

Vollenlia 99A



Velkommen til

Vollenlia 99A



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Bo i Vollens koseligste gate!

Velholdt, pen 3-roms med stor, sydvendt terrasse, platting og garasje med lader. Koselig blindgate, kort vei til sjøen.

Prisantydning	4 650 000,-
Fellesgjeld	85 991,-
Omkostninger	132 420,-
Totalpris	4 868 411,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 860,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Megler	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no


KLATREBIBELEN





Høydepunkter

- Velholdt 3-roms fra 2004
- Gjennomgående planløsning
- Områdets hyggeligste gate
- Trivelig boligtun i rolig blindvei
- Kort vei både til marka og sjøen
- Utpreget barnevennlig område
- Sydvendt terrasse på 34 kvm
- Svært solrik med hellelagt dekke
- Treplatting på 10 kvm ved inngang
- Garasjeplass med elbillader
- Grønn hekk og beplantning
- Entré med nyere laminatgulv
- Bod med garderobe tilknyttet entreen
- Utebod ved inngangspartiet
- Nyere kodelås på ytterdøren
- Gulvvarme, styrt av smarthusløsning
- Dimbare lys styrt av smarthusløsning
- Stue/kjøkken og entré malt i 2023
- Møbleringsvennlig, åpen stue
- Kjøkken fra 2022 i klassisk stil
- Flere integrerte hvitevarer
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- To soverom med garderobeskap
- Nyere varmtvannsbereder fra 2020

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har følgende planløsning:
58 kvm BRA-i: Entré, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten 1 utebod rett ved inngangspartiet. Den er på ca. 5 kvm (medtatt som BRA-E). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Boden er tinglyst som tilleggsareal i seksjoneringen.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Sydvendt terrasse ved stuen på ca. 34 kvm og nordvendt platting ved inngangspartiet på ca. 10 kvm.

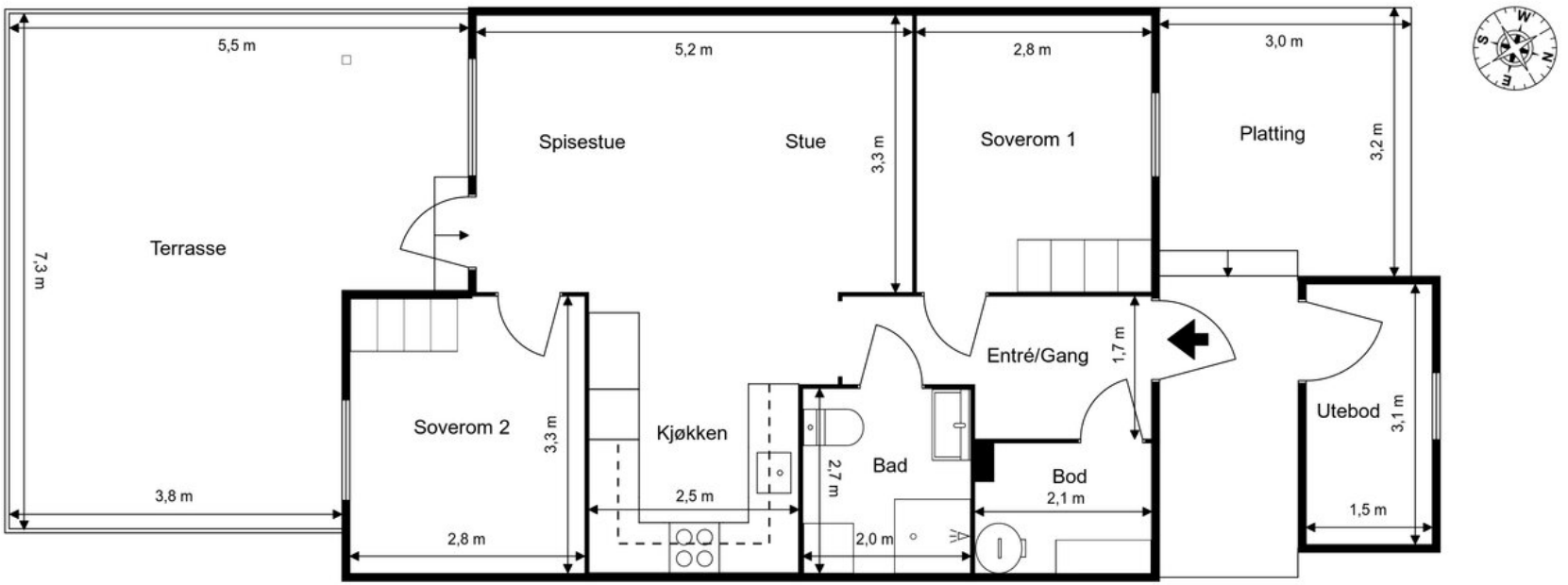
BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Eksempler: boder som tilhører boenheten.

TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BOLIGTAKSTMANNEN

Vollenlia 99A, 1390 Vollen
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Kort om eiendommen

I en rolig blindvei, i det som sies å være Vollens koseligste gate, finner vi denne velholdte 3-roms leiligheten fra 2004. Bygget ligger i et grønt boligtun, med nærhet til både marka og sjøen, perfekte rammer for et barnevennlig og avslappet hverdagsliv. Badeplasser og strandliv venter kun 10 til 15 minutter unna til fots.

Leiligheten er gjennomgående i første etasje, med enkel adkomst, sydvendt terrasse på 34 kvm og en koselig treplatting på 10 kvm ved inngangen. Kjøkkenet er nytt fra 2022, og veggflatene er nylig malt i både stue/kjøkken og entré. Smarthusløsning med styring av lys og gulvvarme gir ekstra komfort.

To soverom, flislagt bad, gode bodløsninger og garasjeplass med elbillader gjør boligen svært funksjonell for både par og små familier. Velkommen til et hjem du vil trives i!


99
A

Ditt nye hjem -rom for rom

Entré

Velkommen inn i en lys og velholdt leilighet med god, gjennomgående planløsning. Leiligheten har gulvvarme i alle rom, foruten boden, og varmen styres via smarthusløsning. Dimbare spotlamper i flere rom er koblet til samme styring, praktisk og enkelt.

Veggene i gangen, stuen og kjøkkenet ble malt opp i 2023 og entreen fikk nytt gulv i lys flislaminat i 2025. Det hele fremstår innbydende og pent. Fra entreen er det inngang til en bod/garderobe, som ble innredet med hyller og klesheng i 2023.

Kjøkken

Kjøkkenet fikk en ny og pen innredning i 2020, holdt i en klassisk stil som passer godt til leiligheten. Innredningen er plassert i en romslig U-form, som gir god arbeidsflyt og rikelig med skapplass. Den har hvite, profilerte fronter, kombinert med mørk benkeplate i laminat med vaskekum i stål.

Over benken er det lagt grå fliser som backsplash og montert godt med benkebelysning. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, samt ventilator og komfyrvakt. I egen nisje er det avsatt plass til side-by-side kjøleskap. Kjøkkenet ligger åpent mot stuen, men godt inntrukket i en egen sone.

Stue

Stuen er et sosialt allrom med glatte veggflater som ble malt opp i 2023, enstavs laminatgulv og hvitmalt, glatt himling med sorte spotskinner, styrt av smarthusløsning. Gulvvarme gjør rommet ekstra lunt, mens et stort, sydvendt vindu og terrassedør gir rikelig med dagslys. Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og lar seg enkelt møblere med både tv-lounge og spisebord. Sommerstid kan måltidene nytes på terrassen som er ca. 34 kvm.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to gode soverom med pent laminatgulv, glatte, malte veggflater og hvitmalte, glatte himlinger. Rommene ligger usjenert, det ene med vindu mot terrassen i syd, og det andre vender ut mot plattingen ved inngangspartiet.

Begge rommene er innredet med garderobeskap som har glatte fronter og speil. Leiligheten har ellers en bod/garderoberom tilknyttet entreen og lagringsplass i en utebod ved inngangspartiet. Både boden ved entreen og uteboden ble innredet med hyller i 2023.

