående kvaliteter med boligen:
- Gjennomgående svært god finish
- Påkostet materialvalg
- Kjøkkeninnredning fra KVIK Mano
- Samme benkeplater på kjøkken, garderobe og walk-in, fra Silestone by Cosentino
- Integrerte Siemens hvitevarer
- Baderomsinnredning fra Laufen Living og Dansani
- Store fliser fra Provensa /RaK Ceramics
- Eksklusive innvendige glassdører fra Dorma
- 2 walk-in-garderober med innredning fra KVIK Mano, 1 walk-in-garderobe med plassbygget innredning fra Artbygg
- Vannbåren gulvvarme i 3 etasjer (oppholdsrom)
- Enstavs bred/lang eikeparkett fra Unikt Gulv
- Sentralstøvsuger
- Luxaflex plisségardiner og lameller bestilt på mål i

hele boligen
- 2 stk Screens på vinduer i stue, trådløs styring
- Belysning i stue 2. etasje fra ExpoNova
- Alarm
- Innebygget peis fra Atraflam i stuen. Peisovn fra Rais i hovedsoverom/kjellerstue
- Hovedsoverom i underetasje kan benyttes som kjellerstue eller hybeldel
- Dobbelgarasje med elektrisk port med uttak til lader for elbil

1.etasje
Entré/gang:
Boligen har en lys og innbydende entré/gang, som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til å sette fra seg sko, samt plass til en hylle, benk e.l. Lyse malte flater, store italienske betongfliser på gulv. Varme i gulv. Downlights i himling. Vindu med spesialtilpassede plisségardiner fra Luxaflex. Tilgang til både walk-in-garderobe og toalett via spesialtilpassede glass-skyvedører fra Dorma.

Walk-in-garderobe:
Meget påkostet og innholdsrikt garderoberom. Rikelig innredet med spesialtilpasset KVIK Mano innredning og benkeplate fra Silestone by Cosentino. Her er det godt med både skuffer, hyller, skap- og jakkeoppheng. Perfekt for en barnefamilie. Lyse malte flater, store italienske betongfliser på gulv. Downlights i himling. Vindu med spesialtilpassede plisségardiner fra Luxaflex.

Toalett:
Lekkert toalettrom innredet med servant og vegghengt toalett fra Laufen Alessi One. Sensor på armatur. Speil over servant. Lyse sandfargede fliser fra RaK Ceramics på vegger, store italienske betongfliser på gulv. Varme i gulv. Downlights i himling.

Kjøkken:
Boligen har et flott kjøkken bestående av innredning langs vegg og i hjørnet, samt en stor kjøkkenøy med sitteplasser. Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, noe som sikrer god arealutnyttelse. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et meget hyggelig oppholdsrom, samt et naturlig samlingspunkt i huset. Fra kjøkkenet er det utgang via terrassedør til overbygget terrasse og videre ut i hagen.

Påkostet kjøkkeninnredning fra KVIK Mano. Lekker innredning med grepsfrie fronter i matt utførelse med benkeplate fra Silestone by Cosentino. Underlimt kum med Tapwell EVO kjøkkenkran. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og induksjonsplatetopp med 5 soner, boost funksjon og komfyrvakt. Det er tillegg integrert kaffemaskin. Ventilator med avtrekk over platetopp. Steinplate fra Silestone på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har rikelig med både skap- og benkeplass, og har mange praktiske og gode innredningsløsninger. Lyse malte flater, bred enstavs eikeparkett fra Unike gulv. Varme i gulv. Downlights i himling.

Stue/spisestue:
Lys og romslig stue i forlengelse av kjøkkenet. Her er det store vindusflater som tilfører rommet rikelig med lys, samt gir hyggelig utsikt over eiendommen. 5 meter screenline med trådløs styring utenfor de vestvendte stuevinduene, som gir meget god solavskjerming. Fransk balkong. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til stor sofagruppe, et stort spisebord samt hyller eller annet oppbevaringsmøblement. Flott peis i moderne stil tilpasset boligens uttrykk. Lyse malte flater, bred enstavs eikeparkett fra Unike gulv. Varme i gulv. Downlights i himling.

2.etasje
Soverom:
Boligen har totalt 4(5) soverom, hvorav tre ligger i boligens 2.etasje.

Det største soverommet har tilgang til egen walk-in-garderobe. Her er det ellers god plass til en dobbeltseng, kommode, hyller e.l. Verandadør med fransk balkong. Dette rommet fungerer utmerket som et hovedsoverom. Kan evt. deles i to mindre rom.

Soverom 2 og 3 er også av god størrelse, og perfekte som barnerom eller gjesterom. God plass til seng, skap, skrivebord e.l. Verandadør med fransk balkong på begge rom. Ellers store vindusflater og rikelig med lys, samt spesialtilpassede plisségardiner fra Luxaflex.

Alle soverommene har lyse malte flater, parkett på gulv. Takbelysning.

Walk-in-garderobe:
Plassbygget garderobeløsning, laget av møbelsnekker. Gode løsninger med hyller, oppheng og sittebenk. Lyst og trivelig med store vindusflater. Også her spesialtilpassede plisségardiner fra Luxaflex. Dette rommet kan alternativt omgjøres til et eget soverom ved å sette opp en vegg og lage en dør ut til stuen (slik var det før ombygging i 2015). Lyse malte flater, parkett på gulv.

Stue:
Romslig stue i 2.etasje, med god plass til sofagruppe, TV-benk, hyller e.l. Her er det plassbyggede hyller på vegger, laget av møbelsnekker. Gode vindusflater i hele rommets lengde, med plisségardiner fra Luxaflex. Lyse malte flater, parkett på gulv. Takbelysning fra ExpoNova. Varme i gulv. Dette er et hyggelig og lyst oppholdsrom, som innbyr til underholdning og avslapning for store og små.

Baderom:
Stort og pent flislagt bad, med beige fliser på vegger og gulv. Servantinnredning fra Dansani, med to servanter og skuffer. Spesialbestilt speil, og belysning over servant. Dusjhjørne med glassvegger. Toalett. Varme i gulv. Store vindusflater tilfører rommet naturlig lys samt gode luftemuligheter.

Underetasje
Hovedsoverom:
Svært innbydende og delikat hovedsoverom, bygget for å gi hotellfølelsen, med direkte tilgang til bad via spesialtilpasset glass-skyvedør fra Dorma. Rommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord, hyller samt skrivebord/hjemmekontor. Rommet har egen utgang via terrassedør til hagen. (her var det tidligere en hybeldel), samt store vindusflater med plisségardiner fra Luxaflex. Flott frittstående peisovn fra Rais tilfører rommet varme og hygge på kalde vinterdager. Rommet kan alternativt benyttes som en stue (bruke soverom i 2.etasje som hovedsoverom), eller tilbakestilles til en hybeldel. Her er det mange muligheter, og flere gode løsninger som bør passe enhver familie. Lyse malte flater, enstavs eikeparkett fra Unike gulv.

Baderom:
Meget lekkert bad med store grå italienske (Provensa) betongfliser på gulv og sandfargede fliser fra RaK Ceramics på vegger. Baderomsinnredning fra Laufen Living med stor servant med skuffer under. 2 stk. armatur fra Damixa med sensor. Speil med innfelt belysning. Vegghengt toalett. Dusj med stor spesialbygget dusjvegg i glass som strekker seg fra gulv til tak. Dusjarmatur fra Damixa med hånddusj og stor vannfallsdusj. Varme i gulv. Downlights i himling.

Walk-in-garderobe:
Fantastisk garderoberom i lekkert og tidløst design. Rikelig innredet med spesialtilpasset KVIK Mano innredning og benkeplater fra Silestone by Cosentino. Rommet er utnyttet på en optimal måte, med hyller, skuffer og oppheng. Her får du en perfekt og gjennomtenk garderobe. Lyse malte flater, enstavs eikeparkett fra Unike gulv. Downlights i himling.

Vaskerom/bod:
Praktisk vaskerom/bod i underetasjen. Rommet er innredet med innredning med underskap og utslagsvask. Godt med hyller på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Fordelerskap til rør-i-rør system er plassert her, samt stoppekran og reduksjonsventil. Varmtvann gjennom kombinert 300+120 L varmtvannsbereder/varmemagasin. Malte murvegger, fliser på gulv.

Utendørs
Fra kjøkken/stue har man utgang til overbygget terrasse på ca. 23 kvm. Lekkert glassoverbygg over terrassen, noe som gjør den meget bruksvennlig store deler av året. Terrassen er i tilknytning til resten av uteplassen på øvre del, bestående av gårdsplass opparbeidet med belegningsstein samt gressplen. Det er god plass til et spisebord på terrassen, samt stoler, benk e.l. på resten av plassen. Fra øvre del av terrassen går man den skiferbelagte trappen ned til nedre del av eiendommen. Her har man en terrasse på ca. 55 kvm. Denne terrassen har man også tilgang til via masterbedroom i underetasjen. Videre tilgang til gressplenen/hagen, samt videre rundt boligen der man finner en stor basketbane. Eiendommen er ellers delvis inngjerdet, samt pent opparbeidet med tuja hekk og beplantning i krukker. Trapp opp til garasje/inngangsparti på baksiden av boligen. Grenser mot skog/friområde, så her bor man meget usjenert og stille. Rikelig med plass til trampoline, lekestativer e.l. i hagen. Utstrakt bruk av trådløs utebelysning fra Weinor LEE Design. Dobbelgarasje med elektrisk port. God plass til to biler. Flere biloppstillingsplasser utenfor garasjen.



















