

Sjøvollbukta 43



Velkommen til

Sjøvollbukta 43



Salgsoppgaven produsert 1. oktober 2025

VOLLEN/SJØVOLLBUKTA

Velholdt enebolig med 3(4) soverom, solrik hage og terrasse – i et populært område nær sjø og Vollen sentrum.

Prisantydning	10 750 000,-
Omkostninger	270 100,-
Totalpris	11 020 100,-
BRA-i	150 kvm
Totalt BRA	184 kvm
Soverom	3 (4) soverom
Etasje	2 etasjer
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1999
Ansvarlig megler	Børre Gåsvær
Telefon	920 72 780
E-post	b.gasvar@nordvikbolig.no
Megler	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sjøvollbukta 43 ligger fredelig til i et svært attraktivt boligområde, kun en kort spasertur fra sjøen, kyststi og flotte badestrender. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med nærhet til skoler, barnehager, Vollen sentrum og offentlig transport med forbindelse til Oslo. Boligen har en praktisk planløsning med 3 soverom (mulighet for 4), 2 bad, stue med peis og stort kjøkken. Uteområdet består av en velstelt og solrik hage, samt en skjermet terrasse på ca. 27 kvm. Et sjeldent godt bomiljø – perfekt for både barnefamilier og voksne i alle livsfaser.

Kort oppsummert:
-Svært praktisk og velholdt enebolig
-Hyggelige omgivelser
-Romslig tomt
-Gode solforhold
-Dobbel garasje
-Gårdsplass med god biloppstillingsplass

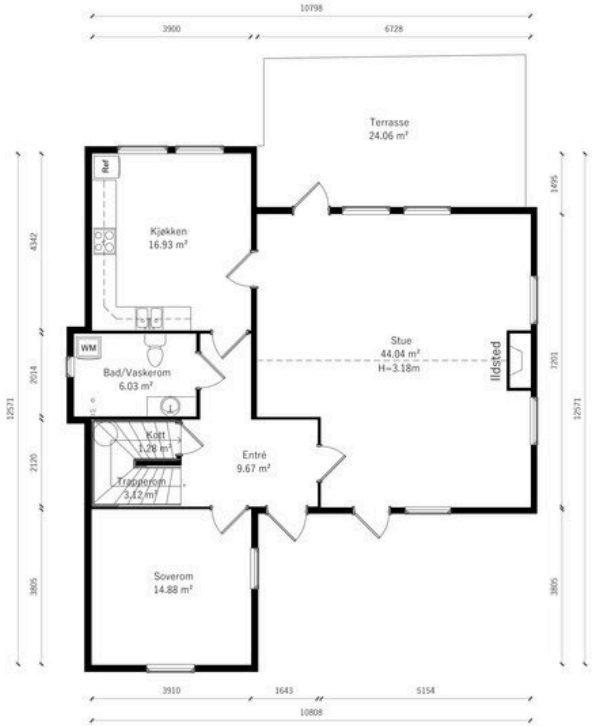
Arealer og innhold

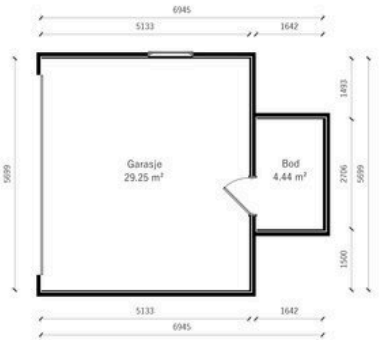
BRA-i:	150 kvm
BRA-e:	34 kvm
Totalt BRA:	184 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entrè, kjøkken, stue/spisestue, soverom/kontor og bad/vaskerom.
BRA-e: 34 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse utenfor stuen.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom/gang, 2 soverom, bad og kott.
Total BRA: 50 kvm.





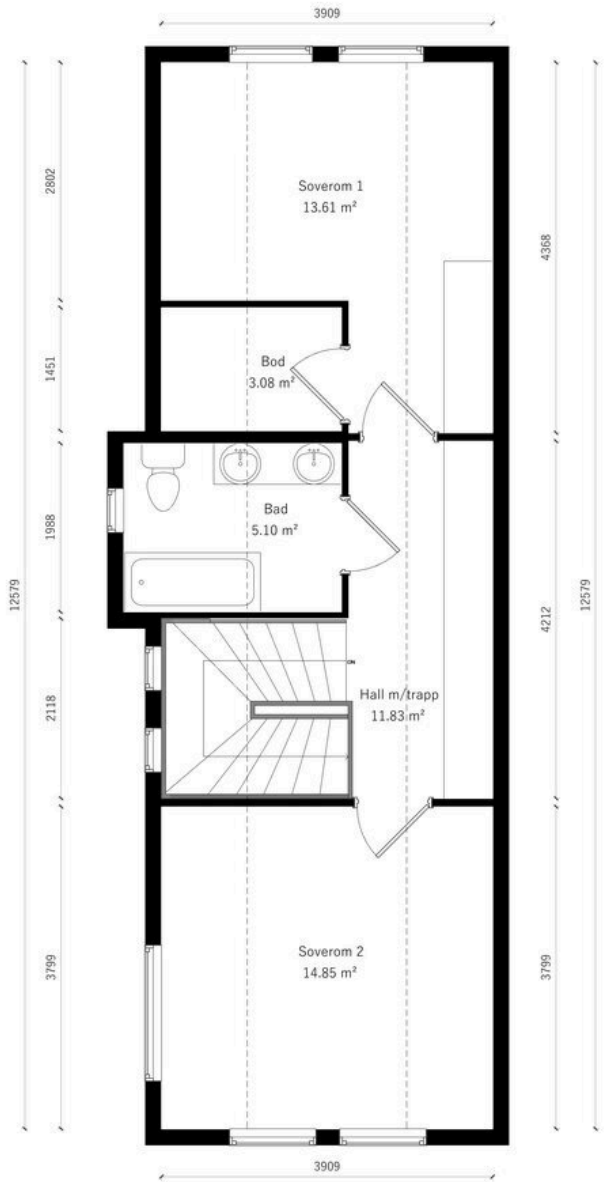
Sjøvollbukta 43

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Sjøvollbukta 43

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet



































Informasjon

Sjøvollbukta 43

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0229/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63, bnr 299 / Gnr 63, bnr 307 (ideell andel 1/20) / Gnr 63, bnr 308 (ideell andel 1/20) i Asker kommune

Selger
Ingrid Lucie Braae-Johannessen

Kjøpesum og omkostninger
10 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
268 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
270 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
289 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 020 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 039 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2 etasjer

Antall soverom
3 (mulighet for 4) soverom

Arealer
BRA-i: 150 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 184 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entrè, kjøkken, stue/spisestue, soverom/kontor og bad/vaskerom.
BRA-e: 34 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse utenfor stuen.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom/gang, 2 soverom, bad og kott.
Total BRA: 50 kvm.

Innhold

1. etasje:
Entré, gang, bad/vaskerom/wc, stue, kjøkken og soverom/gjesterom/kontor.
Bod/kott under trappen.
2. etasje:
Gang/trapperom, bad/wc, 2 soverom og bod.

Standard

1. etasje:
Stue / spisestue:
Stuen og spisestuen er i åpen løsning, hvor spisestue delen ligger smart plassert nærmest kjøkkenet. Rommet er lyst og trivelig og har god takhøyde / skråtakshimling med malt panel. Utgang til hage / gårdsplass på fra 2 sider av rommet. Her er peisovn, som gir lun og god stemning når den blir brukt (er lite brukt av eier). Fra stuen er det utgang til skjermet terrasse og frodig hage.

Kjøkken:
Meget romslig spisekjøkken, som har stor kjøkkeninnredning (godt med skap og benkeplass). Her er god plass til kjøkkenbord. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyren og kjøleskapet har sin plass (de inngår ikke som en del av handelen). Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.
Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Entrè:
Man ønskes velkommen inn via en romslig entre. Her er det flislagt gulv med varmekabler og trapp opp til 2. etasje.

Soverom 3/gjesterom:
Meget romslig soverom med god plass til ønsket innredning.

Bad/vaskerom:
Praktisk innredet og smart plassert bad/vaskerom. Her er det både dusj, WC og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod under trappen.

2. etasje:
Gang/trapperom.
Gjennomgående gang med garderobeskap langs den ene veggen.

Hovedsoverom (soverom 1):
Romslig soverom som har garderobeskap m/skyvedører. Lyst og trivelig rom meg god plass til både seng og nattbord.

Soverom 2:
Også dette soverommet er av meget god størrelse og enkelt å møblere. Her er god plass til garderobeløsning for dem som ønsker seg det.

Bad 2:
Flislagt bad innredet med servant med underskap og overskap, toalett og badekar m/dusjopplegg. Varmekabler i gulvet.

Parkering

God plass til biloppstilling på egen tomt. Dobbel garasje.

Modernisering og påkostninger

På sensommeren 2025 er noen av rommene i huset er blitt malt på vegger og tak.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Vifte montert på pipe.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Huset antas fundamentert med støpt plate på mark. Oppført i bindingstreverk. Utvendig kledd med malt/beiset trepanel. 2-lags vinduer. Taket er tekket med betongtakstein. For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til vedlagte tilstandsrapport, utarbeidet av EK Takst v/Thomas Espolin-Kahrs, datert 30.08.25.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. På soverom og i gang er det vinduer med 2-lags isolerglass fra 2005. Det er montert utvendige markiser over alle vinduer som vender mot sør. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slitasje. Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. TG2 settes grunnet alder.
Konsekvens/tiltak
Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Fliser i entré
Det er fliser i entréen og på kottet under trappen. Flisene er kontrollert sporadisk for eventuell bom (hul lyd som kan indikere manglende vedheft).
TG2 settes på flisene i entréen og på kottet under trappen grunnet bom under enkelte fliser. Dette indikerer at enkelte fliser har manglende vedheft til underlaget, noe som kan føre til videre svekkelser over tid.
• Tiltak:
Videre undersøkelser anbefales for å vurdere omfanget av eventuell manglende vedheft. Det anbefales også å utbedre fuger som har løsnet, for å hindre fuktinntregning og ytterligere skade på underlaget.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM
På gulvet er det lagt 20×20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til gjeldende forskrifter skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som i dette tilfellet er oppfylt. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). TG2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.
• Andre tiltak:
Det er ingen riss eller andre merker som tyder på at flisene er løse. Badet fungerer fint med dette avviket, og det er ikke behov for utbedringstiltak

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og TG2 settes på grunnlag av dette.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning.
Rommet er innredet med heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, skapdører under servanten, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjforheng, samt opplegg for vaskemaskin.
Skapdørene i baderomsinnredningen er noe løse og har behov for justering. TG2 settes på bakgrunn av dette.
• Andre tiltak:
Rommet fungerer med dette avviket.

LOFT > BAD
På gulvet er det lagt 20×20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 14 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert. Det tas likevel forbehold om at avvik kan forekomme, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. TG2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastsluk som er plassert under badekar. Det er via kamera observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på badets antatte alder, forventet levetid og synlige

observasjoner.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og TG2 settes på grunnlag av dette.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vannledninger
Boligen har vannrør i kobber fremført til alle rom, med stoppekraner plassert under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert i kott under trapp. Det er installert vannmåler i forbindelse med stopepkrane, og kostnader for vann og avløp beregnes etter avlest forbruk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene i kobber er fra før år 2000 og er dermed over 25 år gamle. Mer enn halvparten av den forventede levetiden er passert. Stoppekranen under kjøkkenvasken fungerer, men er treg å betjene og vil ha behov for smøring. TG2 settes på bakgrunn av alder og funksjon.
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast. Stakekum lokalisert på bad 1 etg. i inspeksjonsluke.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast har en forventet levetid på over 25 år. Dermed, siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, settes TG2.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Under trappen står en OSO varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter, produsert i 1998.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
TG2 settes da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen. Det er heller ikke dokumentert forskriftsmessig elektrisk tilkobling, og varmtvannsberederen er over 20 år gammel, hvilket innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
• Andre tiltak:
Det anbefales å montere vannstoppsystem da varmtvannsberederen ikke har avrenning til sluk. Det bør også etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift. Det er per i dag ikke behov for utskifting av tanken da den fungerer som den skal, men på grunn av alder bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig.