Bad/wc/vaskerom

Badet er lyst og helfliset med lyse gulvfliser, hvite veggfliser og nyere fuger fra 2025 i dusjsonen. Rommet har varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av en heldekkende servant på hvitt servantskap, speil med rammebelysning, et toalett, en vegghylle, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.




KLATREBIBELEN
KLATREBIBELEN PRAKTISKE ØVELSER
KLATRING I USKEDALEN

























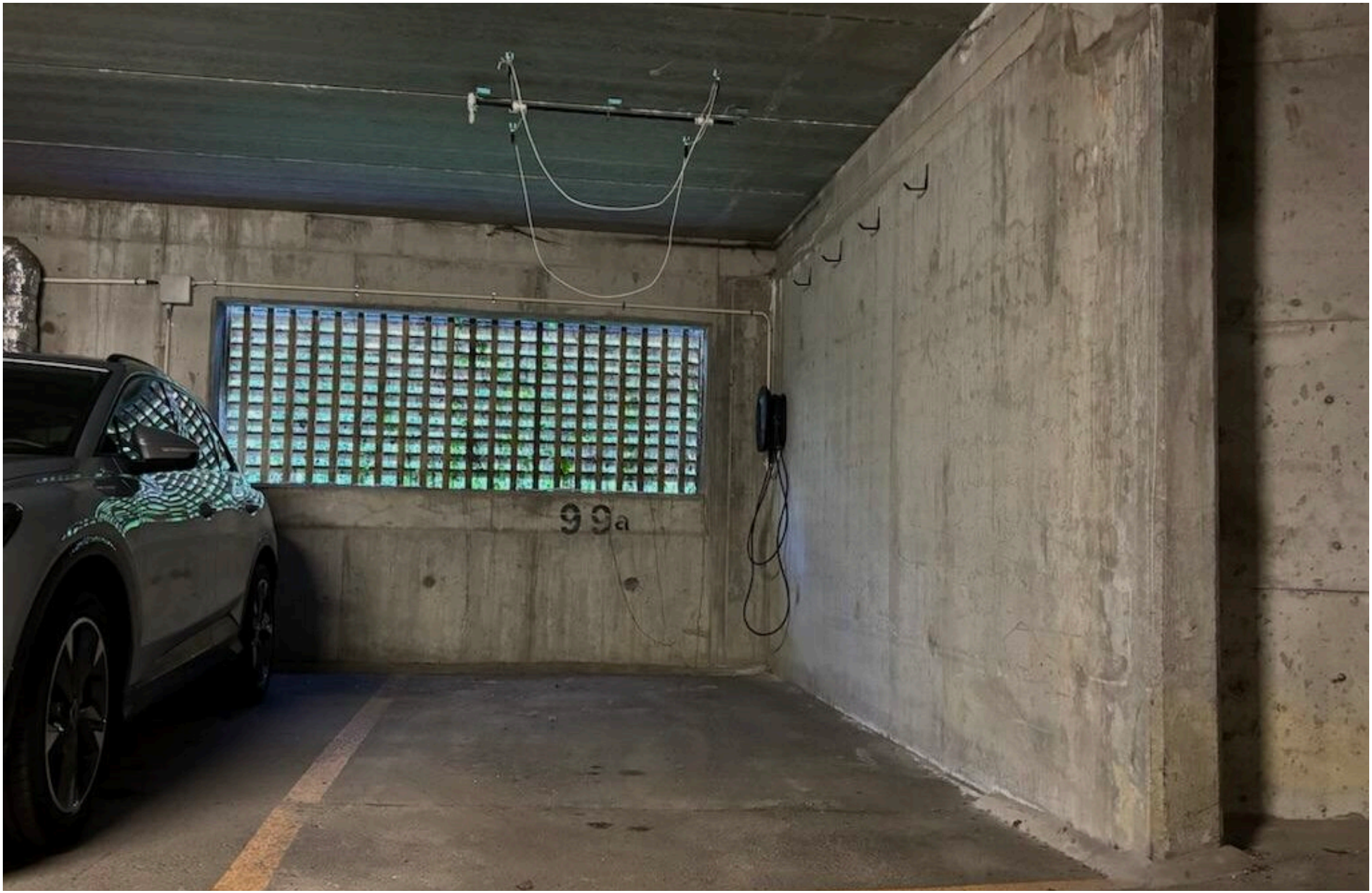









99


99a

Uteområde

I Vollens koseligste gate finner vi denne leiligheten fra 2004, i første etasje med gjennomgående planløsning og enkel adkomst. Fra stuen er det utgang til en stor, sydvendt terrasse på ca. 34 kvm med utmerkede solforhold og plass til flere komfortable utemøbler. Terrassen er delvis overbygd og har lettstelt dekke av betongheller, rammet inn av hvitmalt spilerekkverk med levegg på siden.