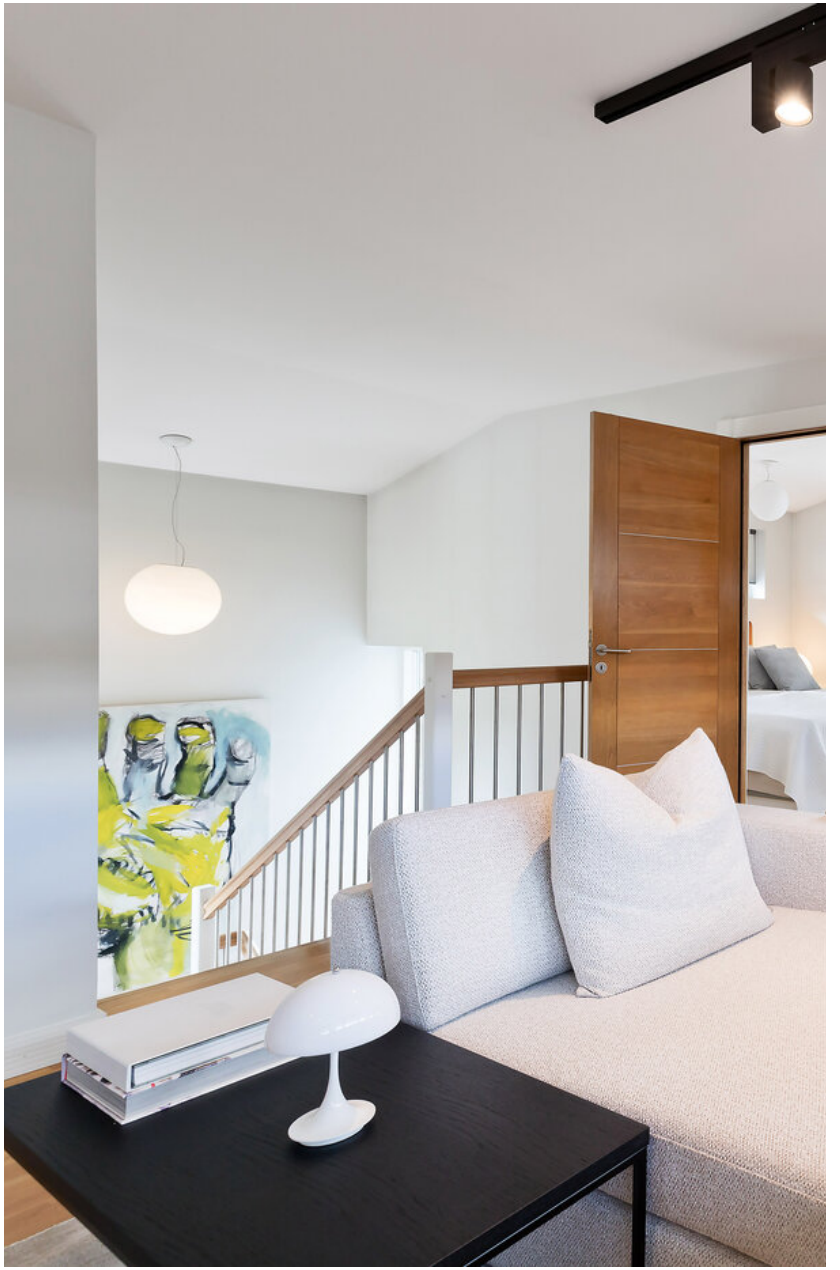









































LOUIS VUITTON










































cornilleau

Ditt nye nabolag



Ditt nye nabolag!

Boligen har en hyggelig beliggenhet innerst i en rolig blindvei. Fra boligen er det kun få minutters gange til sjarmerende Vollen sentrum, som er et hyggelig samlingspunkt for hele nærmiljøet. Veien gjennom Vollen er opparbeidet som miljøgate, med gang- og sykkelsti samt kyststi langs Oslofjorden.

Vollen sentrum fremstår som en "sørlandsperle", med badestrender, marina, bakeri og hyggelige spesialforretninger. Vollen sentrum byr bl.a. på klesbutikker, smykkebutikker, interiørbutikker, frisørsalong og flere gallerier. Det er i tillegg flere kafeer samt restaurant på marinaen.

Vollen Marina fremstår i dag som et topp moderne marinaanlegg i indre Oslofjord. Her er det gjestehavn for båter, samt en hyggelig restaurant i vannkanten. Det er i tillegg muligheter for å kjøpe fersk fisk og reker direkte fra fiskebåt i Vollen. Hver onsdag kveld fra mai til oktober legger båten til kai, til stor glede for beboerne i området.

Aktivitet og fritid:
Det er mange flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Det er enkel adkomst til den 15 km lange kyststien som strekker seg fra Holmen til Slemmestad. Denne kan tas som en sykkeltur eller deles opp i flere fine fot-turer. Det er også mulig å gå på umerket, spennende sti store deler av veien mellom Gyssestad og Holmen. I Vollen sentrum finner man også flere fine badesteder. Vollen badestrand har en fin sandstrand, samt en hyggelig gressplen. Perfekt for en dagstur med bading og grilling. Det er ellers kort vei ut i marka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Vollen ungdomslag som driver med fotball, håndball og ski. For golfentusiaster er det kort vei til Asker golfklubb. Det er for øvrig flere ridesentre i området, samt en flott svømmehall på Risenga.

Skoler og barnehager:
Fra boligen er det trygg og fin skolevei for barna til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole, ca. 20 min. gange. Det er også flere barnehager i området



(Nilsemarka barnehage, Høymyrmarka familiebarnehage, Vollen familiebarnehage, Bjerkås barnehage m.fl.)

Servicetilbud:
Kort vei til matbutikk Rema1000 i Vollen sentrum. I tillegg finner man den spennende butikker Eléa, som selger greske produkter. Det er for øvrig kun få minutters kjøring til Asker sentrum, som har et rikelig utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også kort vei til Sandvika og Sandvika storsenter, et av landets største kjøpesentre med over 200 butikker. Ellers en rekke hyggelige forretninger og servicetilbud i Vollen sentrum.

Offentlig kommunikasjon:
Det er god offentlig kommunikasjon mot Oslo. Det går bl.a. hurtigbåt fra Vollen til Aker Brygge som tar ca. 25 minutter. Det går ellers buss og ekspressbuss fra Slemmestadveien, holdeplass "vollen". Det er pendlerparkering ved Asker og Heggedal togstasjon med tog i retning Oslo og Drammen.

Vollenveien 35

Nabolaget Vollen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Stiftelsen Vollen montessorisk...	58 elever, 2 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Arnestad skole (1-7 kl.)	541 elever, 23 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Heggedal skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	6 min 🚗 3.1 km
Sjøskolen (9-10 kl.)	10 elever, 1 klasse	17 min 🚶 1.4 km
Stordammen skole (9-10 kl.)	10 elever	19 min 🚶 1.6 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	11 min 🚗 6.6 km
Asker videregående skole	486 elever	11 min 🚗 7.3 km

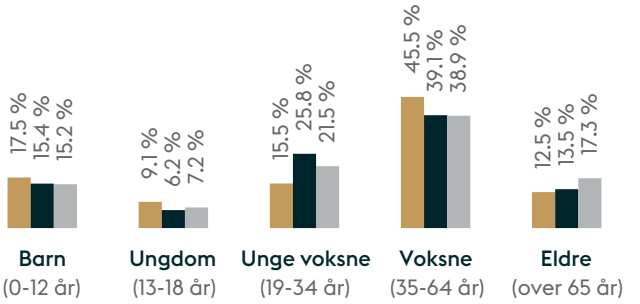
Offentlig transport

Vollen i Slemmestadveien	Totalt 6 ulike linjer	13 min 🚶 1.1 km
Heggedal stasjon	Linje L1	8 min 🚗 4.8 km
Oslo S	Totalt 25 ulike linjer	30 min 🚗 28 km
Oslo Gardermoen		1 t 2 min 🚗

Barnehager

Nilsemarka barnehage (0-5 år)	4 avdelinger	8 min 🚶 0.6 km
Vollen Montessori barnehage (1...	39 barn, 2 avdelinger	8 min 🚶 0.6 km
Østenstad Menighetsbhg. (3-5 å...	18 barn, 1 avdeling	22 min 🚶 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen	2 638	1 108
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Båt/ferge

Sport

Gislebanen ballbinge	5 min
Arnestad stadion	19 min
Actic - Slemmestad	6 min
Aktiv Fysioterapi og Trening	7 min

«Luft og sjø. Oslofjordens fineste kystby.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Informasjon

Vollenveien 35

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
56-0150/21

Adresse
Vollenveien 35 1390 VOLLEN

Matrikkel
Gnr 73, bnr 182 i Asker kommune

Selgere
Marte Hjorteland
Atle Hjorteland

Kjøpesum og omkostninger
13 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
19 500,- (Trygghetspakke kjøper*(valgfritt))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
348 750,- (Dokumentavgift 2.5% av salgssum)
---
369 490,- (Omkostninger totalt)
---
14 319 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Andre utgifter
Løpende kostnader;
- Kommunale avgifter, herunder vann/avløp, renovasjon og feiing
- Kabel-TV/Internett
- Alarm
- Forsikring
- Fellesavtale for brøyting og strøing av privatvei. Fellesfakturering én gang i året.

Objekttype
Enebolig

Antall soverom
4

Byggeår
2005

Etasje
3

Takstmann
Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte

Enebolig over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av mur(Leca eller lignende). Bærende elementer av mur, treverk og innslag av stål. Etasjeskillere av trebjelker. Etasjeskilleren i 1.etasje er ytterligere avrettet med avrettingsmasse. Enkelte innvendige vegger er oppført av teglstein. Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med liggende spaltekledning. Vinduer med 2-lags isolerglass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takpanner av betong/sement.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og det forekommer ingen særlig unormal bruksslitasje i boligen. Generell slitasje må forventes da boligen er brukt. Det ble notert mindre bemerkninger vedrørende sprekkdannelser, flassende puss, skader på parkett(2.etg) og bevegelse i parketten ved normal gange. Badet i 2.etasje er originalt fra 2005 og har enkelte bemerkninger vedrørende fallforholdet på gulvet. Badet i u.etasjen ble rehabilitert i 2015 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det er bemerket at fallforholdet på gulvet er uheldig mtp montert utstyrt og at membranen i sluket ikke er ført under klemringen. Vaskerommet i u.etasjen er originalt fra byggeåret og er originalt oppført som et teknisk rom/bod. Dette medfører at det er etablert et sluk på rommet, men mangler membran på gulv og vegger da dette ikke er nødvendig for et teknisk rom(ikke klassifisert som våtrom). Utvendige trapper og terrasser mangler rekkverk og dette bør oppføres umiddelbart da dette medfører en høy risiko for fallskader. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Dreneringen har passert minimum forventet levetid på 20 år og ettersyn av bygningsdelen anbefales ved kraftig eller vedvarende nedbør. Gjennomgående sprekkdannelser ble observert i støttemurene på gårdsplassen og i muren/rekkverket til utvendig trapp bak boligen

1.3 Terrengforhold: Mindre setninger ble observert i brosteinene rundt huset og vannansamlinger kan forekomme på disse punktene. Utvendig trapp ned bak boligen vil lede vann mot innvendig hjørne ved trapperommet.
7.1.1 Bad 2. etasje Overflate vegger og himling: TG 2 gis på bakgrunn av den generelle alderen til overflatene. Fuktskader på dørbladet ble observert, samt manglende luftespalte.