Radon
I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre

Ingen hvitevarer er integrert. Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie

Ingen utleiedel i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Se vedlagte energiattest. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i noen gulv
- peis i stuen

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha kostnader til strøm på kr. 26.095,31 i perioden fra august 2024 til og med juli 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 104,-pr. 2024
Avløp kr. 3 105,72 (etter forbruk)
Feiing: kr. 326,00
Renovasjon: kr. 4 700,00
Vann: kr. 2 972,40 (etter forbruk)
Sum: kr. 11 104,12

Velavgift

Årskontingenten er kr. 4 500,- med fradrag for kr. 500,- for de som deltar på dugnad (årlig i mai måned). Vi har ingen fast forfallsdato for dette, men innbetalingen (hele beløpet) finner sted i løpet av sommeren etter innkreving fra vår kasserer.
Årskontingenten dekker snømåking og eventuell strøing i den delen av Sjøvollbukta som er privat vei, stell av våre fellesområder sommerstid, drift av veilys i privat vei (fom 2025) samt drift av vår hjemmeside sjøvollbukta.no (ny 2025).
Det er også noen kostnader knyttet til dugnad med sosialt samvær.

Huseierforening med normalt god økonomi og hadde per 31.12.2024 kr. 59.735,64 på konto.

Ved kjøp av eiendommen får man automatisk medlemskap i huseierforeningen. Medlemskap kan ikke sies opp. Huseierforeningen omfatter Sjøvollbukta nr. 32, 34, 36, 38, 40, 53, 55, 70, 74 og 76.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring vil variere - her vil individuelle avtaler mm påvirke på prisen. Man må forvente at det koster rundt kr 10 000,- pr. år.
- Alarm avhenger av hvilket selskap man velger og utstyrsnivå. Prisen ligger nok fra rundt kr. 500,- og oppover pr. måned. Avhenger blant annet av hvor mange sensorer man ønsker.
- Kabel-tv/internett avhenger av valgt hastighet og evt. kanalpakker. Kostnad vil være kr. 5-600,- og oppover pr. mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 806 866,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 227 463,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige / Polisenr: 73096839

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber lagt til husveggen. Kabeltv.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 602 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og beplantet. Her gressplen, fine blomsterbed, frukttrær mm. Rett utenfor stuen er det markterrasse med direkte adkomst ut i hagen. Stor og praktisk gårdsplass med biloppstillingsplass til flere biler. Her er også dobbel garasje. Eiet, tomt på 603 m2 (se vedlagte matrikkelbrev).

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Sjøvollbukta 43, som ligger i et veletablert og rolig boligområde på Vollen, omgitt av vakker natur og kort vei til sjøen. Her bor du med gangavstand til idylliske badestrender og flotte turområder – perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av naturnær livsstil og sentral beliggenhet. Nabolaget består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse, og området er spesielt attraktivt for barnefamilier med sin nærhet til skoler, barnehager, fritidstilbud og servicetilbud.

Servicetilbud i nærheten

Fra boligen er det gangavstand til Vollen sentrum – et hyggelig og levende tettsted med bla. marina, dagligvarebutikk, apotek, kafé og frisør. Vollen sentrum fungerer som et naturlig samlingspunkt for både store og små, og byr på en avslappet atmosfære med hyggelige møteplasser.

Like utenfor sentrum finner du Oslofjordmuseet og flere fritidstilbud. Bunnpris Blakstad ligger kun 900m unna, og gir enkel tilgang til dagligvarer i hverdagen.

Asker sentrum ligger ca. 13 minutters kjøretur fra boligen og tilbyr et bredt spekter av butikker, spisesteder, kaféer og servicetilbud – inkludert Trekanten kjøpesenter. Et godt alternativ er Holmen Senter, ca. 11 minutter unna med bil, hvor du finner alt fra bokhandel og klesbutikker til vinmonopol, apotek og tannlege.

Aktivitet og fritid

Beliggenheten byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. Den idylliske kyststien går rett i nærheten og strekker seg fra Holmen til Slemmestad – perfekt for både spaserturer, løpeturer og sykkelturer. Vollen badestrand med sin fine sandstrand og grønne gressplen er et populært sommermål for store og små.

Kun 700 meter fra boligen ligger Asker Seilforening, som tilbyr seilkurs og aktiviteter for barn i alle aldre. I tillegg er det kort vei til marka med milevis av tur- og sykkelveier, samt preparerte skiløyper vinterstid.

Det lokale idrettslaget, Vollen Ungdomslag, tilbyr aktiviteter som fotball, håndball og ski, og Asker Golfklubb ligger også innen rekkevidde for deg som liker å svinge golfkølla.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivmuligheter fra boligen. Nærmeste busstopp, Sjøvollveien, ligger bare ca. 5 minutters gange unna. Herfra går det bussruter mot blant annet Sætre, Slemmestad, Bråset, Hyggen og Bødalen – samt i motsatt retning mot Asker stasjon og videre til Nationaltheatret.

Asker stasjon er et viktig knutepunkt for offentlig transport, med hyppige avganger av både tog, flytog og buss. Gullhella togstasjon ligger omtrent 7 minutter unna med bil og tilbyr lokaltog til både Lillestrøm og Spikkestad.

Skoler og barnehager

Boligen sokner til Blakstad barneskole og Vollen ungdomsskole – begge kjent for god kvalitet og et trygt læringsmiljø. I nærområdet finner du også flere alternativer, som Vettre skole, Vollen Montessoriskole og NTG-U Asker.

For videregående opplæring er det kort vei til både Asker videregående skole og Bleiker videregående skole. Barnehagetilbudet er også godt, med flere alternativer som Østenstad menighetsbarnehage, Espira Blakstad barnehage og Vollen Montessoribarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.10.1999.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 2020100
Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.06.2023
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delareal: 603 kvm
Bestemmelse: Områdenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal: 603 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal: 366 kvm
KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn: H560_1

Reguleringsplaner:
Id: 0220157H
Navn: Sjøvollbukta/Lillehaugen - Område 1
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.05.1997
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/518/157H_bestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 603 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Konsesjon

Ingen konsesjon, odel, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av Sjøvollbukta 43.
Med eiendommen andel av realsameie - ideell 1/20 av gnr, 63 bnr 307 og 308.
Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet for disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.12.1998 - Dokumentnr: 33510 - Erklæring/avtale.
Bestemmelse vedr. hovedledningsanlegg. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser.

28.12.1998 - Dokumentnr: 35082 - Erklæring/avtale.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser.

09.09.1999 - Dokumentnr: 22672 - Erklæring/avtale.
Rettighetshaver: Asker Kommune.
Bestemmelse om hovedledningsanlegg. Bestemmelse om adkomstrett.
Bestemmelse om bebyggelse. Med flere bestemmelser.

06.03.1998 - Dokumentnr: 6064 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 0220 Gnr: 63 Bnr: 284

06.03.1998 - Dokumentnr: 6064 - Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 126211 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr:0220 Gnr:63 Bnr:299.

01.01.2024 - Dokumentnr: 92590 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr: 3025 Gnr: 63 Bnr: 299

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Boligen er ledig for overtagelse.
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 107 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 4 500,-

Utlegg: Ingen pr. 02.092.25
Samlet skal selger betale kr. 202 590,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. oktober 2025

Ansvarlig megler

Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmegler
Tlf. 97106664

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sjøvollbukta 43

Sjøvollbukta 43

Nabolaget Blakstad - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.)	318 elever, 14 klasser	22 min / 1.8 km
Vettre skole (1-7 kl.)	313 elever, 18 klasser	4 min / 2.3 km
Vollen Montessoriskole (1-7 kl...	91 elever, 7 klasser	5 min / 2.1 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	271 elever, 14 klasser	5 min / 2.5 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	189 elever, 12 klasser	6 min / 4.1 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	7 min / 4.7 km
Asker videregående skole	486 elever	9 min / 5 km

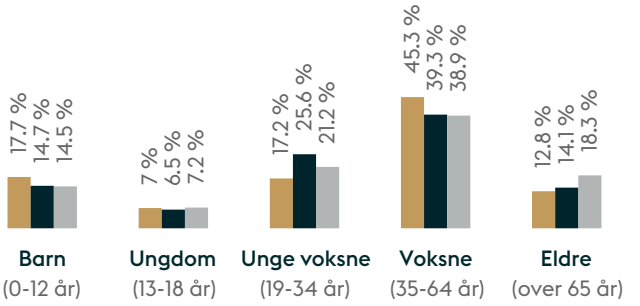
Offentlig transport

Sjøvollveien	Totalt 5 ulike linjer	5 min / 0.4 km
Gullhella stasjon	Linje L1	7 min / 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	28 min / 26.3 km
Oslo Gardermoen		59 min

Barnehager

Østenstad menighetsbarnehage (...	18 barn	14 min / 1.2 km
Espira Blakstad barnehage (1-5...	92 barn	21 min / 1.8 km
Vollen Montessoribarnehage (0-...	82 barn	5 min / 2.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blakstad	1 582	693
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øvre Isveien balløkke	11 min
Blakstad ballplass	13 min
Feel24 Vollen	14 min
Feel24 Asker Langenga (2024)	6 min

«Kort vei til vann og utmark. Masse gode naboer i et godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Braae-Johannessen, Ingrid	9578-5999-4-1137313	2025-06-12 21:32:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0229/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ingrid Lucie Braae-Johannessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Ingrid Lucie Braae-Johannessen

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: 73096839
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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?
Nei

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Vifte montert på pipe

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?

Ja

Beskriv: Privat brøyting og vedlikehold av fellesarealer som dekkes av Sjøvollbukta huseierforening. Huseier er pliktig til å delta.

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: 56-0229/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Braae-Johannessen, Ingrid	**2025-06-12**

Identifikasjon

bankID Braae-Johannessen, Ingrid

Signicat

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig
Garasje
Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
ASKER kommune
gnr. 63, bnr. 299

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 30.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1442 **Referansenummer:** TC6218

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs **Vår ref:**

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med frittstående garasje, beliggende i Vollen i Asker kommune. Eiendommen ligger på en tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, plenarealer, busker og annen beplantning. Boligen inneholder entré, soverom, stue/spisestue, bad/vaskerom og kjøkken i første etasje. I andre etasje er det to soverom, bad og bod. Det er normal aldersslitasje på boligen, som fremstår som velholdt og med normalt god standard. På baksiden av huset er det en pent opparbeidet hage med to ulike sitteområder.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein, hvor både tekking og undertak er fra byggeåret. Takrednløp og beslag er i metall, og takvannet ledes effektivt bort fra bygningen. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, og alle sørvendte vinduer har utvendige markiser. Hovedinngangsdøren er en profilert, malt tredør med glassfelt. Det finnes to balkongdører i malt treverk med 2-lags isolerglass, plassert på hver sin side av huset. Fra stuen er det utgang til en syd/sydvestvendt treplatting, oppført i trykkimpregnert trevirke på liggende betongstein. Plattingen har utvendig belysning og stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

I boligens første etasje er det parkettgulv i de fleste rom, mens entré, kott under trapp og bad har flislagte gulv. Veggene har slette, malte overflater, og himlingene er utført med malt trepanel. Stuen har en god takhøyde, målt til 318 cm. I andre etasje er det lagt trestavs parkett i alle rom unntatt badet, som har fliser. Veggene er hovedsakelig slette og malte, og himlingene varierer mellom malt og ubehandlet trepanel. Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Boligen har en elementpipe, og det er montert en peisovn i stuen. Fra første til andre etasje fører en malt tretrapp med lukkede opptrinn og rekkverk i tre. Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i 2. etasje og bad/vaskerom i 1. etasje. For nærmere detaljer om de ulike våtrommenes tilstand, henvises det til tilstandsrapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeåret og har innredning med profilerte fronter. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte, med fliser mellom benkeplate og overskap. Himlingen består av malte trepanel, og belysningen er en taklampe. Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ett-greps blandebatteri. Det er montert en kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut. Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber ført frem til alle rom. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Ventilasjonen er naturlig, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Under trappen står en OSO varmtvannsbereder med en kapasitet på 200 liter. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler på begge bad og i entré, elektriske panelovner samt en peis i stuen. Under trappen er det også plassert en Flexit sentralstøvsuger med røropplegg til begge etasjer. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 ampere. Sist kontrollert 04.01.2022. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betong til faste masser eller fjell, og har støpt såle mot grunnen. Grunnmuren er i betong og antas å være forankret til fjell. Dreneringen er fra byggeåret. Tomten er planert i flere nivåer, og boligen er plassert på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten risiko for ras og flom. Avløpsrør og stikkledninger frem til offentlig tilknytningspunkt ligger skjult i bakken og er derfor ikke vurdert nærmere. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon om konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ferdig attest datert 14.10.1999

Garasje

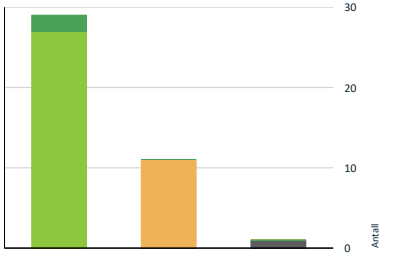
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Fliser i entré** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad / Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad / Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad / Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Standard
Bolig over to etasjer, oppført på støpt såle. Eiendommen har grusdekket innkjørsel og opparbeidet hage på baksiden av huset. Boligen strekker seg over to plan. Første etasje inneholder entré, soverom, stue/spisestue, bad/vaskerom og kjøkken. I andre etasje er det to soverom, bad og bod.
Boligen har hatt én eier siden byggeår og er jevnlig vedlikeholdt, med normal aldersrelatert slitasje. Alle bad og kjøkken er fra byggeåret.
Boligen fremstår med normal god standard.