Ved siden av inngangspartiet, mot nordvest, er det laget en platting på ca. 10 kvm med dekke av terrassebord. Dette gir et hyggelig førsteinntrykk og en ekstra idyllisk plass å nyte solen. I bakkant av terrassen vokser det lubben hekk og frodige trær som gir grønn skjerming. Det er montert utebelysning på begge uteplassene og dobbelt stikk på den største.

I 2024 ble samtlige tetningslister i vinduene og dører skiftet, og det ble montert nye spalteventiler til vinduene. Ytterdøren fikk samtidig en praktisk kodelås. Bygget ligger i et grønt og trivelig boligtun plassert i en rolig blindvei. Området er utpreget barnevennlig med nærhet til sjøen og marka. Boligen sokner til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole, som ligger i kort og trygg gangavstand. Det er ellers gangavstand til barnehager og Montesorriskolen.

Solforhold

Sol fra morgen til ca kl 19 på terrassen på sørsiden. Deretter sol på terrassen på nord-vest siden.






99
A





Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et veletablert og idyllisk boligområde i Vollen, Askers «Sørlansperle». Bygget ligger innerst i en blindvei i grønne omgivelser og med gangavstand til Vollen sentrum, båthavner og fine badeplasser langs fjorden. I nærområdet ligger Evjeodden og Oslofjordmuseet som forteller om stedets rike båtbyggertradisjon og livet på fjorden gjennom de siste 100 år.

I Vollen bor du i grønne og skjermede omgivelser, en perle med nærhet til kyststi og helårs rekreasjon. Marinaen gir en helt unik stemning med båtplasser, gjestehavn, restaurant på bryggekanten og bakeri med ferske kanelboller og annen velduft. Her finnes båtleverandører, båt- og motorservice, bensinstasjon og kiosk. Marinaen har også dykkesenter og vannsportutleie. Stedet kan også skilte med gode bussforbindelser, ekspressbuss og hurtigbåt med forbindelse til Aker Brygge.

Vollen er et levende sentrum som holder åpent syv dager i uken, nesten gjennom hele året. Om sommeren kan man følge kyststien til flere badeplasser med sandstrender, svaberg og badebrygge. Sandstranda i Vollen/Fritzner badeplass er 40 meter bred. Stranden ble tildelt «Blått Flagg» i 2008 og er en perle med faste griller og en bocciabane. Rabben badeplass ligger også i området og har blant annet bane for frisbeegolf.

Vollen er fylt med sanselige opplevelser i spennet mellom stedets unike egenart, historie og kystkultur. Her kan du oppleve et rikt mangfold for hele familien i historiske omgivelser. Kyststien gir deg flotte opplevelser hele året mot Vettre og Konglungen, eventuelt til Slemmestad. Det er også kort vei til Sjøstrand med to herlige sandstrender, molo og grønne gressletter.

Videre kan et besøk på Sekkefabrikken kulturhus anbefales. Her er det en tett miks av spennende programmer, alt fra konserter med kjente artister til inspirerende utstillinger, kulturinnslag og private arrangementer. I tillegg er det kort kjørevei til flotte Slemmestad idrettspark med fotballbaner og innendørshall.