7.1.2 Bad 2. etasje Overflate gulv: Manglende fall i dusjen og på resterende baderomsgulv. Gulvet er tilnærmet flatt. Stedvis fall ble registrert, men dette var ikke tilstrekkelig for å møte kravene i teknisk forskrift. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses å ikke være tilstrekkelig.

7.1.3 Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG 2 gis på bakgrunn av alderen til membranen da den har passert minimum forventet levetid.

7.2.2 Bad u. etasje Overflate gulv: TG 2 gis på bakgrunn av at prosjekteringen av fallet på gulvet har avvik. Lekkasjevann fra servant/toalett kan ledes til feil side av dusjveggen og samles mot veggen. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er ikke tilstrekkelig. Ingen terskeloppkant medfører en risiko for at lekkasjevann kan ledes ut i tilstøtende rom.

7.3.2 Vaskerom Overflate gulv: Manglende fall på gulvet. Rommet var tidligere oppført som en bod/teknisk rom og bruken av rommet har i senere tid blitt omgjort til et vaskerom og dermed følger visse krav i byggteknisk forskrift vedrørende fall og membran.

7.3.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Manglende membran på gulvet og tilhørende oppkant på 5 cm. Lav risiko for fuktskader på konstruksjonen, med mindre det forekommer en større lekkasje. Fallet på gulvet er ikke tilstrekkelig og lekkasjevann kan ledes til tilstøtende vegger. Det anbefales at det blir etablert en membran på gulvet hvis rommet skal fortsette å bli brukt som et vaskerom, evt en waterguard ved vaskemaskinen og ved annet utstyrt som kan forårsake en større vannskade.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det er registrert mangler vedrørende lekkasjesikringen av de innebygde sisternene i boligen, samt fordelerskapet i 2.etasje. Waterguard bør monteres på WC og på kjøkkenet.

10.2 Varmtvannsbereder: TG 2 gis på bakgrunn av alderen til varmtvannsberederen.

10.3 Vannbåren varme: Ukjent når service ble foretatt på varmepumpen. Dette bør gjøres hvert 2.år.

10.5 Ventilasjon: TG 2 gis da ventilasjonen i boligen baseres primært på naturlig oppdrift

Takstmannens vurdering ved TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende: TG 3 gis på bakgrunn av lav rekkverkshøyde på terrassen ved stuen og manglende håndløpere i utvendige trappeløp. Rekkverket til terrassen er svært lavt og medfører en høy risiko for fallskader til underliggende terreng. Strakstiltak anbefales.Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Sammendrag selgers egenerklæring

I1. 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: Ombygging og oppgradering 2015: Byggmester Jacobsen & Nielsen, Rørlegger Njål Johansen, Elektriker Olaf Helge Ask AS, Malermester Rune Janjak.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygging og oppgradering 2015: Byggmester Jacobsen & Nielsen, Rørlegger Njål Johansen, Elektriker Olaf Helge Ask AS, Malermester Rune Janjak.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygging og oppgradering 2015: Byggmester Jacobsen & Nielsen, Rørlegger Njål Johansen, Elektriker Olaf Helge Ask AS, Malermester Rune Janjak

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: Nye ildsteder: Henriksen Peisforum Asker Takk og husvask: Ren Service AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg: Elektriker Olaf Helge Ask AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2015, ved ferdigstillelse. Takstrapport, 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-proffen, strømuttak ved bil

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? Utført av Radonlab, 2014. Dokumentasjon foreligger.

Energimerking

D - rød

Ytterligere informasjon om energiklasse

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv i alle oppholdsrom (ikke i soverom, vaskerom og walk-in-garderobe) Varmtvannsforsyning gjennom kombinert 300-120 L varmtvannsbereder/varmemagasin. Opplegg for vannbåren varme med ekspansjonstank og elektrisk oppvarming.

Tomtestørrelse

901 kvm

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en stor og solrik tomt, meget pent parkmessig opparbeidet med gressplen, prydbusker, tujahekk og beplantning i krukker. Deler av eiendommen er inngjerdet, det er totalt 75 kvm terrasser, og både gårdsplass og basketbane er lagt med belegningsstein. Utebelysning rundt hele boligen samt rundt garasjen. Garasje med plass til to biler, med elektrisk dobbeltport og kodelås.

Eiendommen eier 1/7 av et realsameie på gnr. 73, bnr. 183 i Asker (privat stikkvei inn fra Vollenveien), samt 1/5 av et realsameie på gnr. 73, bnr. 184 i Asker (fellesareal for de 5 eneboligene i stikkveien)
Deler av fellesarealet ligger mellom nr. 35 og 37, og er beplantet med gressplen.

Parkering

Dobbelgarasje på ca. 34 kvm med elektrisk port, ny i 2015. God plass til to biler. Flere biloppstillingsplasser utenfor garasjen. Lagring under himling.

Adkomst

Fra Slemmestadveien: Ta avkjøring Vollenveien. Følg Vollenveien oppover til stikkveien til nr. 35 kommer på høyre side. Fra Røykenveien: Ta avkjøring Vollenveien. Følg Vollenveien nedover til stikkveien til nr. 35 kommer på venstre side.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Modernisert/Påkostet år

2015

Adgang til utleie
Hele boligen kan leies ut.

Kommunale avgifter
Kr 19 793,-

Kommunale avgifter år
2020

Informasjon kommunale avgifter
Fakturert i 2020:
Avløp kr. 9 171,68
Feiing kr. 278,40
Renovasjon kr. 4 149,00
Vann kr. 6 194,52

Informasjon eiendomsskatt
Det er p.t ikke eiendomsskatt i Asker Kommune.

Formuesverdi primærbolig
Kr 2 509 812,-

Formuesverdi primær år
2019

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 9 035 324,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2019

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Forsikring
Forsikringsselskap DNB
Polisenummer 21662672

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne

boliger.Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå

Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.

Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger handelen (Oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap, komfyr, platetopp, komfyrvakt, kaffemaskin.)
- Samtlige taklys
- Hyllesystem på vaskerom
- Innredning i 3 stk. walk-in-garderober

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og følger reguleringsplan 0220165G. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.12.2010.

Det foreligger Tillatelse til tiltak for terrasseoverbygg datert 15.06.2011. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.
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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3025/73/182:
26.04.2005 - Dokumentnr: 10592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3025 Gnr:73 Bnr:1

25.11.2010 - Dokumentnr: 928748 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1264115 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:73 Bnr:182

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

26.04.2005 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0220 Gnr:73 Bnr:1

25.11.2010 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjon

Det er ingen konsesjon knyttet til salget av denne eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei via privat stikkvei. Offentlig vann og avløp. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Opplysninger i henhold til informasjon fra Asker kommune.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. 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 opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post til: j.hansen@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 906 56 346.

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

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

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

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

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

Tilbud på finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Megler er forpliktet til å skriftlig informere oppdragsgiver/selger om risiko ved budaksept hvor det er usikkerhet knyttet til finansieringen, så langt dette er mulig. Risikovurderingen vil foretas løpende igjennom budprosessen.

Trygghetspakke kjøper

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris 16000kr.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 0,9 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 6 900,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 17 250,- for grunnpakke markedsføring.
Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.
Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2025

Ansvarlig megler

Jan Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Vedlegg

Vollenveien 35

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Vollenveien 35
1390 Vollen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 21/05/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:73, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	Atle Hjorteland / Marte Hjorteland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	901 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	0220165G - Frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2005

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.05.2024
Forutsetninger:	Det ble ikke foretatt noen destruktive inngrep i bygningskroppen foruten nødvendig hulltagning til våtrom og vegg mot terreng. Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon da det manglet tilstrekkelig sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Fasaden og taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelige avsatser. Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner, relevante målinger og hulltagning på utvalgte steder. Årstall og annen informasjon om bygningen baserer seg på uttalelser fra hjemmelshaver. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid, men hjemmelshaver opplyser om at han har dette tilgjengelig.
Oppdragsgiver:	Atle Hjorteland
Tilstede under befaringen:	Atle Hjorteland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:
Tomten er terrassert, opparbeidet med belegningsstein, plen og beplanting. Støpte trapper belagt med natursteinog og støttemurer av betong og naturstein.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av mur(Leca eller lignende). Bærende elementer av mur, treverk og innslag av stål. Etasjeskillere av trebjelker. Etasjeskilleren i 1.etasje er ytterligere avrettet med avrettingsmasse. Enkelte innvendige vegger er oppført av teglstein. Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med liggende spaltekledning. Vinduer med 2-lags isolerglass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takpanner av betong/sement.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og det forekommer ingen særlig unormal bruksslitasje i boligen. Generell slitasje må forventes da boligen er brukt. Det ble notert mindre bemerkninger vedrørende sprekkdannelser, flassende puss, skader på parkett(2.etg) og bevegelse i parketten ved normal gange. Badet i 2.etasje er originalt fra 2005 og har enkelte bemerkninger vedrørende fallforholdet på gulvet. Badet i u.etasjen ble rehabilitert i 2015 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det er bemerket at fallforholdet på gulvet er uheldig mtp montert utstyr. Vaskerommet i u.etasjen er originalt fra byggeåret og er originalt oppført som et teknisk rom/bod. Dette medfører at det er etablert et sluk på rommet, men det mangler en membran på gulv og vegger. Gulv som kan risikere å bli utsatt for lekkasjevann bør sikres med en membran eller en waterguard for automatisk avstengning av lekkasjevann. Utvendige trapper og terrasser mangler rekkverk og dette bør monteres da dette medfører en høy risiko for fallskader. Tildels store sprekkdannelser ble observert i rekkverket/muren til trappen på baksiden av boligen. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i u.etasje: 2,25 m.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,38 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,40 m.
Fransk balkong på soverommene i 2.etasje.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme, med unntak av enkelte rom.
Vedovn i u.etasje og peisinnsats i 1.etasje.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Det skal minimum være utplassert en brannslukker og røykvarsler i hver etasje.
Sentralstøvsuger.
Alarm.
Automatiske sikringer. 56 amp hovedkurs.
Hovedstoppekranen er montert på vaskerommet, med tilhørende vannmåler og trykkreduksjonsventil.
Varmtvannsbereder på 300 liter, samt 120 liter varmemagasin til gulvvarmen.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.asker.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon på befaringsdatoen og oversendt dokumentasjon.
Byggetegninger fra megler.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene. Stedvis pussede overflater.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. 1 og 3-stavs parkett. Flislagt gulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til aldren. Underetasjen og 1.etasje ble vesentlig oppgradert i 2015. 2.etasje ble kun overflatebehandlet og bygningsdelene i denne etasjen er originale fra byggeåret. 2.etasjen har stedvis slitasje på parketten og på overflatene. Parketten har stedvis merkbar svikt ved normal gange og det ble observert sprekkdannelse rundt sparkelremsene i himlingen på flere steder og enkelte svinnsprekker.
1.etasje har ingen særlige bemerkninger på overflatene. Bom i flis ble registrert på i entré/omkledningsrom og himlingen i stuen har enkelte retningsavvik. Gulvet i 1.etasjen er hel-limt til underlaget.
U.etasjen har normal slitasje på overflatene. Noe knirk og bevegelse i parketten ble registrert. Flassende/sprekt puss forekommer. Det ble observert tegn til støvkondens på flere av ytterveggene i boligen.
Bruksslitasje må forventes i boligen da den er brukt.