Vedlikehold
Eiendommen bærer preg av forsiktig bruk og løpende vedlikehold og tilsyn. Den har en gjennomgående god standrad, dels fra byggeår,
men med en del nødvendige og ønskede oppgraderinger over tid.
Behov av modernisering og oppgradering som vanlig ved eierskifte.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Både taktekking og undertak er fra byggeåret 1999.
Det er observert noe mose på takflaten, og det anbefales at taket rengjøres for å forebygge fuktopphopning og forlenge levetiden på tekkingen.

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. en av nedløpet har noe frostspreng på seg.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.





TG RU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en lukket takkonstruksjon, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere undertaket eller kontrollere luftingen fra innsiden.
Fra utsiden er det synlig lufteventil til undertaket, og det antas at ventilasjonen er tilfredsstillende. Eier opplyser at det ikke er observert eller merket tegn til avvik.
Det anbefales likevel videre undersøkelser for å få bekreftet tilstanden til undertak og lufting.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. På soverom og i gang er det vinduer med 2-lags isolerglass fra 2005.
Det er montert utvendige markiser over alle vinduer som vender mot sør.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.





TG 1 Dører

Boligen har en malt, profilert hovedytterdør med glassfelt.
Det er to ulike balkongdører i malt treverk på hver side av huset, begge med 2-lags isolerglass.
Alle utvendige dører er fra byggeåret.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en syd/sydvestvendt treplatting. Plattingen er oppført i trykkimpregnert trevirke og bygget på liggende betongstein. Den er utstyrt med utvendig lys og stikkontakt.

Treverket fremstår noe tørt, og det er mindre skader i ett hjørne. Skadene vurderes som mindre og er derfor ikke registrert som avvik.





TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

I boligens første etasje er det parkett i de fleste rom, med unntak av entré, kott under trapp og bad, som har flislagte gulv. Veggene har slette, malte overflater, og himlingene er utført med malt trepanel. Stuen har god takhøyde, målt til 318 cm.

I boligens andre etasje er det lagt trestavs parkett i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Veggene er i hovedsak slette og malte, mens himlingene varierer mellom malt og ubehandlet trepanel.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert med utgangspunkt i normal brukslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke spesielt. Generelt må noe overflateoppussing kunne påregnes ved kjøp.



Merker på vegg 2.etg.

TG 2 Fliser i entré

Det er fliser i entréen og på kottet under trappen. Flisene er kontrollert sporadisk for eventuell bom (hul lyd som kan indikere manglende vedheft)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på flisene i entréen og på kottet under trappen grunnet bom under enkelte fliser. Dette indikerer at enkelte fliser har manglende vedheft til underlaget, noe som kan føre til videre svekkelser over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales for å vurdere omfanget av eventuell manglende vedheft. Det anbefales også å utbedre fuger som har løsnet, for å hindre fuktinntrenging og ytterligere skade på underlaget.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er utført med trebjelkelag.

To utvalgte rom i hovedetasjen er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det bemerkes at mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert, og at større avvik kan eksistere i rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen er følgende rom kontrollert:

Hovedetasje:
Soverom: 6 mm avvik over 2 meter, totalt 8 mm i hele rommet
Kjøkken: 3 mm avvik over 2 meter, totalt 8 mm i hele rommet

Loftetasje:
Soverom: 8 mm avvik over 2 meter, totalt 12 mm i hele rommet
Gang: 9 mm avvik over 2 meter, totalt 13 mm i hele rommet

I henhold til NS 3600 er tillatt avvik maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Alle målte rom ligger dermed innenfor akseptable toleranser.

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe, og i stuen er det montert en peisovn.

Eier opplyser at det tidvis har vært noe dårlig trekk i pipen, og at det derfor er installert en elektrisk vifte for å forbedre trekken.

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Fra første til andre etasje er det en malt tretrapp med lukkede opptrinn. Trappen har rekkverk i tre.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift alder.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er fra byggeåret, og aktuell byggeforskrift for vurderingen er teknisk forskrift fra perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600, da det mangler dokumentasjon.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og installasjoner, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Uten dokumentasjon kan det ikke gis noen sikker vurdering av konstruksjonen eller oppbygningen bak de synlige flatene.



1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerommet har 20 × 20 cm fliser i dusjhjørnet, mens øvrige vegger har slette, malte overflater. Gulvflisene er trukket 11 cm opp på vegg som fuktsikring.

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 20 × 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrifter skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som i dette tilfellet er oppfylt.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen riss eller andre merker som tyder på at flisene er løse. Badet fungerer fint med dette avviket, og det er ikke behov for utbedringstiltak.

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, skapdører under servanten, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjforheng, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skapdørene i baderomsinnredningen er noe løse og har behov for justering. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

rommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen, og tilluft tilføres gjennom spalte under dørbladet. Funksjonen ble kontrollert ved bruk av papirark, og det ble påvist tilfredsstillende avtrekk. Det mekaniske avtrekket styres via kjøkkenviften.





1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg bak våtsone fra kott under trapp. .

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Bad er fra byggeåret, og aktuell byggeforskrift for vurderingen er teknisk forskrift fra perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600, da det mangler dokumentasjon.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og installasjoner, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Uten dokumentasjon kan det ikke gis noen sikker vurdering av konstruksjonen eller oppbygningen bak de synlige flatene.



LOFT > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det 20×20 cm fliser, og himlingen er malt. Det er lys over speil som fungerer som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket ved kontrollen. Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

LOFT > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 20×20 cm fliser med varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på 14 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert. Det tas likevel forbehold om at avvik kan forekomme, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



LOFT > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk som er plassert under badekar. Det er via kamera observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på badets antatte alder, forventet levetid og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med to nedfelte servanter,med skapdører under. Over vaskene er det et speil med belysning og et overskap. I tillegg er det gulvmontert toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen, og tilluft tilføres gjennom en 10 mm spalte under dørbladet. Funksjonen ble kontrollert ved bruk av papirark, og det ble påvist tilfredsstillende avtrekk. Det mekaniske avtrekket styres via kjøkkenviften.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bodrom i vegg bak toalett og vask. .



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret og har innredning med profilerte fronter.

Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte, med fliser mellom benkeplate og overskap.
Himlingen består av malte trepanel med taklampe som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert, alle med alder:
komfyr med koketopp fra Elto,
oppvaskmaskin fra Asko,
kombiskap fra LG og
avtrekksvifte fra Flexit.

På generelt grunnlag anbefales ettermontering av vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav da kjøkkenet ble oppført.

Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lys.

Overflatene er vurdert som normalt slitt etter alder og bruk; mindre merker og skader er ansett som forventet og kommenteres derfor ikke særskilt.





Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fremført til alle rom, med stoppekraner plassert under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert i kott under trapp.
Det er installert vannmåler i forbindelse med stopepkran, og kostnader for vann og avløp beregnes etter avlest forbruk.

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

Vannrørene i kobber er fra før år 2000 og er dermed over 25 år gamle. Mer enn halvparten av den forventede levetiden er passert. Stoppekranen under kjøkkenvasken fungerer, men er treg å betjene og vil ha behov for smøring. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og funksjon.

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



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast. stakekum lokalisert på bad 1 etg i innspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast har en forventet levetid på over 25 år. Dermed, siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, settes tilstandsgrad 2 (TG 2)."

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft tilføres gjennom veggventiler samt ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Under trappen står en OSO varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter, produsert i 1998.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen. Det er heller ikke dokumentert forskriftsmessig elektrisk tilkobling, og varmtvannsberederen er over 20 år gammel, hvilket innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere vannstoppsystem da varmtvannsberederen ikke har avrenning til sluk. Det bør også etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift. Det er per i dag ikke behov for utskifting av tanken da den fungerer som den skal, men på grunn av alder bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig.

TG 1 Sentralstøvsuger

Under trappen er det plassert en Flexit sentralstøvsuger med røropplegg til begge etasjer i boligen. Anlegget er ikke funksjonstestet.

TG 1 Oppvarming

Boligen har ulike varmekilder, herunder elektriske varmekabler på begge bad og i entré, elektriske panelovner, samt peis i stuen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 40 ampere. Sist kontroll av skapet ble gjennomført 04.01.2022.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert. Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til gjeldende krav. Røykvarslerne er funksjonstestet og gir korrekt lydsignal. I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktsentral med både brann- og tyverivarsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen ble etablert i 1999. Boligen er fundamentert på såle, og det finnes ingen rom under terrengnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell. støpt såle mor grunn.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Tilstandsrapport





Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1999

Standard
Garasjen er fra 1999 og er oppført på støpt betongringmur. Bygningen er oppført i trevirke med saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Vedlikehold
Garasjen er jevnlig vedlikeholdt, men enkelte deler av fasaden vil ha behov for maling.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning og er uisolert. Den har grus som dekke og inneholder en praktisk innvendig bod. Taket er saltak tekket med betongtakstein, og innvendig er det W-takstoler med mulighet for lagring på bjelker. Garasjen har automatisk portåpner og innlagt strøm.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

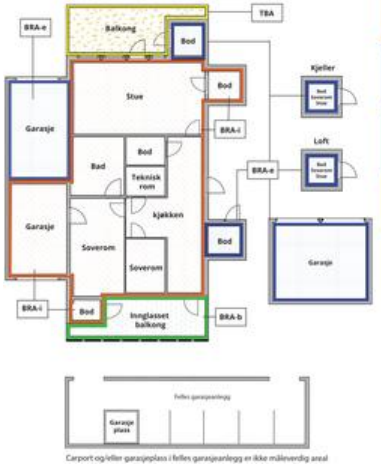
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	100			100	24
Loft	50			50	
SUM	**150**				**24**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad / Vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue / Spisetue, Entré, Gang, Kott		
Loft	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdig attest datert 14.10.1999

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	6
Garasje	0	34

Kommentar	
Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje og boder er ført opp som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	63	299		0	602.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjøvollbukta 43

Hjemmelshaver

Braae-Johannessen Ingrid Lucie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sjøvollbukta 37 ligger i idylliske, skjermede og meget rolige omgivelser i Vollen. Denne delen av Vollen er en perle med sjarmerende sørlandsidyll. Området byr på flere fine strender og badeplasser, båtmarina og kyststi langs Oslofjorden. Området er i tillegg meget barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, også direkte til Oslo, samt gode servicetilbud. Boligen har en særdeles attraktiv beliggenhet, med kun en liten spasertur til Tørkopp badestrand, samt gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er godt med parkering på tunet foran garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 603 kvm. Opparbeidet tomt med velholdte uteområde.Det er skjermende beplantning på en side av hagen, gjerde rundt hele tomten. Gårdsplass, område langs garasjen og forran inngangspartiet er med grusdekke. Det er opparbeidet hage med to ulike sittegrupper bak huset.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold:
Fakturert beløp i 2024
Avløp3 105,72 kr
Feiing 326,00 kr
Renovasjon 4 700,00 kr
Vann 2 972,40 kr

Årsavgidt til Sjøvollbukta Huseierforening: 4500.- uten dugnad. Med dugnad 4000.-

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 409 723	1998

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	73096839			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Tegninger fasade			Gjennomgått		Nei
Grunndata			Gjennomgått		Nei
Bestemmelser			Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata			Gjennomgått		Nei
Reguleringskart			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har

Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN
Gnr 63 - Bnr 299
3203 ASKER

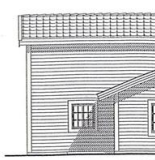
EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

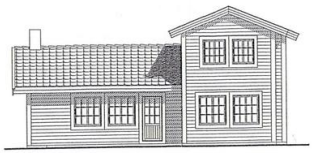
ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

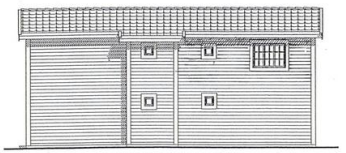
Vedlegg: B



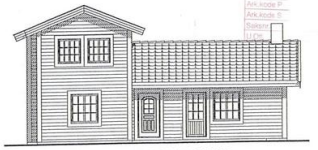
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

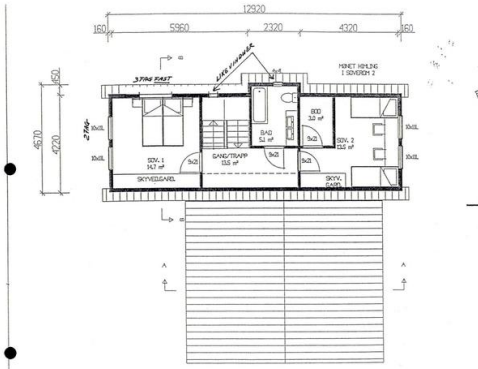
Fasadeendring innsetting av 3 stk. vinduer i fasade mot øst. 3 fag - fast brannsikret i soverom + 2 stk. små vinduer i trappe-sjakt i tekstil med eksisterende vinduer i bad i 1. og 2. etg.