Servicetilbud

Nærmeste dagligvare er Rema 1000 i Vollen. Vollen Handelssted er et innbydende sentrum med flere uavhengige forretninger, gallerier, bakeri, restaurant, og ikke minst marina. Små og store nisjebutikker tilbyr et unikt utvalg av klær, interiør og kunst. Det er også en rekke tilbud til egenpleie og velvære innen hår og manikyr.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort kjøretur til Rortunet kjøpesenter i Slemmestad, Trekanten i Asker eller Holmen Senter. Sandvika storsenter og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Området har busstilbud med hyppige avganger. Nærmeste holdeplass er Vollen, som ligger ved Slemmestadveien. På ca. 7 min til fots når man ekspressbussen og det er kort avstand til hurtigbåt med forbindelse til Aker brygge. Med bil tar det ca. 6 min til Rortunet, 9 min Asker, 11 min til Holmen, 15 min til Sandvika, samt 30 min til Drammen og Oslo S. Det finnes også flere videregående skoler i kommunen, og nærmest ligger Asker og Bleiker videregående skole. Kommunen har også et godt utvalg av barnehager.






BAKERI
KAFÉ

Vollenlia 99A

Nabolaget Vollen - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl...	91 elever, 7 klasser	**5 min** 0.4 km
Arnestad skole (1-7 kl.)	414 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	271 elever, 14 klasser	**11 min** 0.9 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	**10 min** 6.3 km
Asker videregående skole	486 elever	**11 min** 6.6 km

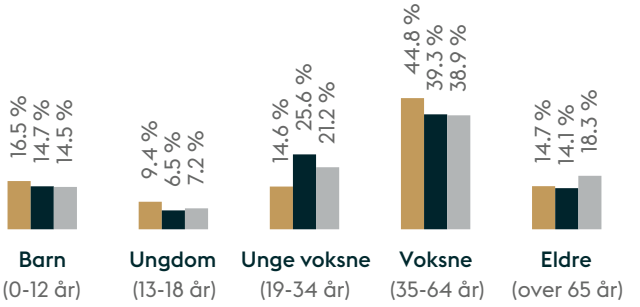
Offentlig transport

Arnestad	Totalt 6 ulike linjer	**7 min** 0.6 km
Heggedal stasjon	Linje L1	**9 min** 5.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**31 min** 27.9 km
Oslo Gardermoen		**1 t 1 min**

Barnehager

Vollen Montessoribarnehage (0-...	82 barn	**5 min** 0.4 km
Nilsemarka barnehage (1-5 år)	89 barn	**8 min** 0.7 km
Nansentunet musikkbarnehage (0...	50 barn	**21 min** 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen	3 198	1 241
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Båt/ferge

Sport

Gislebanen ballbinge	6 min
Arnestad stadion	8 min
Feel24 Vollen	11 min
Actic Slemmestad	6 min