- Trappene mellom etasjene har jevnt over normal slitasje. Håndløper mangler på den ene siden av trappen langs hele trappeløpet. Nedre del av trappen til u.etasje mangler også rekkverk. Lysåpningene mellom trinnene i trappen er tilstrekkelige iht TEK-17. Manglende rekkverk og håndløper er brudd på byggteknisk forskrift og bør monteres for å unngå fallskader.
TG 2 settes da trappen avviker fra dagens og datidens krav til sikkerhet i trappeløp.

- Etasjeskillerene i boligen har en god stivhet og ingen særlige tegn til avvik i planheten. Det ble målt 10 mm avvik i 2.etasjen, 6 mm avvik i 1.etasjen og 5 mm i u.etasjen ved bruk av selvnivellerende laser. Avvikene ble målt langs boligens lengde og anses som innenfor toleransekrav.
TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

- Det ble i 2015 etablert en peisinnsats i stuen og en vedovn i u.etasjen. Peisinnsatsen i 1. etasje mangler en plate på gulv foran ildstedet og svinnsprekker forekommer i fuger mot tilstøtende flater. Vedovnen i u.etasjen er etablert med plate på gulv og ingen særlige bemerkninger. Feieluke montert i u.etasje og denne er nærmere enn 30 cm til gulvet, brannsikker plate bør monteres.
TG 2 settes da det mangler brannsikre plater foran peisinnsatsen og sotluken i hhv 1.etg og u.etg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2015: Underetasjen og 1.etasje ble vesentlig oppgradert med nye overflater, etterisolerte yttervegger, nytt kjøkken og bad m.m. Boligen i disse etasjene ble innvendig strippet ned til bindingsverket og bygget opp på nytt med ny isolasjon, dampsperre etc.
2015: Ny trapp mellom etasjene.
2015: Det elektriske anlegget i 1. og u.etasjen ble trukket om.
2015-2022: Utvendig areal har blitt jevnlig oppgradert.

Boligen ble vesentlig oppgradert i 2015 og det henvises til liste fra hjemmelshaver for komplett oversikt over utførte arbeider på boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etasje	79	0	0	55	79	0
1. Etasje	81	0	0	23	81	0
2. Etasje	81	0	0	0	81	0
SUM BYGNING	241	0	0	78	241	0
SUM BRA	241					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	34	0	0	0	34
SUM BYGNING	0	34	0	0	0	34
SUM BRA	34					

BRA-i:

U.etasje: Stue, bad, vaskerom, gang og omkledningsrom.
1.etasje: Stue, kjøkken, entré, WC og omkledningsrom.
2.etasje: Stue, bad, to soverom og et soverom med tilhørende garderobeløsning.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA er beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Vaskerommet og omkledningsrommet i u.etasjen er oppført som boder i de tilgjengelige byggetegningene. Omkledningsrommene i boligen blir definert som dette pga av størrelsen og muligheten til å oppholde seg i rommene.
Hemsen over garasjen ble ikke målt pga manglede adkomst.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er bygget med en støpt såle og med yttervegger av lett bindingsverk. Bunnsvillen er montert direkte på betongsålen og det ble observert enkelte skjolder på disse. Det er montert svillepapp under svillene, men større mengder snø og vann kan påvirke svillen negativt da den ikke er hevet over gulvet. Generelt normal slitasje på bygningsdelen mtp forventet bruk av arealet og alderen. Elektrisk portåpner er montert. Det er ikke etablert en dedikert lader for el-bil og på befaringsdatoen ble en el-bil ladet via en stikkontakt i garasjen. Taket er tekket med sementplater og øvre del av taket(over garasjeporten) bør monteres med et blikk eller lignende med en dryppnese som vil hindre regnvann i å renne langs undersiden av takplatene.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

21/05/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ifølge www.ngu.no består grunnforholdene av "Skifer og kalkstein i veksling" og på samme nettside opplyses det om at det ikke er registrert marine avsetninger/leire på tomten.
Grunnmuren fremstår uten synlige deformasjoner og med generelt normal slitasje på overflatene. Enkelte av overflatene til grunnmuren er utlektet og dette kan medføre en økt risiko for kondens og muggdannelse hvis oppbygningen er utført feil eller dreneringen er sviktende. Dette er kun nevnt som generell informasjon. Hulltagning ble foretatt i utlektet vegg på omkledningsrommet og det ble ikke observert noen unormale skader eller fuktverdier på de synlige flatene. Fuktsøk ble foretatt hvor grunnmuren er synlig og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.
Det ble observert mindre sprekkdannelser i utvendig puss, men ingen som oppfattes som særlig graverende mtp setninger og videre skade.
Støttemurer og rekkverk av leca/lettklinker. Det ble observert sprekkdannelser i flere av disse, hvor enkelte også er gjennomgående. Støttemurene av leca har ingen særlig tilbakefylling i bakkant og løper ingen særlig risiko for merskade. Det ble ikke påvist sprekkdannelser i støttemuren av betong under terrassen.

Merknader: Dreneringer har en forventet teknisk levetid på mellom 20 - 60 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforholdet rundt boligen er planert og det er opprettet aqua-drains og overvannskum på gårdsplassen. Tomten ligger i et skrående terreng og dette vil medføre at det forekommer et naturlig tilsig av vann mot tomten og konstruksjonen.

Merknader: Utvendig trapp ned bak boligen vil lede vann mot innvendig hjørne ved trapperommet. Dette medfører et økt fuktpress på konstruksjonen og det er viktig at dette området etterses jevnlig i tilfelle det forekommer skader. Mindre setninger ble observert i brosteinene rundt huset og vannansamlinger kan forekomme.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Fasaden er kledd med liggende spaltekledning og stedvis kledd med sementplater. Utvendig fasade fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og fremstår som velholdt. Stedvise sprekkdannelser i treverket ble observert.

Merknader: Det er en risiko for ansamlinger av vann på oversiden av kledningen når bordene er lagt liggende og dette kan medføre at kledningen trenger hyppigere vedlikehold enn normalt for å unngå skader. Spaltekledning med åpninger større enn 6 mm kan tillate gnagere å komme inn i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med utvendig alu.ramme og 2-lags isolerglass fra 2004 og 2015. Det ble ikke observert noen punkteringer i glassene eller unormale skader på karmene. Enkelte av vinduene går mot karmen og trenger en justering. Små forekomster av flassende maling på innvendig karm og enkelte løse vridere.
Inngangsdør med 2-lags isolerglass fra 2004. Inngangsdøren går fint mot karmen og er lett å åpne/lukke. Sluttstykket bør justeres/strammes.
Terrassedører med 2-lags isolerglass fra 2004. Enkelte av terrassedørene subber mot terskelen/karm og trenger en justering. Stedvis flassende maling.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er bygget opp av treverk. Lufting via spalter i gesims. Taket er tekket av takpanner av betong/sement. Det ble ikke observert noen fuktskjolder eller lignende på innvendig himling i 2.etasje.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Merknader: Sementbaserte plater har en forventet teknisk levetid på mellom 25-30 år.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2004

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det ble ikke observert noen tegn til skader på overflatene ved utvendig og innvendig observasjoner. Taknedløp, renner og beslag består av alu.zink eller tilsvarende materiale og det ble ikke observert tegn til frostspreng i nedløpene. Jevnlig rens av takrenner og nedløp er nødvendig for å unngå blokkeringer og påfølgende skader. Regnvann ledes ned i dreneringen hvor det spres naturlig. Snøfangere er montert på taket.

Merknader: Taknedløp, renner og beslag har en forventet teknisk levetid på 25-30 år. Jevnlig rengjøring er nødvendig.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Boligen har ikke en loftskonstruksjon eller et tilgjengelig kaldtloft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med adkomst fra stuen i 1. etasje er opparbeidet med impregnerte terrassebord og delvis med brostein. Terrassebordene ligger generelt fint mot på underlaget, men enkelte har løsnet og sprukket opp. Terrassen er avgrenset med en betongmur som er ca 47 cm høy og fungerer som et rekkverk. Løse heller ble påvist. Dagens byggtekniske forskrift krever et rekkverk på minimum 100 cm. Gjeldene forskrift ved oppføringen av boligen krevde et 90 cm høyt rekkverk.
Utvendige trapper har generelt normal slitasje og er kledd med naturstein. Det mangler håndløpere i begge utvendige trappeløp og sprekkdannelser forekommer i noen heller.
Markterrassen er original fra byggeåret og har generell slitasje med stedvise sprekkdannelser i treverket. Det er ikke nødvendig med rekkverk på dette arealet.

Merknader: Generelt normal slitasje med hensyn til alderen til samtlige flater. Punktet trekkes ned av manglende rekkverk og håndløpere.

7. Våtrom

7.1 Bad 2. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2005 med flislagte vegger og slett himling. Det ble observert misfarginger i fugene, da særlig i dusjen. Fuktskader ble observert på døren. Det ble ikke observert noen tegn til skadedyr på befaringsdatoen. Vinduene og døren på badet er plassert i en våtsone og dette medfører et behov for hyppigere vedlikehold enn normalt pga høy luftfuktighet. Det er etablert et naturlig avtrekk på badet, men det mangler en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet. Utskiftningen av luften på badet vil ikke være tilstrekkelig når døren er i lukket posisjon.