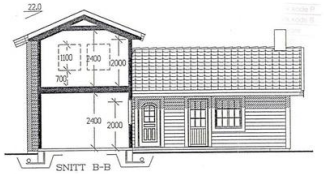
17. 04. 2005

A	REV.	KJ/PP	05.04.05
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 14.03.97
EIENDOMSADR.: SØVOLLEN, HUS NR.13			TEGN.: KJ/PP
TEGN. TYPE: FASADER			KONTR.
Block Watne	HUSTYPE: SJØSTUA S / EIER: ASLE K.	KONSULENT:	CEMOTT NR.: K3901 / TEGN. NR.: A3 – 7676
	ARKITEKT: CITY ARKITEKTER ANS	ARCOPLAN AS	TLF. 63039760, FAX. 63039870

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg: C





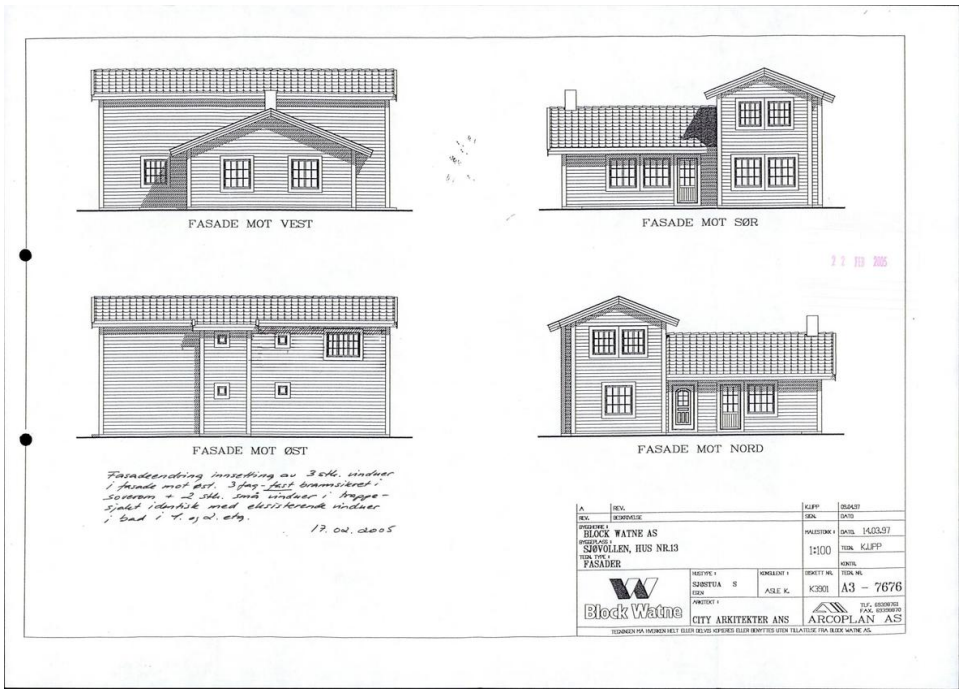
19. 04. 2005

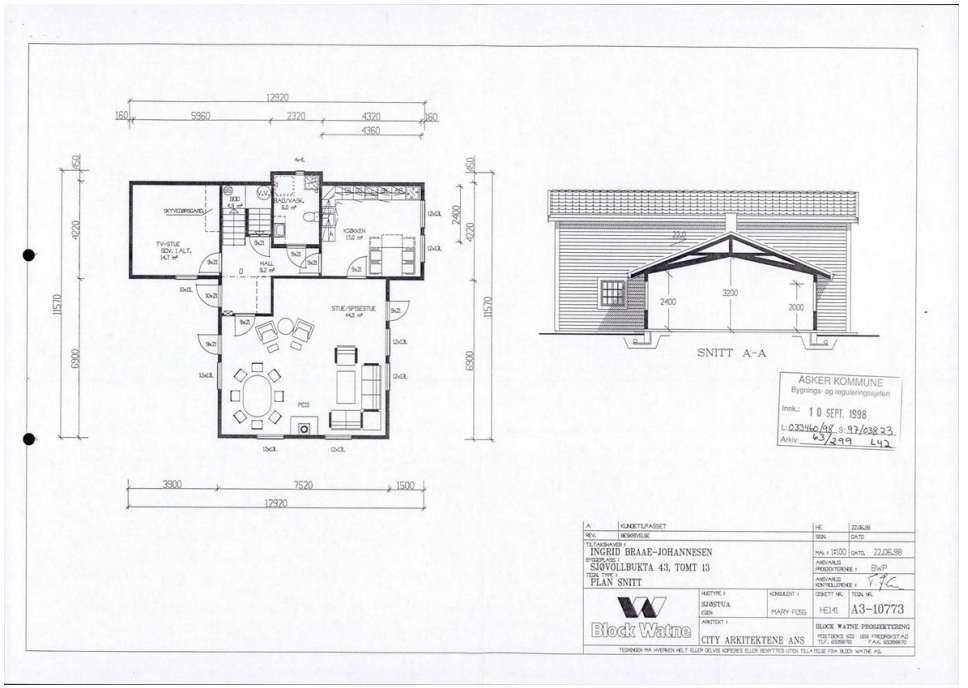
FASADEENDRING: 1 STK. 3 FAG - FAST VINDU (BRANNKLASSE) I SOVEROM + 2 STK. SMÅ VINDUER I TREPPESJAKT I BØYTEX MED VINDU I BAD.

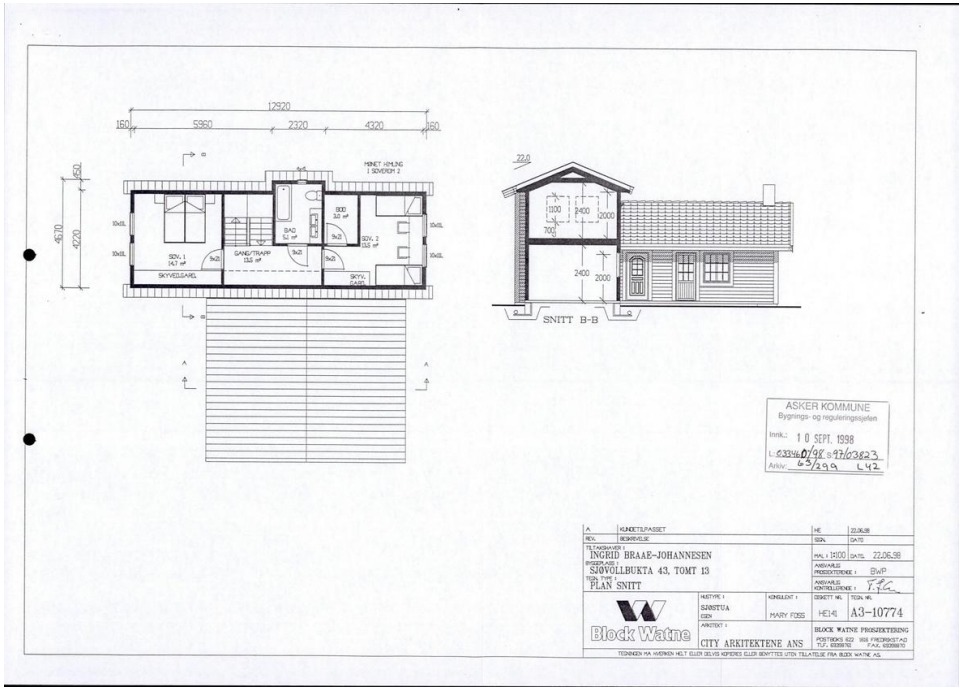
A	INNKOMTEGNET	HE	22.06.98
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: INGRID BRAAE-JOHANNESEN		MÅL: 1:100	DATO: 22.06.98
EIENDOMSADR.: SØVOLLBUKTA 43, TOMT 13		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	BWP
TEGN. TYPE: PLAN SNITT		ANSVARLIG KONTROLLERENDE:	
Block Watne	HUSTYPE: SJØSTUA / EIER:	KONSULENT: MARY FOSS	CEMOTT NR.: HE141 / TEGN. NR.: A3–10774
	ARKITEKT: CITY ARKITEKTENE ANS		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1656 FREDRIKSTAD TLF. 63039760 FAX. 63039870

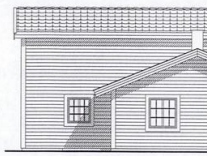
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


12920
160
5960
2320
4320
160
3 STAG FAST
LUKE FINNES
MINDT HØYDE
I SOVEROM 2
BAD
5,2 m²
BAD.
3,0 m²
SOV. 2
12,2 m²
SOV. 1
14,7 m²
SKYVEDØRER
GANG/TRAPP
13,5 m²
SKYV.
2 DØR
22,0
1000
2400
2000
700
2400
2000
SNITT B-B
17.02.2005
FASADEENDRING - 1 STK. 3 FAG - FAST VINDU (BRANNKLASSE)
I SOVEROM 1 + 2 STK. SMÅ VINDUER I TRAPPESJAKT I SOVEROM
2 OVERLYSVINDUER MED VINDU I BAD.
INGRID BRAAE-JOHANNESEN
SJØVOLLBUKTA 43, TOMT 13
PLAN SNITT
1:100
22.06.98
BWP
HE14
A3-10774
SJØSTUA
MARY FOSS
CITY ARKITEKTENE ANS
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69309700 FAX. 69309770
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
Fasadendring innsetting av 3 stk. vinduer
i fasade mot øst, 3 fag - fast bramsikret:
soverom + 2 stk. små vinduer i trappe-
sjakt idenkisk med eksisterende vinduer
i bad i 1. og 2. etg.
17.02.2005
BLOCK WATNE AS
SJØVOLLEN, HUS NR.13
FASADER
1:100
14.03.97
KJIPP
K1901
A3 - 7676
SJØSTUA S
ASLE K.
CITY ARKITEKTER ANS
ARCOPLAN AS
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


12920
160
5960
2320
4320
160
4360
650
4220
11570
6300
2400
SKYVEDBRSKAP
BOD
VASKEROM
KJØKKEN
TV-STUE
SOV. 1 ALT.
HALL
STUE/SPISESTUE
PEIS
3900
7520
1500
12920
SNITT A-A
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 10 SEPT. 1998
L: 033460/98 S: 97/03823
Arkiv: 63/299 L42
A KUNDETILPASSET HE 22.06.98
REV. BESKRIVELSE SIGN. DATO
TILTAKSHAVER: INGRID BRAAE-JOHANNESEN
BYGGES PÅ: SJØVOLLBUKTA 43, TOMT 13
TEGN. TYPE: PLAN SNITT
MÅL: 1:100 DATO: 22.06.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BwP
ANSVARLIG KONTROLLERENDE:
HUSTYPE: SJØSTUA EIEN
KONSULENT: MARY FOSS
ARKITEKT: CITY ARKITEKTENE ANS
ESKETT NR.: HE141
TEGN. NR.: A3-10773
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF.: 69359700 FAX.: 69359870
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS


12920
160
5960
2320
4320
160
650
4670
4220
MINET HØLDE
I SOVEROM 2
SOV. 1
SKYVEDBRSKAP
GANG/TRAPP
BAD
SOV. 2
SKYVEL.
SKYVEDBR.
22.0
1100
2400
2000
700
2400
2000
SNITT B-B
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 10 SEPT. 1998
L: 033460/98 S: 97/03823
Arkiv: 63/299 L42
A KUNDETILPASSET HE 22.06.98
REV. BESKRIVELSE SIGN. DATO
TILTAKSHAVER: INGRID BRAAE-JOHANNESEN
BYGGES PÅ: SJØVOLLBUKTA 43, TOMT 13
TEGN. TYPE: PLAN SNITT
MÅL: 1:100 DATO: 22.06.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BwP
ANSVARLIG KONTROLLERENDE:
HUSTYPE: SJØSTUA EIEN
KONSULENT: MARY FOSS
ARKITEKT: CITY ARKITEKTENE ANS
ESKETT NR.: HE141
TEGN. NR.: A3-10774
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF.: 69359700 FAX.: 69359870
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.: 10 SEPT. 1998
L: 03360/98 S: 97/03823
Arkiv: 63/299 L42

A	KJØKKETILPASSET	HE	22.06.98
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : INGRID BRAAE-JOHANNESEN
BYGGESTED : SJØVOLLBUKTA 43, TOMT 13
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 22.06.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
ANSVARLIG KONTROLLERENDE :

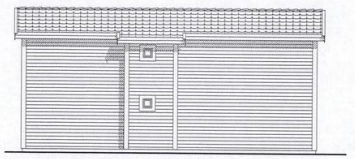
Block Watne

HUSTYPE : SJØSTUA
EIER :
KONSULENT : MARY FOSS
ARKITEKT : CITY ARKITEKTENE ANS

GENETT NR. HE141
TEGN. NR. A3-10775

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1656 FREDRIKSTAD
TLF. 69359700 FAX. 69359870

TEGNINGEN MA IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.: 10 SEPT. 1998
L: 03360/98 S: 97/03823
Arkiv: 63/299 L42

A	KJØKKETILPASSET	HE	22.06.98
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : INGRID BRAAE-JOHANNESEN
BYGGESTED : SJØVOLLBUKTA 43, TOMT 13
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 22.06.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
ANSVARLIG KONTROLLERENDE :

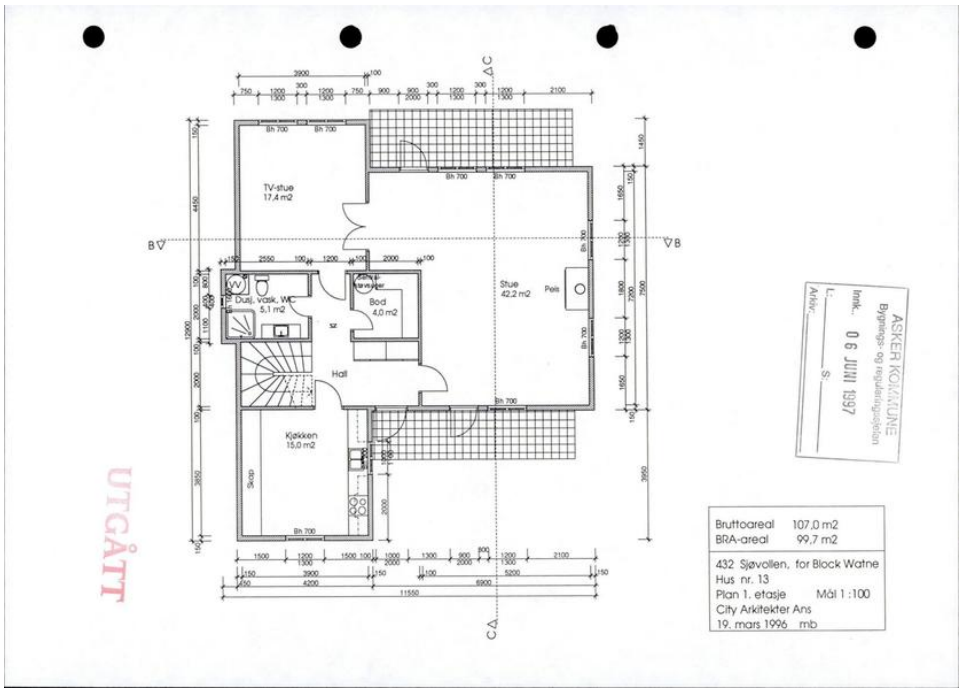
Block Watne

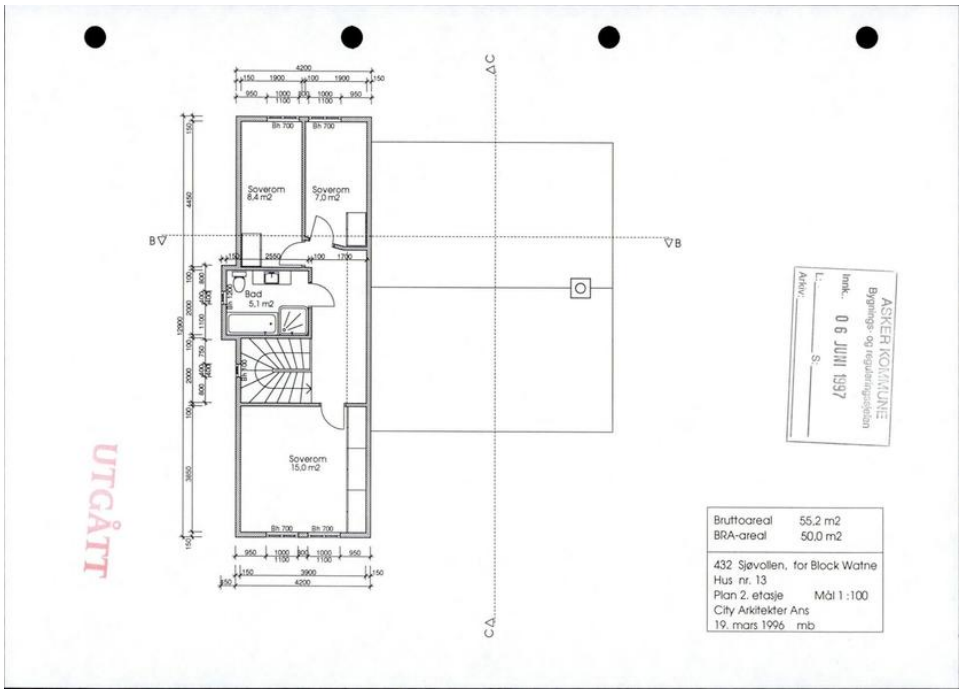
HUSTYPE : SJØSTUA
EIER :
KONSULENT : MARY FOSS
ARKITEKT : CITY ARKITEKTENE ANS

GENETT NR. HE141
TEGN. NR. A3-10776

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1656 FREDRIKSTAD
TLF. 69359700 FAX. 69359870

TEGNINGEN MA IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


TV-stue
17,4 m2
Dusj, vask, WC
5,1 m2
Bod
4,0 m2
Stue
42,2 m2
Peis
Hall
Kjøkken
15,0 m2
Skap
UTGÅTT
ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsgeldan
Innk.
06 JUNI 1997
Bruttoareal 107,0 m2
BRA-areal 99,7 m2
432 Sjøvollen, tor Block Watne
Hus nr. 13
Plan 1. etasje Mål 1 :100
City Arkitekter Ans
19. mars 1996 mb

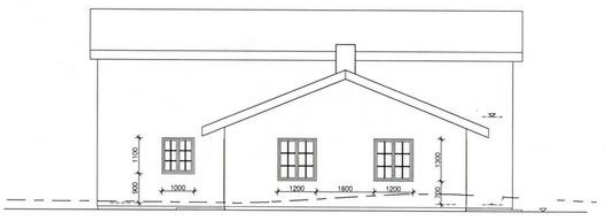

Soverom
8,4 m2
Soverom
7,0 m2
Bad
5,1 m2
Soverom
15,0 m2
UTGÅTT
ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsgeldan
Innk.
06 JUNI 1997
Bruttoareal 55,2 m2
BRA-areal 50,0 m2
432 Sjøvollen, tor Block Watne
Hus nr. 13
Plan 2. etasje Mål 1 :100
City Arkitekter Ans
19. mars 1996 mb



ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Innk. 06 JUNI 1997
L.:
Arkiv:
S.:

UTGÅTT

432 Sjøvollen, for Block Watne
Hus nr. 13
Fasade mot nord Mål 1:100
City Arkitekter Ans
19. mars 1996 mb



ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Innk. 06 JUNI 1997
L.:
Arkiv:
S.:

UTGÅTT

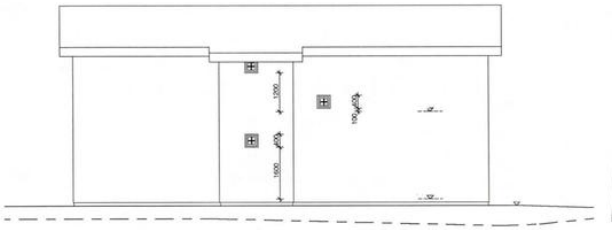
432 Sjøvollen, for Block Watne
Hus nr. 13
Fasade mot vest Mål 1:100
City Arkitekter Ans
19. mars 1996 mb



ASKER KOMMUNE
Byggesaks- og reguleringsseksjonen
Innk. 06 JUN 1997
Li:
Arkiv:
S:

UTGÅTT

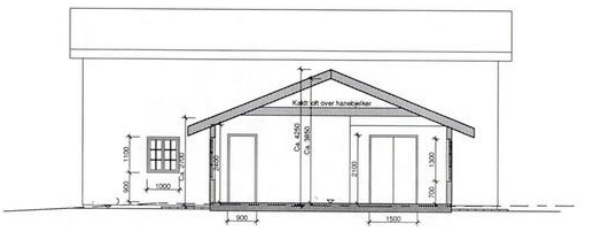
432 Sjøvollen, for Block Watne
Hus nr. 13
Fasade mot syd Mål 1:100
City Arkitekter Ans
19. mars 1996 mb



ASKER KOMMUNE
Byggesaks- og reguleringsseksjonen
Innk. 06 JUN 1997
Li:
Arkiv:
S:

UTGÅTT

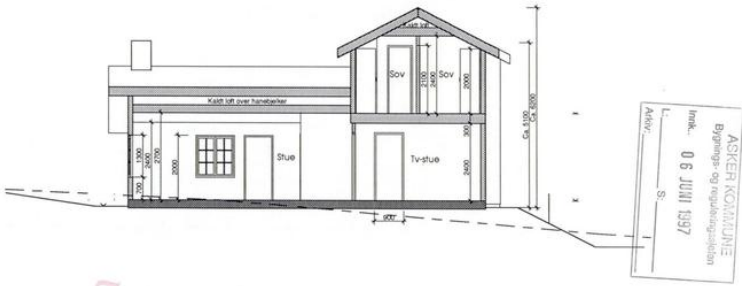
432 Sjøvollen, for Block Watne
Hus nr. 13
Fasade mot øst Mål 1:100
City Arkitekter Ans
19. mars 1996 mb



ASKER KOMMUNE
Byggmngs- og reguleringsetaten
Innk. 06 JUN 1997
L.
Arkiv:
S:

UTGÅTT

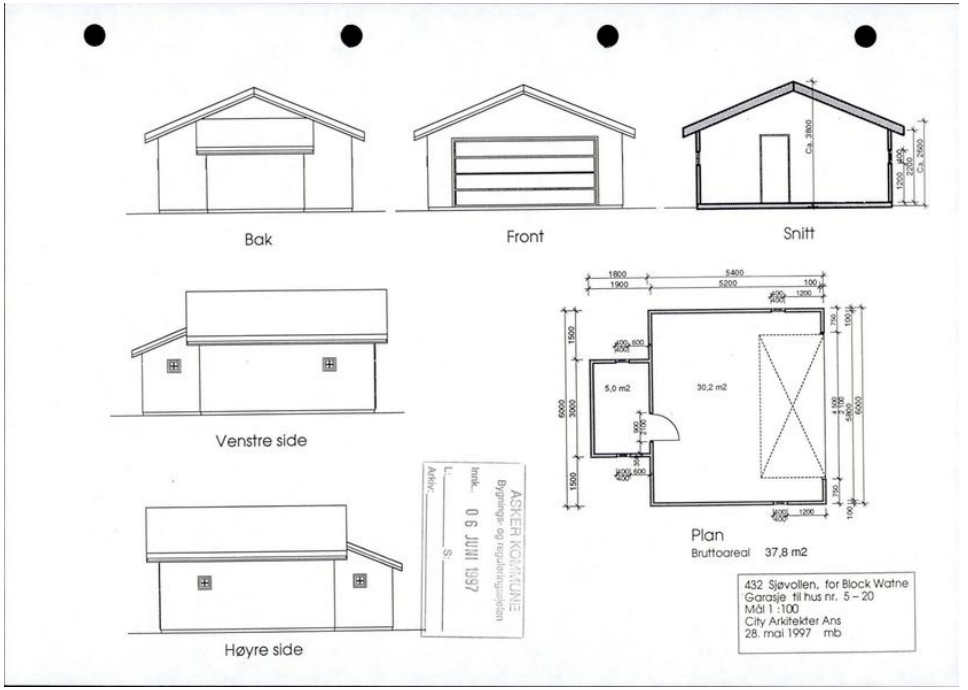
432 Sjøvollen, for Block Watne
Hus nr. 13
Snitt C–C Mål 1 :100
City Arkitekter Ans
19. mars 1996 mb



ASKER KOMMUNE
Byggmngs- og reguleringsetaten
Innk. 06 JUN 1997
L.
Arkiv:
S:

UTGÅTT

432 Sjøvollen, for Block Watne
Hus nr. 13
Snitt B–B Mål 1 :100
City Arkitekter Ans
19. mars 1996 mb



Utskriftsdato: 26.05.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjøvollbukta 43, 1390 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 105,72 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	4 700,00 kr
Vann	2 972,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

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

Dato: 26.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**63**	Bnr:	**299**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sjøvollbukta 43, 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.