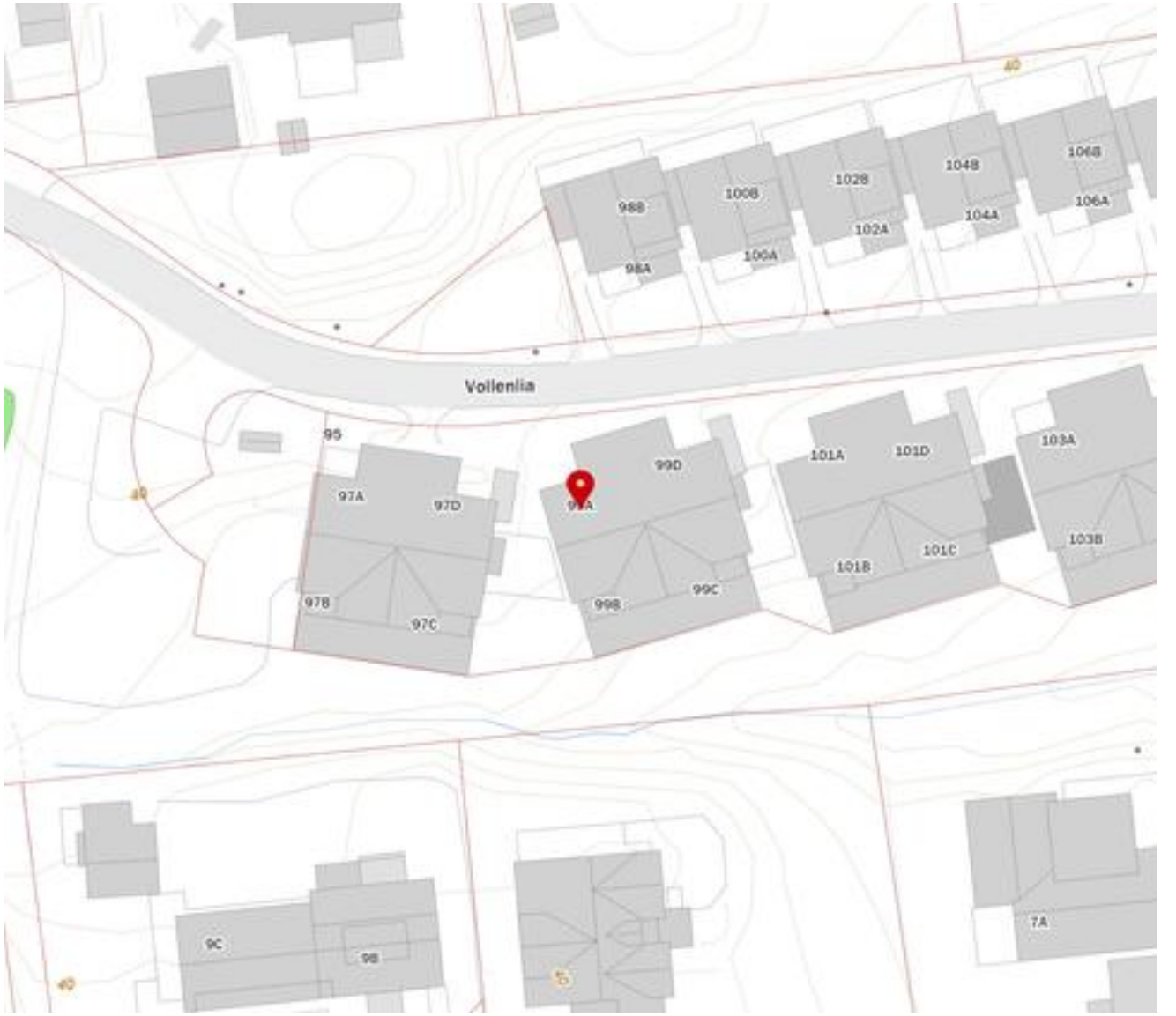
«Luft og sjø. Oslofjordens fineste kystby.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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


hår
CAOZ
Sale







Informasjon

Vollenlia 99A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0122/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vollenlia 99A, 1390 VOLLEN
Gnr 74, bnr 104, snr 5 / Gnr 74, bnr 91 (ideell andel 1/65) / Gnr 74, bnr 105 (ideell andel 1/48) i Asker kommune

Selger
Thomas Christoffersen

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)
85 991,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 735 991,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke Leilighet* (valgfritt))
118 370,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
119 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
132 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Leilighet))
---
4 855 711,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
4 868 411,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Leilighet))

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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
2

Parkering
Leiligheten har en biloppstillingsplass i felles garasjekjeller, merket nr 99A. Dette er leilighetens tinglyste tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæringen.

Det er montert ladestasjon for elbil ved garasjeplassen. Forbruk etterfaktureres via egen faktura fra sameiet.

Det er godt med gjesteparkering på feltet.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger

- Malt vegger i stue, kjøkken og gang
- Installert elektronisk dørlås på inngangsdør
- Reparert fuge på badet
- Byttet gulv i gang
- Byttet tettelister i vinduer og dører

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i oktober 2023. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Urbana Fasade AS, mai 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Tidligere eie (som er elektriker) fikk installert smarthus, dimbare lys i alle rom, og varme i alle gulv.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Utført via sameiet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Sprekk i fug og sprekk i flis. Fugen er utbedret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Vanlig takst ved salg av leiligheten, mai 25.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med takstrapporten ved salg, mai 25.

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?
Ja. Nabo i nr 97 har tidligere søkt om å bygge ut noen kvadratmeter av sin stue.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1. etasje over felles garasjeanlegg. Byggeår er 2004. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Leiligheten

med smarthus funksjon, styrer samtlige dimbare lys og gulvvarme.

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:

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 19.05.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

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

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Terrasse: Rekkverkshøyde målt til 93 cm som er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstiller kravene ved oppføringstidspunktet. Enkelte steinheller er løse.
- Bad: Tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for redusert tetthet over tid.