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med vannbåren gulvvarme. Det ble observert generelt normal slitasje på gulvet med hensyn til alderen, men misfarging i fuger forekommer.
Fallet rundt sluket i dusjen og på resterende baderomsgulv er tilnærmet flatt. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses som ikke tilstrekkelig.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk fra 2004 med tilhørende vannlås. Hjelpesluk i dusjen og hovedsluket er plassert midt på baderomsgulvet. Det ble observert anføring fra både dusjen og servantene i hovedsluket. Dette kan medføre at sluket ikke klarer å ta unna hvis det kjøres vann fra alle punktene og sluket ikke er tilstrekkelig rengjort. Det ble observert en banemembran i sluket. Baksiden av dusjen ble observert via fordelerskapet til gulvvarmen. Tilgjengelig område i fordelerskapet er større en påkrevde 73 mm og hulltagning anses som ikke nødvendig pga tilstrekkelig adkomst. Det ble ikke påvist noen tegn til svertesopp, fuktskjolder eller unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år. Sluk har en forventet brukstid på ca 50 år.

7.2 Bad u. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2015 med flislagte vegger og slett himling. Det ble ikke observert noen tegn til unormale sprekkdannelser eller lignende på befaringsdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte ved dørterskelen.

Merknader: Bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med vannbåren gulvvarme. Det ble påvist mindre forekomster av bom i flis på gulvet. Fallet på baderomsgulvet ble målt til 1:100 og fallforholdet er tilstrekkelig. Fallet på gulvet går rett mot veggen bak sluket og dette medfører at lekkasjevann fra servant/toalett ikke vil ledes til sluket, men heller samles på feil side av dusjveggen. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er ikke tilstrekkelig.

Merknader: Feil vedrørende prosjekteringen av fallforholdet på gulvet.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2015

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rennesluk fra 2015 med tilhørende vannlås. Synlig toppmembran med mansjett. Det foreligger ingen dokumentasjon eller bilder av utførelsen. Utførende firma har skriftlig bekreftet at membranen og sluket er utført iht gjeldene preaksepterte løsninger.
Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende vegg fra omkledningsrommet og det ble ikke påvist noen fuktskjolder eller andre skader. Alle veggene rundt våtrommet er av mur. Tilstøtende vegg på omkledningsrommet er utlektet.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom/teknisk rom med pussede vegger og slett himling. Det ble observert en fuktskjolde i himlingen og et hull er dekt over bak denne fuktskjolden. Hjemmelshaver opplyser om ukjent opphav og det det ble ikke registrert noen fuktverdier på dette området. De pussede veggene har normal slitasje og ingen særlige skader ble observert. Stedvis blottlagt teglstein.
Det er etablert et naturlig avtrekk vaskerommet og tilluft anses som tilstrekkelig.

Merknader: Generelt normal slitasje basert på bruken av rommet. Fuktbelastningen i rommet anses som lav.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv uten varmekilde. Stedvis merkbar varme, men dette kommer av kursene for den vannbårne varmen til andre rom. Flislagt gulv med generelt normal slitasje. Det ble påvist bom i enkelte flis. Fallet på gulvet er tilnærmet flatt og lekkasjevann kan samles på gulvet eller ledes mot tilstøtende vegger istedenfor at det ledes til sluket.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra Ingen membran

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra byggeåret med tilhørende vannlås. Det er påvist at det mangler en membran på vaskerommet. Fuktbelastningen på gulvet og tilhørende konstruksjoner anses som minimal i det daglige bruket. Merk avvik vedrørende fallforhold på gulvet.
Det ble ikke foretatt hulltagning i tilstøtende vegger da disse er av mur. Fuktsøk viste ingen unormale fuktverdier.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2015 med benkeplater og backsplash av Silestone og slette skapfronter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Komfyrvakt er montert. Waterguard er ikke montert og det anbefales at en slik sensor blir ettermontert ved videre bruk.

Merknader: Generelt normal slitasje på kjøkkenet.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005/2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførselen i boligen baserer seg på rør-i-rør(PEX) fra byggeåret og fra 2015. Hovedstoppekranen er montert på vaskerommet i u.etasjen. Det er etablert et fordelerskap på vaskerommet og på tilstøtende soverom til badet i 2.etasjen. Fordelerskapet i 2.etasje er ikke utstyrt med et overløp for synliggjøring av lekkasjevann fra anlegget. Et slikt overløp skal ledes til nærmeste bad hvor det skal ledes videre til sluket. Fordelerskapene for den vannbårne varmen trenger ikke lekkasjesikring da anlegget ikke er trykkbasert.
Hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom. Kondens forekommer på røret.
Avløpsrør av plast fra byggeåret og enkelte har blitt fornyet/endret i forbindelse med oppgraderingen i 2015. Avrenning i sluk anses som tilstrekkelig, men merk at ved høy vannføring i sluket på badet i 2.etg så kan vannstanden bygges opp da både dusj og dobbel servant er ført til samme sluk.
WC er etablert med et vegghengt toalett og har en siklemikk for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen. Det bør etableres en waterguard i tilhørighet til denne siklemikken. Det vegghengte toalettet på badet i u.etasjen er ikke utstyrt med en siklemikk eller spalte i flis. Ukjent hvordan lekkasjevann blir håndtert fra sisternen i u.etasjen. Ingen dokumentasjon på utførelse ble fremvist.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder med 300 liters kapasitet til bruksvann + et 120 liters varmemagasin for vannbåren gulvvarme. Det ble observert fuktskjolder på gulvet rundt berederen og dette stammer fra sikkerhetsventilen. Hjemmelshaver opplyser at ventilen er skiftet, men det drypper pga et høyt vanntrykk og at en trykkreduksjonsventil skal monteres. Lekkasjevann ledes til sluk, men merk manglende fall på gulvet til vaskerommet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme i hele boligen, med unntak av enkelte rom. Det ble ikke observert noen svellinger i gulvet.
Hjemmelshaver opplyser om at anlegget fungerer tilfredsstillende.
Ekspansjonstank, varmemagasin og tilhørende utstyrt er etablert på vaskerommet.

Merknader: Jevnlig sjekk/service av anlegget må påregnes. Ukjent når siste service ble foretatt.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe integrert i varmtvannstanken.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baserer seg på naturlig oppdrift med avtrekksventiler på våtrommene og i omkledningsrommet i u.etg. Ventil i ytterveggen på WC og til over tak. Ventilator med utkast til friluft på kjøkkenet. En mekanisk avtrekksvifte er montert på badet i u.etasjen. Friskluftsventiler er montert i enkelte av vinduskarmene og disse bør alltid stå i en åpen stilling slik at ventilasjonen kan fungere som tiltenkt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ventilasjonen i boligen vil ikke møte dagens krav til ventilasjon i nye boliger.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget i 2.etasje stammer hovedsakelig fra 2005 og resterende bolig ble trukket om i 2015. Det blir opplyst fra hjemmelshaver at samsvarserklæring foreligger men denne ble ikke fremvist. Det opplyses om at det ble foretatt en el-kontroll i etterkant av oppgraderingen i 2015 og at ingen mangler ble avdekket, ref egenerklæringsskjema. Rapporten er ikke fremvist.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Hovedkursen er merket med 56 amp på sikringen, men det er oppført 63 amp i kursbetegnelsen. Eksponerte ledninger i skapet er tildekket med kapper.

Merknader: El-kontroll av anlegget bør utføres jevnlig for å avdekke eventuelle feil og mangler. El-bil lades via en vanlig stikkontakt i garasjen. En dedikert lader for el-bil bør monteres for å unngå varmgang.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det har blitt oversendt byggetegninger fra oppføringen av boligen fra 2005. Byggetegningene stemmer overens med omrisset av boligen. Noen av de innvendige veggene på f eks kjøkkenet har blitt endret og stemmer ikke med oversendte tegninger. Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn en bærende drager på kjøkkenet for å erstatte en vegg.
Byggesaken for oppgraderingen av boligen i 2015 ble ikke fremvist.
Vaskerom og omkledningsrom er betegnet som "Bod" i byggetegningene fra 2005 og garderoben i 1.etasje er originalt et vaskerom.
Hjemmelshaver opplyser om at han har dokumentasjon på utført arbeid fra 2015 og fremover til dags dato.
Dokumentasjonen ble ikke fremvist på befaringsdatoen.
Det er ikke nødvendig iht ny avhendingslov å fremvise dokumentasjon som er eldre enn 5 år.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Godkjent byggesak for omgjøring av bærende elementer på kjøkkenet bør fremskaffes. Dokumentasjon på utførelsen i 2015 bør samles inn og fremvises.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert minimum forventet levetid på 20 år og ettersyn av bygningsdelen anbefales ved kraftig eller vedvarende nedbør. Gjennomgående sprekkdannelser ble observert i støttemurene på gårdsplassen og i muren/rekkverket til utvendig trapp bak boligen.
1.3	Terrengforhold
	Mindre setninger ble observert i brosteinene rundt huset og vannansamlinger kan forekomme på disse punktene. Utvendig trapp ned bak boligen vil lede vann mot innvendig hjørne ved trapperommet.
7.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG 2 gis på bakgrunn av den generelle alderen til overflatene. Fuktskader på dørbladet ble observert, samt manglende luftespalte.
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Manglende fall i dusjen og på resterende baderomsgulv. Gulvet er tilnærmet flatt. Stedvis fall ble registrert, men dette var ikke tilstrekkelig for å møte kravene i teknisk forskrift. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses å ikke være tilstrekkelig.
7.1.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 gis på bakgrunn av alderen til membranen da den har passert minimum forventet levetid.
7.2.2	Bad u. etasje Overflate gulv
	TG 2 gis på bakgrunn av at prosjekteringen av fallet på gulvet har avvik. Lekkasjevann fra servant/toalett kan ledes til feil side av dusjveggen og samles mot veggen. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er ikke tilstrekkelig. Ingen terskeloppkant medfører en risiko for at lekkasjevann kan ledes ut i tilstøtende rom.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Manglende fall på gulvet. Rommet var tidligere oppført som en bod/teknisk rom og bruken av rommet har i senere tid blitt omgjort til et vaskerom og dermed følger visse krav i byggteknisk forskrift vedrørende fall og membran.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende membran på gulvet og tilhørende oppkant på 5 cm. Lav risiko for fuktskader på konstruksjonen ved daglig bruk. Fallet på gulvet er ikke tilstrekkelig og lekkasjevann kan ledes til tilstøtende vegger. Det anbefales at det blir etablert en membran på gulvet hvis rommet skal fortsette å bli brukt som et vaskerom, evt en waterguard ved vaskemaskinen og ved annet utstyrt som kan forårsake en større lekkasje.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er registrert mangler vedrørende lekkasjesikringen av de innebygde sisternene i boligen, samt fordelerskapet i 2.etasje. Waterguard bør monteres på WC og på kjøkkenet.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og en utskiftning bør dermed påregnes. Fuktskjolder og vann i området rundt berederen og mot sluket. Sikkerhetsventilen er skiftet ut og hjemmelshaver opplyser at en trykkreduksjonsventil skal monteres slik at vanntrykket reduseres.
10.3	Vannbåren varme
	Ukjent når service ble foretatt på varmepumpen. Dette bør gjøres hvert 2.år.
10.5	Ventilasjon
	TG 2 gis da ventilasjonen i boligen baseres primært på naturlig oppdrift.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG 3 gis på bakgrunn av lav rekkverkshøyde på terrassen ved stuen og manglende håndløpere i utvendige trappeløp. Rekkverket til terrassen er svært lavt og medfører en høy risiko for fallskader til underliggende terreng. Strakstiltak anbefales. Sprekkdannelser i treverket forekommer, samt noen løse bord på terrassen i 1.etasje. Løse heller på rekkverket ble påvist, samt noen heller i trappeløpet har sprukket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hjorteland, Marte	9578-5999-4-1330535	2025-04-02 18:54:01
Hjorteland, Atle	9578-5994-4-549869	2025-04-02 18:48:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0150/21