Årsberetning 2024

Styresammensetning	Bente Haakonsen (nr 41), styreleder
	Gry Walter (nr 49), kasserer
	Tom Viken (nr 51), styremedlem
	Thomas Nordengen (nr 37), styremedlem
Styremøter	Det er avholdt et styremøte etter valg i november 2024

Årsmøtet for 2023 ble avholdt i november 2024 da nåværende styre ble valgt.

Det sittende styret ønsker å gjennomføre årsmøtet før sommeren og ønsker dette inn i vedtektenes § 4. Årsregnskapet avsluttes 31/12 og det føles naturlig med tanke på budsjett og planlegging av dugnad/utearbeider å ha årsmøtet innen utgangen av mai.

Da det sittende styret kun har sittet noen få måneder, foreslår vi at det sittende styret blir sittende til årsmøte 2025.

Dugnad 2025 planlegges gjennomført torsdag 8. mai 2025.

Referat fra Årsmøte i Sjøvollbukta Huseierforening

Dato: 10.03.2025 – kl:19.00
Sted: Kongehytta
Møteleder: Bente Haakonsen
Referent: Thomas Nordengen

Fremmøtte:
Knut Haakonsen, Arne Morten Kristiansen, Inger Sten, Morten Aas, Bjørn Carlsen, Lise og Christian Riege, Knut Strandenæs, Paul Piche, Kjell Sørensen, Gry Helene Walter, Tom Viken, Bente Haakonsen, Thomas Nordengen

---

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten innsigelser.

2. Valg av møteleder og referent

Godkjent uten innsigelser – Møteleder: Bente – referent: Thomas.

3. Gjennomgang av Styrets årsberetning

Årsberetningen ble gjennomgått uten innvendinger eller innsigelser.

4. Årsregnskap 2024

- Kommentar vedrørende snømåking: Det ble uttrykt misnøye vedrørende høy fart på brøytebil og vedrørende snøfreser som blåser snø langt inn på tomtene.. Det oppfordres alle til å selv klage til kommunen.
- Regnskapet ble godkjent uten innsigelser.

5. Veilys i privat vei

- Styrets forslag om at vi velger alternativ 1. fortsatt drift gjennom kommunen, ble vedtatt uten innvendinger.
- Styrets forslag om at foreningen tar ansvar for videre oppfølging med Asker kommune ble vedtatt.
- Kontaktperson fra foreningen mot Asker kommune: Gry H. Walter.

6. Oppdaterte vedtekter til godkjenning

- Gjennomgang av foreslåtte vedtektsendringer ble gjort.
    - Innspill: Vi burde avholde årsmøtet tidlig på året innen utgangen av 1. kvartal, for å sikre at budsjett for kommende år godkjennes før dugnad og sesong har startet.
    - Endringsforslagene ble godkjent uten innsigelser.

7. Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent

- Budsjett for 2025 ble gjennomgått.
- Spesifikke punkter:
    - Nettside for Sjøvollbukta (Kongehytta-initiativet) ble demonstrert og akseptert. (Sjøvollbukta.no)
    - Kommentar: papirutgave av informasjon til de som ikke benytter digitale medier må opprettholdes.
    - Styret ble anmodet om å administrere nettsideinnhold – styret finner en ordning på dette ved et senere tidspunkt.
- Budsjettet ble godkjent uten innsigelser.

8. Valg

- Styrets forslag om å fortsette nåværende styresammensetning til neste årsmøte ble gledelig mottatt og akseptert.

9. Eventuelt

- **Ulovlig parkering:**

  Innspill fra Eivind Berg nr 55 (mail 10/3) Ulovlig parkering i snu lommene.
  Det er et problem at det blir parkert i snu lomma mellom nr. 55 og 57. Regner med det samme gjelder nede ved pumpehuset og langs med veien inn i området.
  I praksis medfører dette bl.a. at det ikke blir tømt søppel på tømmedagen, da det ofte står "håndverkerbiler" i veien. Asker kommune henter da ikke avfallet.
  Derfor er det et forslag til at beboerne oppfordrer besøkende til å parkere på egen tomt, eller avsatte plasser oppe ved Slemmestadveien.
  Er det en ide at det lages et informasjonsskriv som kan hektes på bilene ved feilparkering, som huseierforeningen skriver under på?
    - Innspillet ble diskutert. Det ble foreslått at beboerne anmoder håndverkere og andre besøkende til å parkere på anviste plasser eller hos naboer for å unngå problemer med søppeltømming og/eller snømåking, da det enkelte plasser kan blir for trangt for renovasjonen å utføre sine renovasjonsplikter.
- **Vedlikehold av vei:**
    - Det ble pekt på synkende asfalt enkelte steder i Sjøvollbukta. Det ble anmodet at beboere som opplever problemer med kommunal vei melder ifra individuelt, slik at det blir mer synlig at problemet eventuelt er økende.
- **Manglende støyskjerming:**
    - Diskusjon rundt årsaken til manglende støyskjerming.
    - Spørsmålet om trefelling i støyskjermingssonen ble diskutert.

Sjøvollbukta Huseierforening

Kontantregnskap 2024

Saldo 01.01.2024				**35 559,64**
		Årsavgift 2024		
Inntekter		v/dugnad	u/dugnad	Bet.
1)	**Årsavgift**	4 000,00	4 500,00	
35	Per Korsnes		4 500,00	4 500,00
37	Ingrid Hagelund og Thomas Nordengen	4 000,00		4 000,00
39	Paul Pichet og Marianne Remseth	4 000,00		4 000,00
41	Bente Liljeblad Haakonsen/Knut Olav Haakonsen	4 000,00		4 000,00
42	Geir Halbo		4 500,00	4 500,00
43	Ingrid Braae-Johannessen		4 500,00	4 500,00
45	Arne Morten og Rigmor Kristiansen		4 500,00	4 500,00
47	Inger Sten	4 000,00		4 000,00
49	Gry H. Walter	4 000,00		4 000,00
51	Tom Roger Viken	4 000,00		4 000,00
53	Øystein og Pamela Risan	4 000,00		4 000,00
55	Eivind Berg	4 000,00		4 000,00
57	Bjørn og Maria Carlsen	4 000,00		4 000,00
59	Kari og Kjell Nilsen		4 500,00	4 500,00
61	Ane Stigar og Knut Strandenæs		4 500,00	4 500,00
63	Christian og Lise Riege (Ulla Tusberg)	4 000,00		4 000,00
64	Frøydis og Jarle Dragvik	4 000,00		4 000,00
65	Ragnhild Tørrissen (hjørnet før Bydal)		4 500,00	4 500,00
66	Kjell Aage Sørensen (Margareth)	4 000,00		4 000,00
67	Jon Ivar Bydal (Unni Erland) (rett før Aas)		4 500,00	4 500,00
68	Odd Harald Oppedal	4 000,00		4 000,00
69	Morten og Gro Aas	4 000,00		4 000,00
72	Jørgen von Tangen		4 500,00	4 500,00
		56 000,00	40 500,00	96 500,00
2)	Andre inntekter (Feil innbet. Fra Riege 27/12)			1 000,00
	Innbet. Kontingent fra 2023, (Korsnes bet. 2023 16/4-24)			3 500,00
	Totale inntekter			**136 559,64**

Driftskostnader				**76 824,00**
vedlegg				
1	Anleggsgartner Eiken & Sønn AS	1 av 1	16 875,00	
2	Gry Helene Walter, utlegg dugnad (duk og festepinner)	kvitt i mappe	2 522,20	
3-6	Frøydis Solberg Dragvik, utlegg dugnad+div	kvitt i mappe	1 256,30	
4	Skaaret Landskap, stell uteområde sommer 2024	1 av 2	26 540,75	
	Skaaret Landskap, stell uteområde sommer 2024	2 av 2	26 540,75	
	Skaaret Landskap, fjerning av døde busker		3 062,50	
Finansposter				
	Nettbank bedrift			
	Transaksjonskostnader		26,50	
	Renteinntekter			
Saldo		**31.12.2024**		**59 735,64**

Sjøvollbukta Huseierforening

Budsjett 2025

Saldo 01.01.2025			**59 735,64**
Inntekter			
Medlemskontigent 2025 (basert på innbetalinger 2024)			**96 500,00**
Driftskostnader		**91 211,10**	
Snømåking Eiken & sønn	5% påslag fra 2024	18 375,00	
Gressklipping Skaaret	5% påslag fra 2024	55 736,10	
ekstra for skråning		3 000,00	
Hjemmeside (delt med Realsameiet Kongehytta)		2 500,00	
Dugnad (div innkjøp og bevertning) 2024		5 000,00	
Gatelys		6 500,00	
Finansposter		**50,00**	
Transaksjonskostnader		50,00	
Renteinntekter			
Saldo 31.12.2024			**64 974,54**

Noter

1)

2)

3)

Til disposisjon 2025 **64 974,54**

VEDTEKTER FOR SJØVOLLBUKTA HUSEIERFORENING

§ 1. FORMÅL

Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og ellers gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

§ 2. MEDLEMSKAP

Hver husstand får ved kjøp av eiendom automatisk et medlemskap i huseierforeningen. Huseierne har rett og plikt til medlemskap. Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp. Naturlig tilstøtende eiendommer til området kan inviteres til medlemskap. Dette gjelder Sjøvollbukta nr. 32, 34, 36, 38, 40, 53, 55, 70, 74 og 76.

§ 3. KONTINGENT

Medlemmene betaler årlig kontingent. Medlemskontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet. Ved uforutsette utgifter, tillates styret å kreve innbetaling av inntil kr 1 000 pr. husstand pr. år.

§ 4. ÅRSMØTET

Huseierforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av 1. kvartal. Foreningens styre innkaller skriftlig til årsmøte med to ukers varsel. Innkallingen skal inneholde: styrets årsberetning, regnskap, forslag til budsjett og innkomne forslag. Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er årsmøtet beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmer. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret senest tre uker før årsmøtet skal avholdes. Medlemmer er bundet av de vedtak som treffes innenfor foreningens vedtekter. Det gis anledning til å bli representert ved fullmakt.

§ 5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Skriftlig og med 2 ukers varsel, kan ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Hvis minst 10 medlemmer forlanger det, kan styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinært årsmøte. Dette årsmøtet kan kun behandle den eller de saker som krav om årsmøtet omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Årsmøtet skal avholdes snarest mulig etter at kravet er fremsatt til styret. Ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som ordinært årsmøte.

§ 6. VOTERING - STEMMEGIVING

På årsmøtet treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved loddtrekning. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettiget forlanger det. Det gis anledning til å stemme ved fullmakt.

§ 7. DAGSORDEN

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og referent
3. Styrets årsberetning
4. Regnskap, eventuelt med revisors merknader
5. Innkomne forslag
6. Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent
7. Valg
8. Eventuelt

Saker som fremmes under post «eventuelt» diskuteres, men kan ikke settes på votering på samme årsmøtet.

§ 8. VALG

På årsmøtet velges foreningens styre. Dette skal bestå av 4 medlemmer (styreleder, kasserer og 2 styremedlemmer). Det skiftes ut 2 styremedlemmer hvert år. Med unntak av styreleder, konstituerer styret seg selv.

Styret fungerer som valgkomite.

Årsmøtet kan oppnevne revisor hvis ønskelig.

§ 9. STYRETS PLIKTER

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på årsmøtet. Styreleder innkaller til styremøter ved behov eller når noen av medlemmene av styret ber om det.

Styremøter avholdes kun når minst 3 av medlemmene kan delta. Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøte. Styret skal føre protokoll over alle møter, samt sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ved kassereren føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelser. Foreningens midler skal settes på bankkonto som disponeres av styreleder og kasserer i fellesskap. Regnskapsåret skal være fra 1/1 til 31/12.

§ 10. VOTERING I STYRET

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbel stemme.

§ 11. FORANDRING AV FELLESAREALER

Alle vesentlige forandringer/forbedringer av områder og områder eid i fellesskap av Sjøvollbukta Huseierforening, skal godkjennes av alminnelig flertall. Slike forandringer/forbedringer skal legges frem til votering ved årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

§ 12. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i vedtektene kan bare foretas på ordinært årsmøte og krever 2/3 flertall.

Vedtekter godkjent på årsmøtet 10/3-2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 299	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Sjøvollbukta 43, gatenr 1575 1390 Vollen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1301 7	Blakstadmarka Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.02.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	602,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/63/299	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/63/299	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.02.1998	Avgiver Mottaker	0220/63/284 3203/63/299	-603,4 603,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjøvollbukta 43	H0101	Bolig	149,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.11.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	149,0	Igangset.till.:	05.11.1998
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	149,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.10.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16252360			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	99,0		99,0			
L01		50,0		50,0			

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
Sjøvollbukta 43	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.11.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.11.1998
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.10.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16252379			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

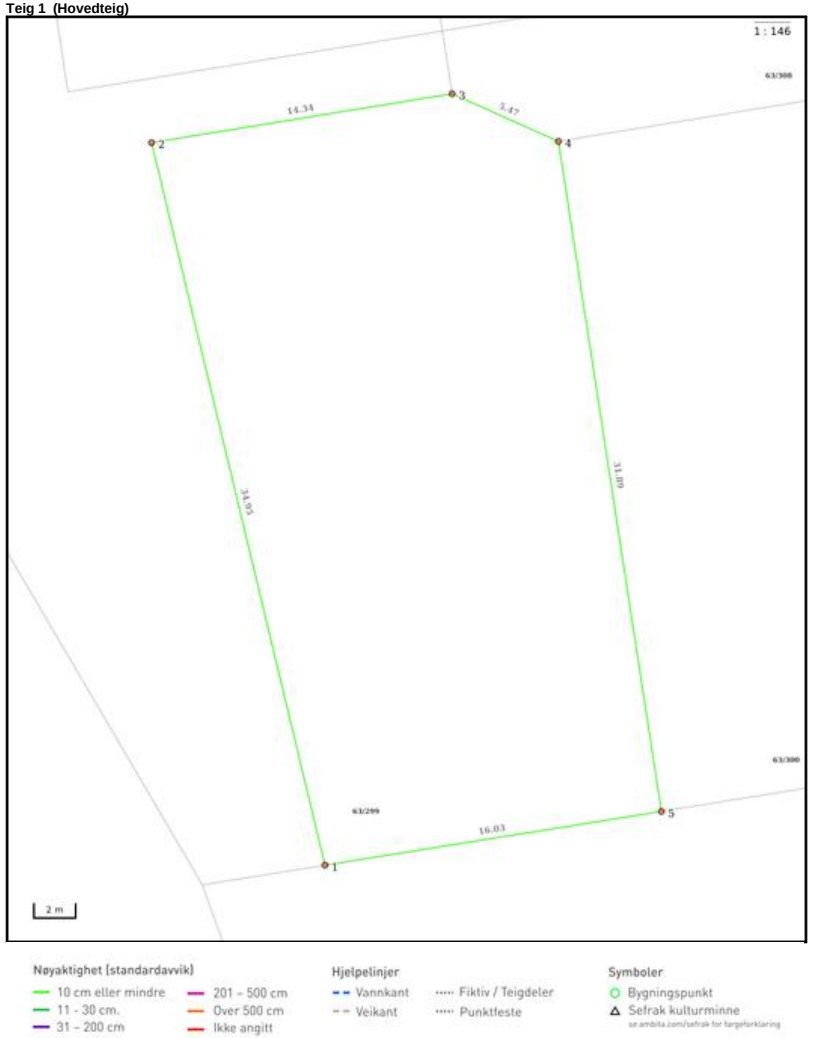
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 602,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 640,45	582 949,70	34,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 673,55	582 938,49	14,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 677,12	582 952,38	5,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 675,35	582 957,56	31,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 644,40	582 965,24	16,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjøvollbukta 43, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 603 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 603 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 366 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220157H
Navn	Sjøvollbukta/Lillehaugen - Område 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/518/157H_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 603 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/299
Adresse: Sjøvollbukta 43
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

157h
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 21.05.97 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Aker kommune, teknisk sjef, 23. september 1997
Bjørn Orhagen (sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SJØVOLLBUKTA / LILLEHAUGEN, GNR. 63 OG 64 – OMRÅDE 1.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde	-	frittliggende boliger
Trafikkområde	-	kjørevei
	-	gangsti
Friområde	-	bade- og rekreasjonsområde
Fellesområde	-	leke- og oppholdsareal
	-	gangsti med kjøreadkomst
	-	adkomst
Kombinerte formål	-	byggeområde frittliggende boliger / spesialområde bevaring
	-	byggeområde kurs og konferansesenter / spesialområde bevaring
	-	friomr. bade- og rekreasjonsareal / spesialområde bevaring

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelsene som gjelder flere reguleringsformål.

§ 2. Byggeområde for frittliggende boliger, tomtene 1 - 20

2.1 Tomtene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Hver tomt tillates bebygd med boliger i inntil 2 etasjer med et maks. tillatt bebygd areal BYA=110m^2, 2. etasje kan oppføres med et bruksareal på inntil 50m^2 BRA.
På tomtene 1 – 4 tillates underetasje.

2.2 Mønehøyden over tak i 2.etasje må ikke overstige 7,5m, mens gesimshøyden ikke må overstige 6 m.
Over tak i 1. etasje må gesimshøyden ikke overstige 3,5 m. For hus med underetasje tillates en gesimshøyde på inntil 6 m på husets nedside.
Alle høyder regnet fra ferdig planert terreng.
På tomt 17 er møneretningen for 2. etasje særlig angitt på plankartet.

2.3 Bebyggelsen skal ha saltak med en takvinkel på mellom 22 og 35 grader.

2.4 Bebyggelsen kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense og nærmere nabobygg enn 8 meter, gjelder mellom tomtene 1 – 20.
Bygningsdeler mot nabobygning må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brannsikring.

2.5 Før deling kan finne sted må støyskjerm mot Slemmestadveien, som vist på plankartet, ferdigstilles.

2.6 Det skal sendes inn samlet byggemelding for tomtene 1 – 20 der bl.a. brannsikringskrav i henhold til § 2.4 er ivaretatt.

§ 3. Byggeområde for frittliggende boliger, øvrige tomter.

3.1 Tomtene kan innenfor de viste byggegrenser bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA=15% av tomtens nettoareal for tomter uten strandlinje, 12% for tomt med strandlinje (gbnr. 63/74).
Eksisterende bolig på gbnr. 63/74, beliggende i strandsonen, kan tillates utvidet innenfor de ovenfor fastsatte grenser.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m eller 6 m på husets nedside i hellende terreng.
Alle høyder regnet fra ferdig planert terreng.

3.2 På tomter over 1500m^2 kan frittliggende sidebygning tillates oppført med et areal på inntil 75m^2 BYA når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Sidebygningen kan innredes som hybel / generasjonsbolig med et bruksareal på inntil 80m^2 BRA..
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 regnet fra ferdig planert terreng.
Bygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

3.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Ved tilbygg / på bygg på bebyggelse med annen takvinkel skal takvinkelen tilpasses eksisterende bygning. Det sammen gjelder for gesimshøyde, jfr. § 3.1, 4. avsnitt.
På enkelte tomter er møneretning særskilt angitt på plankartet.

3.4 Før tomtene mot Slemmestadveien tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldene grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå blir overholdt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 4. Byggeområde for frittliggende boliger/spesialområde bevaring.

4.1 Bygning som er særskilt avmerket på plankartet skal bevares.
Kun en hovedbruksenhet tillates.

På tomter over 1500m^2 kan det tillates oppført sidebygning med funksjon som hybel/generasjonsbolig.
Bygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

4.2 Evt. ny bebyggelse og tilbygg på eksisterende skal ha referanse til – og tilpasses det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, fargebruk, detaljering og plassering. Det forutsettes samarbeid med overordnet kulturminnevernmyndighet, jfr. § 4.4.

4.3 Med unntak av inngrep i tilknytning til godkjente bygge- og anleggstiltak er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel ikke tillatt.

4.4 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 skal det innhentes uttalelse fra overordnet kulturminnevernmyndighet.

§ 5. Fellesbestemmelser byggeområde for frittliggende boliger og område for frittliggende boliger/spesialområde bevaring.

5.1 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder og eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

5.2 Frittliggende garasje på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bruksareal / -bebygd areal, jfr. §§ 2.1 og 3.1.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m. Alle høyder regnet fra ferdig planert terreng.

§ 6. Byggeområde kurs- og konferansesenter / spesialområde bevaring.

6.1 Området kan bebygges med anlegg og bygninger for avholdelse av kurs og konferanser.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU=16%.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Bygning, som er særskilt avmerket på plankartet med tilliggende parkanlegg og naturområder, skal bevares.

6.3 Bebyggelsen med tilhørende anlegg, herunder trafikkareal og parkering skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.
Trafikkanlegg og parkering kan tillates plassert utenfor de viste byggegrenser mot vei kl. B2 og gbnr. 63/89. Avskjerming må i såfall etableres mot gbnr. 63/89.
Bebyggelsen, eventuell terrengbehandling og ny vegetasjon skal ha referanse til – og tilpasses det verneverdige miljøet i størrelse, form, fargesetting og detaljering.
Det forutsettes samarbeid med overordnet kulturminnevernmyndighet, jfr. § 6.7.

6.4 I byggeområdets østre del, på plankartet angitt med sone A, må gesimshøyden / mønehøyden ikke overstige kote 36/39.
I byggeområdets søndre del, på plankartet angitt med sone B, må gesimshøyden / mønehøyden ikke overstige kote 34/38.
I byggeområdets vestre del, på plankartet angitt med sone C, må gesimshøyden / mønehøyden ikke overstige kote 31/35.
Bygningsrådet kan tillate andre gesims- /mønehøyder på deler av bygningene som tilpasning til eksisterende bebyggelse.

6.5 Byggemeldingen skal inneholde utomhusplan som viser behandlingen av den ubebygde del av eiendommen.
Uteareálene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

6.6 Med unntak av tiltak i tilknytning til godkjente bygge- og anleggstiltak er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel ikke tillatt.

6.7 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 skal det innhentes uttalelse fra overordnet kulturminnevernmyndighet.

§ 7. Friområde – bade- og oppholdsareal.

7.1 Område F1 – 3 skal nyttes som del av kyststi og bade- og oppholdsareal for allmennheten.
Kloakkpumpestasjon kan plasseres innenfor område F2, som vist på planen.
Bygningsrådet kan stille særskilte krav til form, farge og materialbruk for å sikre en god tilpasning til omgivelsene.

7.2 Bygningsrådet kan godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppført anlegg som har tilknytning til områdets regulerte formål.
For tiltak i område F1 må uttalelse på forhånd være innhentet fra overordnet kulturminnevernmyndighet.
Inngrep i terreng og vegetasjon for øvrig, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

§ 8. Fellesområder.

8.1 Område FA1 og FA2 skal nyttes som felles leke- og oppholdsareal for tomtene 1 – 20.
Regulert felles gangsti med kjøreadkomst til tomtene 12 og 19 skal være felles for tomtene 1 – 20.
Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til områdene samtidig med delingen.

8.2 De felles adkomstveiene skal nyttes som felles adkomst for de eiendommer som er særskilt angitt med pil på plankartet.

§ 9. Fellesbestemmelser.

9.1 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldene veinormaler.

9.2 I strandsonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre bygningsmessige konstruksjoner med de unntak som framgår av § 3.1, 3. avsnitt, samt brygge for bading og fortøyning av egne båter på eiendom med strandlinje.
Evt. nye brygger skal tilpasses eksisterende anlegg.
I strandsonen tillates ikke utvendig lagring.