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vollenveien 35, 1390 VOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Atle Hjorteland, Marte Hjorteland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2008

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: 21662672
Forsikret i: DNB

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: Ombygging og oppgradering 2015: Byggmester Jacobsen & Nielsen, Rørlegger Njål Johansen, Elektriker Olaf Helge Ask AS, Malermester Rune Janjak

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygging og oppgradering 2015: Byggmester Jacobsen & Nielsen, Rørlegger Njål Johansen, Elektriker Olaf Helge Ask AS, Malermester Rune Janjak

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygging og oppgradering 2015: Byggmester Jacobsen & Nielsen, Rørlegger Njål Johansen, Elektriker Olaf Helge Ask AS, Malermester Rune Janjak

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: Nye ildsteder: Henriksen Peisforum Asker Takk og husvask: Ren Service AS

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg: Elektriker Olaf Helge Ask AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2015, ved ferdigstillelse. Takstrapport, 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-proffen, strømuttak ved bil.

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

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.?
Nei

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført av Radonlab, 2014. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 56-0150/21

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hjorteland, Atle	**2025-04-02**	**Hjorteland, Marte**	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Hjorteland, Atle

Identifikasjon

bankID Hjorteland, Marte

SIGNICAT

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 73, Bruksnr 182	**Kommune:**	3025	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vollenveien 35, gatenr 1353 1390 Vollen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1401 7	Linlandet Vollen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.04.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	901,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift 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 Matrikkelutskriften.

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: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3025/73/182	0,0
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	29.10.2010 23.11.2010	Berørt	3025/73/182	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	29.10.2010 23.11.2010	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	3025/73/184 3025/65/9 3025/73/52 3025/73/193 3025/113/1 3025/73/182	-13,5 0,0 0,0 0,0 0,0 13,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	21.04.2005	Avgiver Mottaker	3025/73/1 3025/73/182	-887,5 887,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vollenveien 35	Bolig	227,0	Kjøkken	6	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	26.06.2003
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	227,0	Igangset.till.:	30.04.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	13.12.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	227,0	Midl. brukstil.:	15.06.2005
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23088568			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		74,0		74,0			
H01	1	76,0		76,0			
H02		77,0		77,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

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:	1,0	Rammetillatelse:	26.06.2003
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.04.2004
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	13.12.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23088576			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			35,0	35,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for tegnforklaring

Areal og koordinater

Areal: 901,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 630 682,10	582 747,74	6,80m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 630 688,54	582 745,56	4,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 630 687,05	582 741,85	6,18m	Terrengmålt	10	4,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 630 689,18	582 736,69	5,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 630 694,10	582 734,57	1,26m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 630 693,63	582 733,40	11,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 630 704,39	582 728,77	4,49m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 630 706,14	582 732,91	12,72m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 630 717,82	582 727,87	20,61m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 630 729,60	582 744,78	47,64m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 630 685,27	582 762,24	14,84m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 73/182
Adresse: Vollenveien 35
Dato: 16.08.2021
Målestokk: 1:1000

N

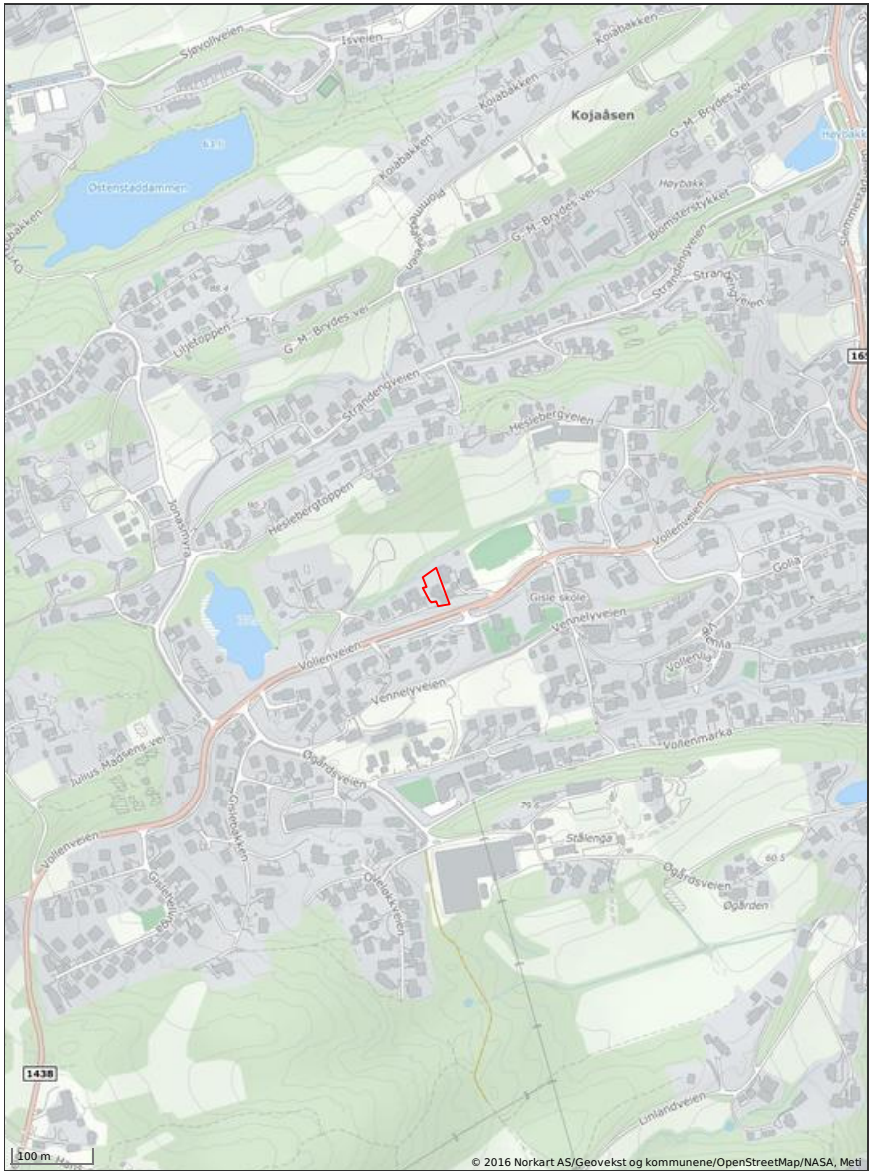
UTM-32



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

Utskriftsdato: 16.08.2021

Oversiktskart for eiendom 3025 - 73/182//



Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/182
Adresse: Vollenveien 35
Dato: 16.08.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Abc Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel

- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Ahr Tomtenummer

Asker kommune

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

Utskriftsdato: 16.08.2021

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	182	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vollenveien 35, 1390 VOLLEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	02202018001
Navn	Kommuneplan Asker 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/02202018001/Dokumenter/2018001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 901 m^2 **KPHensynsonenavn** H570 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 186 m^2 **KPHensynsonenavn** H540 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 901 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	0220165G
Navn	Vollenveien 33-41, GBNR. 73/1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2002
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/0220165G/Dokumenter/165G_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 901 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	B
Beskrivelse	Boligområder med utfyllende bestemmelser

165g

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.11.2002 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, 24.02. 2003
For Rådmannen

Per Chr. Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VOLLENVEIEN 33 – 41, GBNR. 73/1

PLAN DATERT 30.05.02. RETTET ASKER KOMMUNESTYRE 28.01.03. ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er
å legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse med tilhørende fellesarealer, samt å sikre natursone langs bekkedrag.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger
Spesialområde	-	naturområde
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles leke-/ oppholdsområde

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

§ 3. Område for frittliggende boliger

3.1. Bebyggelsen skal ha et moderne samtidsuttrykk og skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.2. De enkelte parseller kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/ generasjonstilbygg på maks. 60 m^2 bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 22 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m^2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

3.3. Maks. tillatt mønehøyde skal ikke overskride den kotehøyde som er angitt på plankartet. Mønehøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 9 m på husets nedside eller 6.5m på øvre nivå – dvs. mot Vollenveien. For garasje må gesimshøyden på øvre nivå ikke overstige 2.5 m. På garasjens nedside kan høyere gesims vurderes der garasjen ligger direkte på støttemur. Alle høydebegrensninger som ikke er kotebestemt, regnes fra ferdig planert terreng.

3.4. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 22 grader. Ark eller takoppløft tillates ikke. Pulttak tillates for garasje dersom øvre gesims knytter seg til hovedbruksenheten.

3.5. Taktekkingen skal være rød eller lys.

3.6. Ved rammesøknad skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon. herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

§ 4. Spesialområde for natur

4.1 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

4.2 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en naturlig og stedegen vegetasjonssone langs bekkefaret.

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

4.4 Den enkelte parsell skal gis hjemmel til området samtidig med deling.

§5 Felles atkomst

5.1 Felles atkomstene (FA1 og FA2) skal utformes som vist på planen, og med minimale inngrep i eksisterende terreng. Støttemur til veianlegg skal tilpasses stedet i farge og målestokk. Skråninger skal beplantes/tilsåes og ferdigstilles før brukstillatelse til boligene gis.

5.2 Atkomst FA1 skal nyttes til felles atkomstareal for eiendommene gbnr. 65/6, 65/9 og parsellene 1 – 5. Innenfor dette arealet skal det avsettes areal (Af) for postkasser/avfallsbeholdere.
FA 2 skal nyttes som felles atkomstareal for parsellene 1 – 5.