Asker 10. februar 1997

Bjørn Orhagen (sign.)
Teknisk sjef

Tore Vik (sign.)
Bygnings- og reguleringssjef



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 63/299
Adresse: Sjøvollbukta 43
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

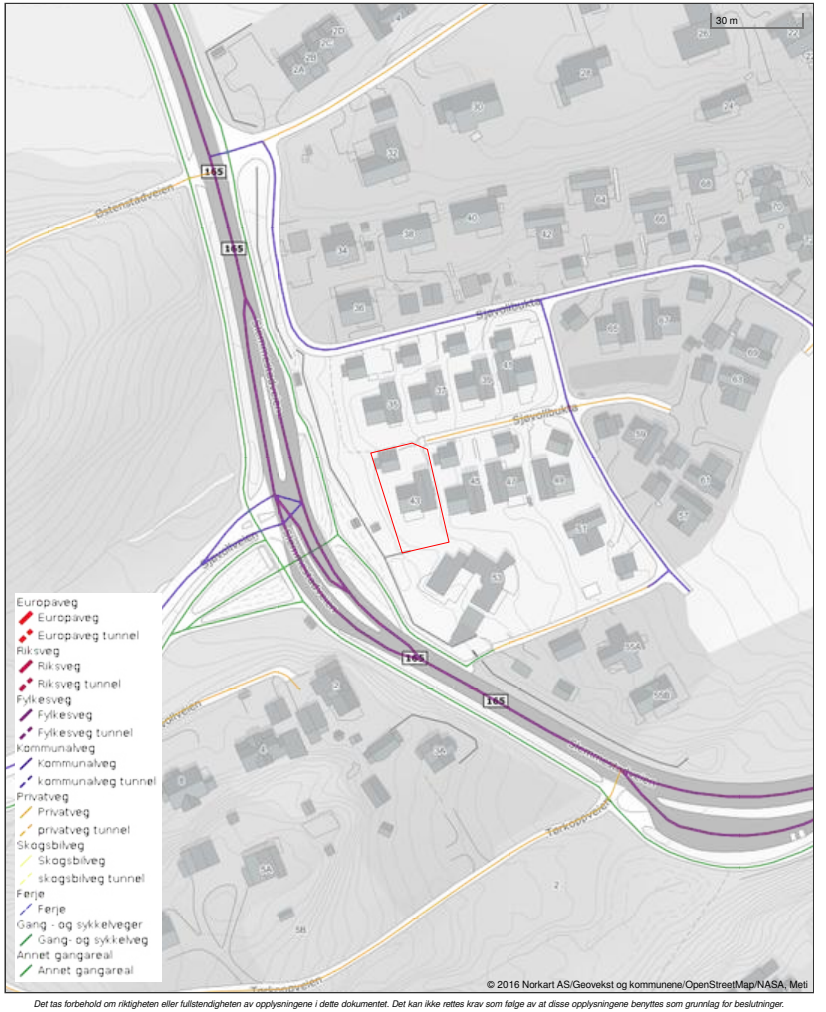


©Norkart 2025

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: 26.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 63/299//



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

Asker kommune

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

Dato: 26.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**63**	Bnr:	**299**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sjøvollbukta 43, 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.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1999/22672/100
Uthentet 2025-05-27 10:56

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
09 SEPT 1999
DAGSNR: 22672

ERKLÆRING

Tillatelse til å ha liggende hovedledningsanlegg over privat eiendom *gnr. 63 bnr. 299 i henhold til tegning 102 A ledningsplan dat. 23.06.98. NB! Tegningen viser ikke riktig ledningsplassering langs eiendommen. Ledningene ligger langs garasjen.*

1. Asker kommune får en vederlagsfri rett til å ha liggende hovedledningsanlegg iht. ovennevnte plassering.
2. Kommunen gis også rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Ombyggingen/rehabiliteringen forutsettes ikke å medføre ytterligere restriksjoner på utnyttelsen av eiendommen.
3. Kommunen har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Grunneiere/brukere vil på forhånd bli varslet om gravearbeid på eiendommen.
4. Grunneier/bruker vil ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade. Normalt kreves en avstand på minimum 2,0 m mellom bebyggelse og hovedledning. På eiendommen er det bygd garasje langs/over hovedledningene for vann og avløp. Det er ikke lagt varerør på hovedledningene.
5. Kommunen er ikke ansvarlig for skade påført garasjen som følge av vannlekkasje langs eller nær bygget og ved reparasjon/vedlikehold eller rehabilitering av hovedledningene på samme strekning.
6. Erstatning for mulig annen skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, kfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 §4.
7. Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Sjøvollbukta 43.
sted 1390 Vollen dato

INGRID BRAAS-JOHANNESSEN ..... eier av gnr. 63 bnr. 299 i Asker
hjemmelshaver(blokkbokstaver)

Ingrid Braas-Johannessen
sign.

Doknr. 22672 Tinglyst 09.09.1999 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/35082/100
Uthentet 2025-05-27 10:57
Side 1 av 3

Returneres til:
Block Watne A/S
Pustetrø. 18
1362 Billingstad
BEKEN.

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
28 DES 1998
DAGBOKNR: 35082

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0220	Asker	63	299			1/1
		63	307 og 308			1/20

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd
Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet
Type bolig: [X] FB Fritligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.409.723,-
Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei
Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 300.000,- Overskjøting gjelder førstegangs overføring av i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Block Watne A/S	

Doknr 35082 Tinglyst 28.12.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
070739[redacted]	Ingrid Braae-Johannesen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eieren er gjort oppmerksom på, og aksepterer at eiendommen krysses av tekniske installasjoner og anlegg, og at det i den anledning gis adgang til eiendommen i forbindelse med reparasjonsarbeid og vedlikehold av anleggene.
Eieren er videre innforstått med at hun/han må dekke sin forholdsmessige andel av utgiftene som knytter seg til fellesanlegg som ikke blir overtatt for offentlig vedlikehold.
Eieren er også gjort oppmerksom på at det påhviler ham/henne medlemskap i områdets velforening.

Vi samtykker i tinglysing
Per Ahlsveth Larsen
Bekkelaget & Skedsmo Eiendom AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/35082/100
Uthentet 2025-05-27 10:57
Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato
Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [X] Ja [ ] Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [X] Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [X] Nei — Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Billingstad, 17.06.98
Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
KAARE TRYGVE MALSTAD
Iflg. fullmakt A.Christiansen ASLE KRISTIANSEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Grethe Karin Shahin | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Grethe Karin Shahin
Adresse: Gamle Tanumvei 50, 1312 Slependen
2. vitneunderskrift: Monica Lien | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Monica Lien
Adresse: Torsvei 200, 3472 Bådalen

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underlestenumer (ulnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dokn: 33510 Tinglyst 10.12.1998 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
10 DES 1998
DAGBOKNR: 33510

Kartlegg utført av private

ERKLÆRING

Tillatelse til å ha liggende hovedledningsanlegg over privat eiendom i henhold til tegning nr. 102 mrk. ledningsanlegg dato 23/6-98

1. Asker kommune får en vederlagsfri rett til å ha liggende hovedledningsanlegg iht. ovennevnte tegning.

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

3. Kommunen har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Grunneiere/brukere vil på forhånd bli varslet om gravearbeid på eiendommen.

4. Etter kryssing av drensledninger sørger Asker kommune for at disse igjen blir forsvarlig reparert.

5. Grunneier/bruker vil ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade. Normalt kreves en avstand på minimum 2,0 m mellom bebyggelse og hovedledning.

6. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, kfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 §4.

7. Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

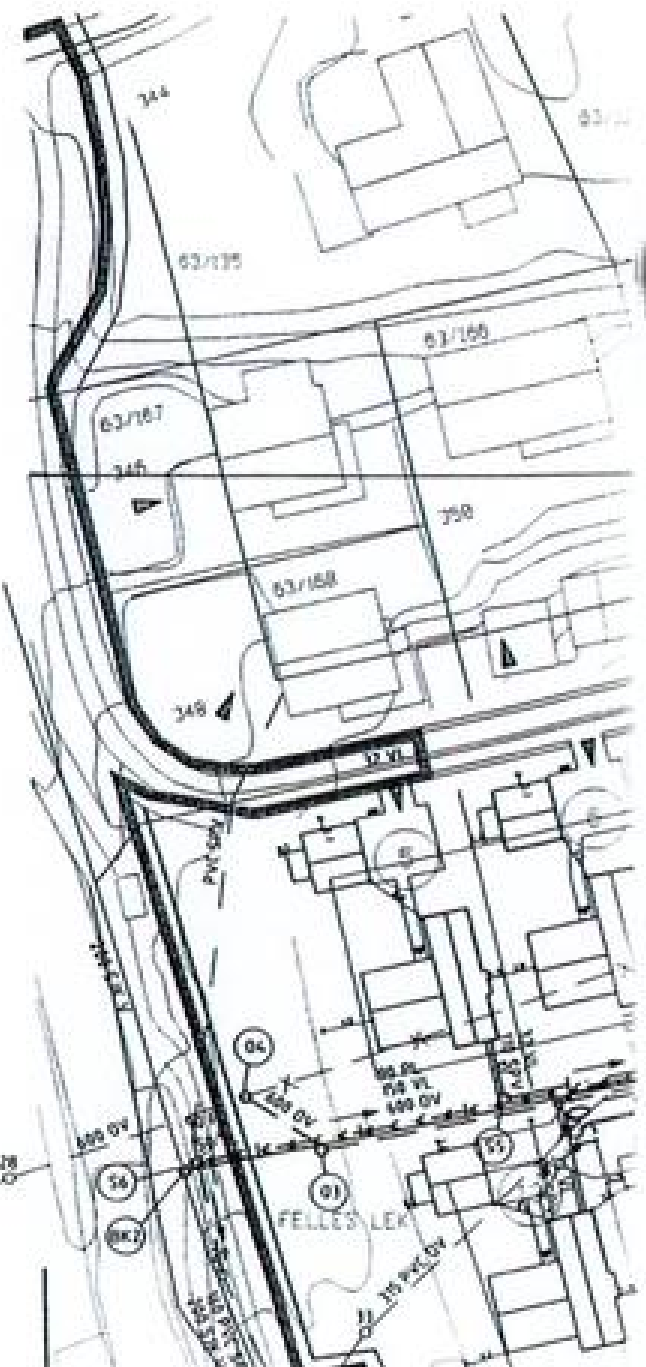
Billingstad 4/12-98
sted dato

BLOCKWATNE A/S
ASLE KRISTIANSEN eier av gnr. 63 bnr. 299 i Asker
hjemmelshaver(blokkbokstaver)

A. Kristiansen BLOCKWATNE A/S
sign.

kons. vedlagt fullmakt

G:\felles\ks\kta\BIAK-204.DOC



Rev | Dato | Endring | Tegnet av | Sakeb | Sidemk | Prosj.a

BLOCK WATNE A/S

SJØVOLLEN
VVA-ANLEGG

LEDNINGSPLAN

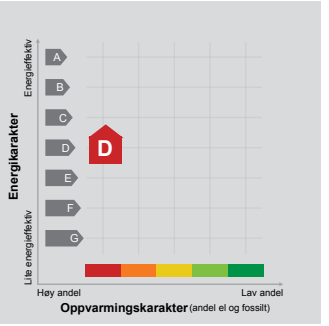
Tegnet av: TEL
Saksbehandler: TEL
Prosjektansvarlig: TEL
Dato: 23.06.97
Målestokk: 1:500
Prosj.nr: 0290 233
Tegn.nr: 102
Rev:

INTER-CONSULT RÅDGIVENDE INGENIØRER



ENERGIATTEST

Adresse	Sjøvollbukta 43
Postnummer	1390
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	299
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16252360
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163216
Dato	02.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

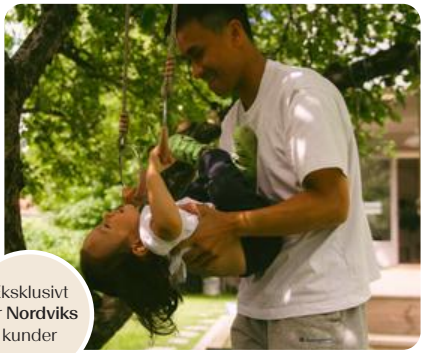
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0229/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sjøvollbukta 43 1390 VOLLEN

Betegnelse: Gnr 63, bnr 299 / Gnr 63, bnr 307 (ideell andel 1/20) / Gnr 63, bnr 308 (ideell andel 1/20) 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