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

5.4 Atkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse og før deling kan finne sted.

§6 Felles leke-/oppholdsområde

6.1 Område FL 1 skal nyttes til felles leke – og oppholdsområde for parsellene 1 – 5.

6.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

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

6.4 Området skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boligene innenfor planområdet.

6.5 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

6.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsareal. Lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 7. Fellesbestemmelser

7.1 Innen planområdet skal utbyggingen gjennomføres i 1 byggetrinn.

7.2 Før området tillates delt eller bebygd, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt.
Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

7.3 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

7.4 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

7.5 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

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

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

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

Utskriftsdato: 16.08.2021

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	182	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vollenveien 35, 1390 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2020

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 2020
Avløp	9 171,68 kr
Feiing	278,40 kr
Renovasjon	4 149,00 kr
Vann	6 194,52 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Dato: 18.08.2021

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**73**	Bnr:	**182**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vollenveien 35, 1390 VOLLEN**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

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

Dato: 20.08.2021

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**73**	Bnr:	**182**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vollenveien 35, 1390 VOLLEN**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

Ledningskart

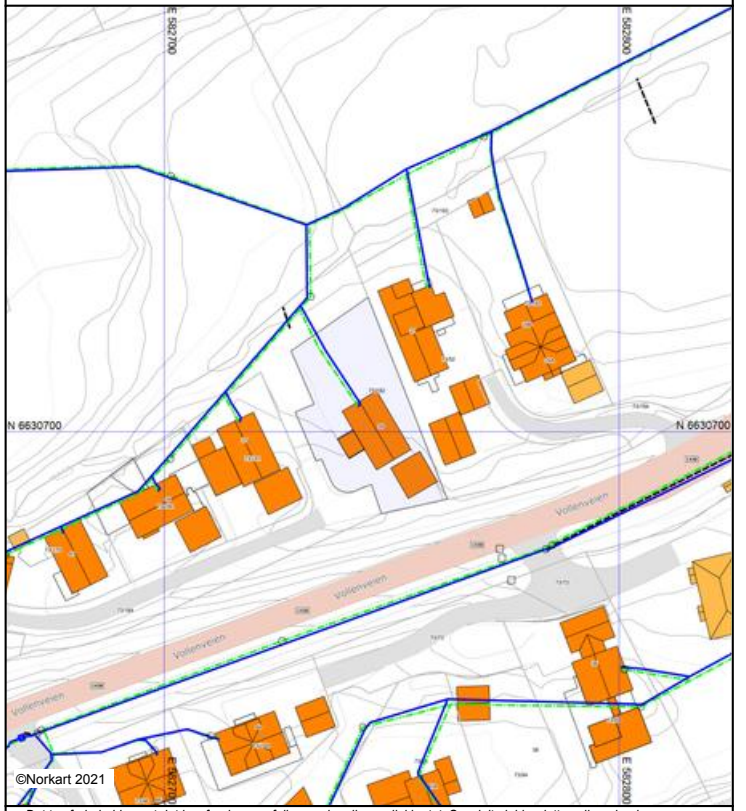
Eiendom: 73/182
Adresse: Vollenveien 35
Dato: 16.08.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning · Spillvannsledning · Overvannsledning · Avløp felles · Kum · Sluk · Hydrant

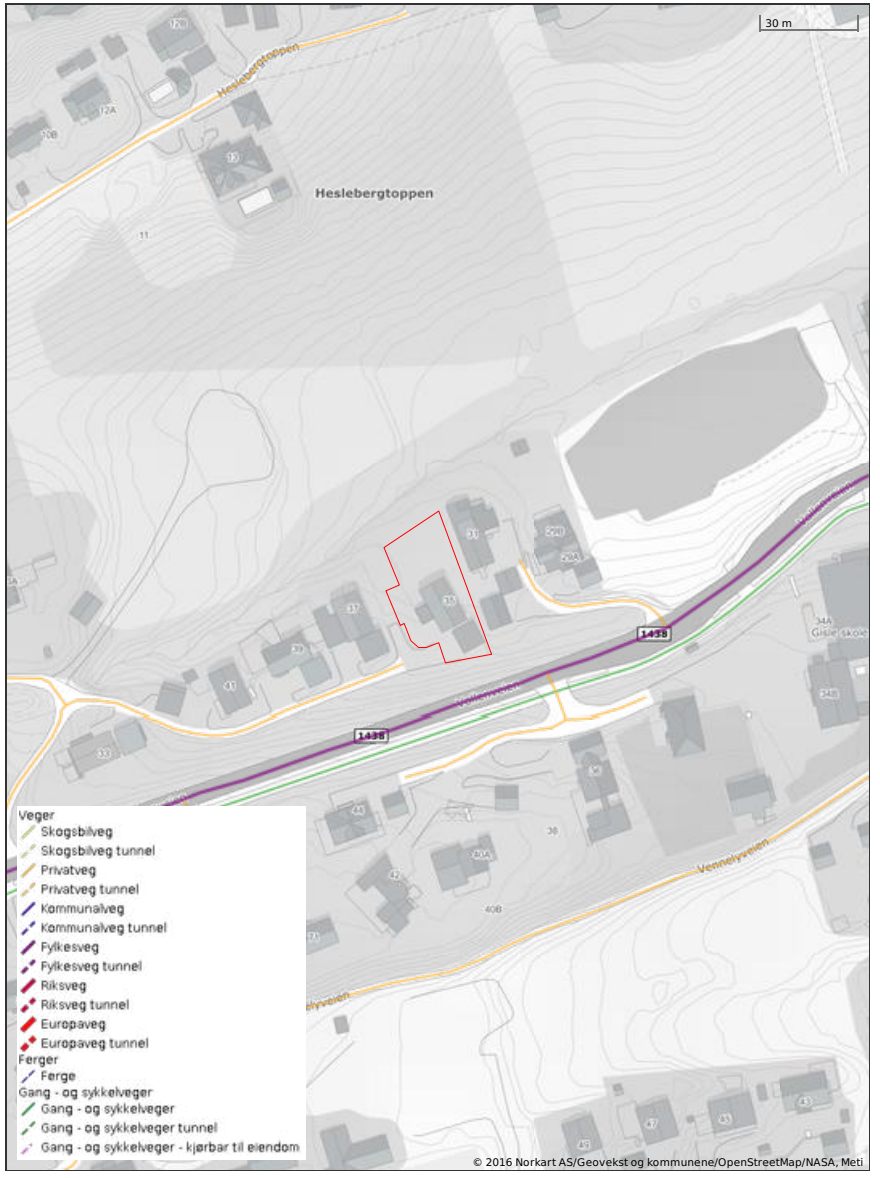
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 16.08.2021

Vegstatuskart for eiendom 3025 - 73/182//



Asker kommune

PULS arkitekter as
Pb 135 Vinderen

0319 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	PSANDSBR S02/4417	GBNR 73/182 L160138/10	13.12.2010

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S02/4417.

GBNR 73/182 HUS 5 FERDIGATTEST NYBYGG ENEBOLIG OG GARASJE VOLLENVEIEN 35 TILTAKSHAVER: KARI OG JAMES TAVENDALE

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.10.2005.

Plan- og bygningssjefen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Privat felles atkomst ble utført noe endret fra opprinnelig plan. Etter søknad, mindre vesentlig reguleringsendring, ble regulert felles privat atkomst endret som bygget og målebrev for tomtene tinglyst, datert dagboksført 25.11.2010. Asker kommune mottok slik dokumentasjon 8.12.2010.
Vilkåret for ferdigattest for husene er med dette oppfylt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 93.

Med vennlig hilsen

Per Ole Sandsbraaten
Ingeniør

Kopi: Atle Hjorteland, Vollenveien 35, 1390 VOLLEN

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside

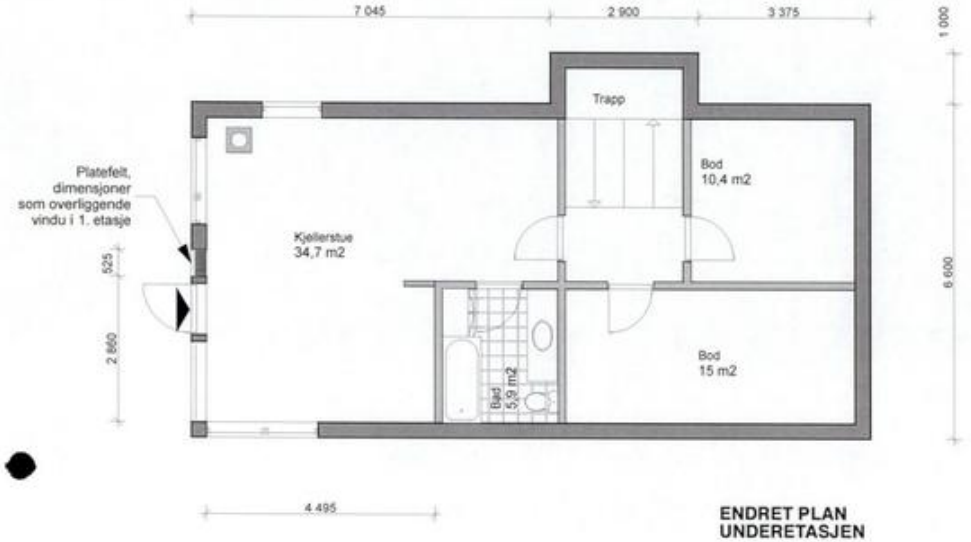
Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro

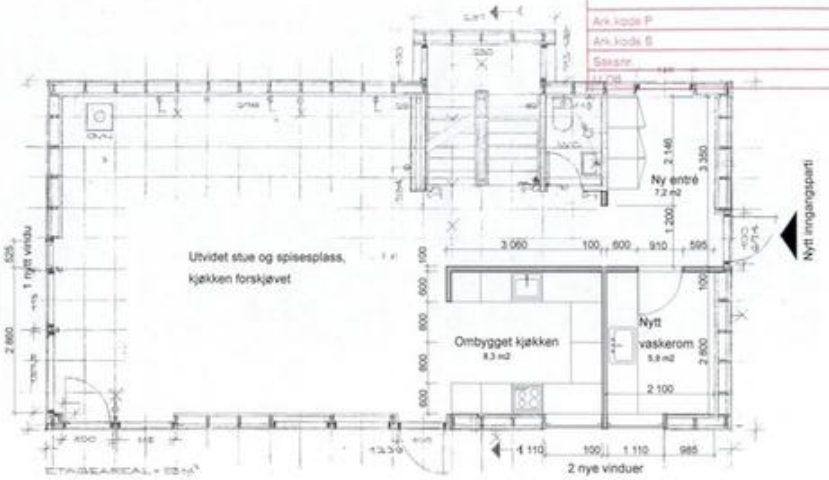
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg nr. Saksark.
30 JUNI 2006
Ark kode P
Ark kode S
Saksnr

PULS

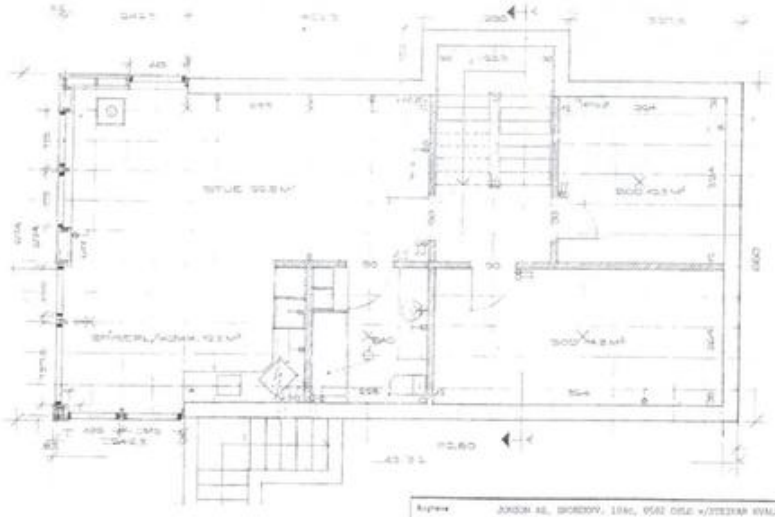
E5



ENDRET PLAN
UNDERETASJEN

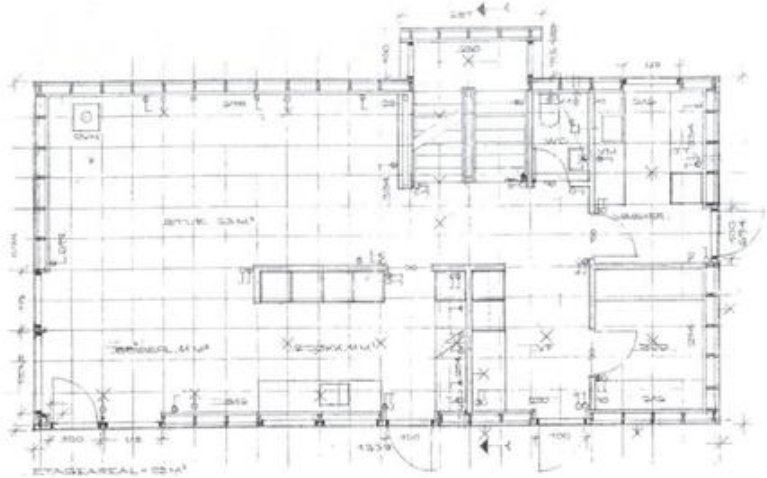


ENDRET PLAN
1. ETASJE



EKSISTERENDE PLAN

PLAN AF UNDERETASJEN - HUS NR. 35



EKSISTERENDE PLAN

PLAN AF 1. ETASJE - HUS NR. 35

Rådgivere	JORDON AS, BROBEKKV. 104c, 0582 OSLO v/STEINAR KVALLON	Tegn nr. 0460	Tegn. nr. 8
Tlf.	22 37 93 60		
Emne	5 BOLIGER OG GARASJER PLAN AF UNDERETASJEN - HUS NR. 35	Mål 1:100	Tegn.:
Adr.	VOLLENVEIEN 33-41, 1390 VOLLEN	Dato 21. 05. 2004 Rev. 02. 06. —	

CHRESTEN CHRISTENSEN . ARKITEKT M.A.A./P.A.R.
Olabæk Strandvej 21 . 2670 Greve Strand . Telefon 43 90 26 62

Rådgivere	JORDON AS, BROBEKKV. 104c, 0582 OSLO v/STEINAR KVALLON	Tegn nr. 0460	Tegn. nr. 9
Tlf.	22 37 93 60		
Emne	5 BOLIGER OG GARASJER PLAN AF 1. ETASJE - HUS NR. 35	Mål 1:100	Tegn.:
Adr.	VOLLENVEIEN 33-41, 1390 VOLLEN	Dato 21. 05. 200 Rev. 02. 06. —	

CHRESTEN CHRISTENSEN . ARKITEKT M.A.A./P.A.R.
Olabæk Strandvej 21 . 2670 Greve Strand . Telefon 43 90 26 62

KORR.	DATO	KONTR.

Endringssøknad

TILTAKSHAVER		MÅL	SIGN	ADRESSE	
Spabo Eiendom AS		1:100	LR	**Vollenveien 35/39/41 Gnr 73 / Bnr**	
Borgenveien 66, 0373 Oslo		DATO	TEGN NR.	TEGNING	
		31.05.06	**A 02-201**	**PLAN nr. 35 EKSIST. + NYE u. etg og 1. etg**	

Asker
kommune

Atle Hjorteland
Vollenveien 35

1390 VOLLEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	IKRASOVE S11/2976	GBNR 73/182 L27852/11	15.06.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/2976.

Delegasjonssak: 11/699

73/182 Tillatelse til tiltak - terrasseoverbygg
Vollenveien 35 Tiltakshaver: Atle Hjorteland

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 01.06.11.
Tiltaket gjelder terrasseoverbygg. Areal ny bebyggelse er 30 m2.

Søknaden godkjennes med tegninger, kart og beskrivelser, jf plan- og bygningsloven § 20–2.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges. Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21–9.

Ferdigattest
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf plan- og bygningsloven § 21–10.

Kommunen skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført, jf byggesaksforskriften § 6-3. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at kommunen kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1.

Vi vil spesielt gjøre oppmerksom på følgende bestemmelser og forutsetninger:

- Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.
- Vi gjør oppmerksom på at pr 01.08.09 foreligger nye energikrav til ethvert byggetiltak, som blant annet isolasjonstykkelser på vegger, tak og gulv. I tillegg krav til vinduer og dører. Se www.be.no for nærmere informasjon.

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.
Bankgiro
6003 06 79000

Klageadgang
Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. plan og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28 og 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune, v/plan- og bygningsavdelingen. Dersom vedtaket blir opprettholdt etter en ny vurdering, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 10 a 2, fasadeendring	2M	3.600,-
§ 12 a 1, komplett søknad, 25 % reduksjon		- 900,-
Totalt gebyr å betale		2.700,-

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Kommunens tidsbruk

Mottatt	Mangelbrev	Fullstendig	Vedtak	Netto tidsbruk
01.06.11			15.06.11	14

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder for byggesaker

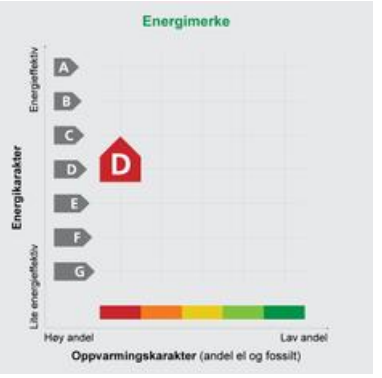
Indira Krasovec
Byggesaksbehandler

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vollenveien 35
Postnr	1390
Sted	VOLLEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	73
Bnr.	182
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	23088568
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-890515
Dato	27.05.2018



Innmeldt av	Marte Hjorteland

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Trygghetspakke kjøper

Bolighandel med Nordvik

Boligkjøperforsikring, hus/hytte forsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mye juridisk bistand du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED KLAGE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Hva er egentlig en dobbelrentedekning?

Dobbelrentedekning er til for å gjøre kjøp av bolig mindre skremmende.

Forsikringen dekker dokumenterte ordinære rentekostnader etter skatt, som sikrede har på boliglån med pant i primærboligen som skal selges. Forsikringen kan benyttes etter at boligen har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av en hver tid gjeldende prisantydning. (Maks 10 000 kroner per måned og maks 9 måneder)

Gjelder i Norge for forsikringstaker og ektefelle/samboer.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

Trygghetspakken inkluderer også blant annet:

HUS/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Super er If sin aller beste dekning.
Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:
Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

DOBBELRENTEDEKNING

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Ubegrenset forsikringssum. Det er deknings-begrensinger for enkelte gjenstander, samlinger og skadetilfeller.

Du får blant annet:

FLYTTEDEKNING

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

SKADEDYR

If hjelper deg hvis du får gnagere, skjeggkre, veggdyr og kakerlakker m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

ANDRE DEKNINGER

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

Pakkene

Andel/aksje-leilighet:
Kr 8 900

Eierseksjon*:
Kr 9 900

Hus/hytte med superdekning inntil 230 m² BRA:
Kr 17 500

Hus/hytte med superdekning over 230 m² BRA:
Kr 19 500

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)
Kr 7 500

*Ved seksjonert rekkehus/tomannsbolig/enebolig/hytte prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Ingen faktura første året

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

I samarbeid med If tilbyr Nordvik et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

TRYGGHETSPAKKEN INNEHOLDER

Trygghetspakken inneholder Boligkjøper-forsikring, Super hus/ hytteforsikring og Super Innboforsikring. Dersom det er flere tilleggsbygninger så kontakt If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet). Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjoperforsikring/trygghetspakken).

PRODUKTINFORMASJON

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.

Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven og der kjøper er en privatperson og forbruker. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer If bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen som er inkludert i Trygghetspakken gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye Boligkjøperforsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt: 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på
3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

EGENANDEL

Egenandel avhenger av skadetype. Den varier mellom 2 000 kroner og 6 000 kroner.

Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

PRODUKT- OG LEVERANDØR-INFORMASJON

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners (org.nr: 965575162) har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage.
Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg &Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig. Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen
5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd, se kontaktinformasjon nederst på siden.

Dersom du kun ønsker en 5-årig Boligkjøperforsikring, ta kontakt med din eiendomsmegler for mer informasjon.

Ved spørsmål om forsikringene

Spørsmål om Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF Telefon:
21 49 00 81 Boligkjoper@if.no

Skal du melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen?

boligkjoperforsikring@if.no

Tlf. 21 49 72 87

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
(org.nr 965 575 162)

Postboks 324, 1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

boligkjoperforsikring@soderberg-partners.no

Klagenemd

Klagenemda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet

Sekretariatet v/Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0150/21

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vollenveien 35 1390 VOLLEN

Betegnelse: GNR 73, BNR 182 i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no