Resterende del av leiligheten har fått TG-0 og 1 som er de beste karakterene.

Byggemåte - utvendig
Terrasse/platting
Det er etablert en terrasse med tilgang fra stue på ca. 34 m2 og en platting ved inngangspartiet på ca. 10 m2. Terrassen er med steinheller mens plattingen er med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert.

Vinduer og dører
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader. Det ble i regi av sameiet skiftet tetningslister i vinduene og dører, samt nye spalterventiler i vinduene i 2024.

Byggemåte - innvendig
Etasjeskiller
Trebjelkelag.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Plater mellom benkeplate og

overskap. Benkeplate i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrert platetopp, komfyr og mikrobølgeovn. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Mekanisk avtrekk.

Sanitær
Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 plassert i bod.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det ble i 2021 og 2022 gjenomført utbedringer som f. eks. utskiftning av brytere, nye stikkontakter på kjøkkenet etc.

Byggemåte - våtrom
Bad/Vaskerom
Bad med flislagt gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd berørings lys, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin på kjøkkenet

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.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie, skal dette meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering slik beskrevet i vedtektene § 4.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - 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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med gulvvarme i alle rom, foruten bod.

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Sikringsskapet har automatsikringer.

Varmtvannsbereder fra 2020 er på ca. 200 liter.

Gulvvarme og dimbar belysning styres av en praktisk smarthusløsning.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 008 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 860,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a.: Bygningsforsikring, renovasjon, avdrag og renter på andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, gressklipping på fellesområdet, felles strøm til garasje.

Felleskostnadene fordeles slik:

Fellesutgifter kr 2 903,-

Renter og omkostninger lån kr 651,-

Avdrag lån kr 306,-

Felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket

innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter

Kr 7 673,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp.

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

Andre utgifter

Boligen er i dag tilknyttet Telenor som leverandør av internett (fiber). Selger betaler kr 599,- pr mnd.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 047 840,-
Som sekundærbolig: kr 4 191 361,-

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Vollenlia 97-109, orgnr. 987910836

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Boligsameie Vollenlia 97-109.

Sameiet består av 30 leiligheter og 18 garasjeseksjoner.

Forretningsfører er Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Vedlikehold 2023:
- Våren 2023 ble alle 7 hus ferdig beiset, inkludert utskifting og beisning av bord og rekkverk på nr. 97-105.

- I 2023 mottok styret flere klager på trekk fra vinduer og dører samt fuktproblemer i noen leiligheter.

- Teknisk rådgiver fra ABBL, Roy Arnesen, inspiserte to leiligheter og leverte rapporter som tydeliggjorde ansvarfordelingen mellom sameiet og seksjonseiere.

- Anbefalinger om ventilasjon og inneklima ble videreformidlet til alle seksjonseiere i juli 2023 og igjen i 2024.

- Styret fikk råd om å bytte tetningslister rundt dører og vinduer og skaffe originale tetningslister fra leverandørene.

- Siden oktober 2020 har styret vært på utkikk etter en person for å utføre vedlikeholdsarbeid, men de har ingen ansatt vaktmester.

- Steve W Pursur, en seksjonseier, har påtatt seg oppgaven med å utføre forefallende arbeid som grenser mellom sameiets og seksjonseiernes ansvar.

- En avtale ble inngått med Steve Pursur, og styret avtaler hvilke jobber som skal utføres, men seksjonseiere kan be om hjelp utenom sameiets ansvar.

- Sameiet tilbød kostnadsfri utskifting av spalteventiler og tetningslister, men seksjonseiere må selv rapportere behovet.

- 70 spalteventiler ble byttet ut med et erstatningsprodukt da samme type ikke lenger var tilgjengelig.

- 200 meter tetningslister for vinduer og terrassedører fra Estland og 50 meter for ytterdører fra Vestlandet ble skaffet. Tetningslister og spalteventiler ble montert ved årsskiftet 2023/2024.

- 27 av 30 seksjonseiere rapporterte behov for utskifting, mens 3 seksjonseiere meldte at det ikke var nødvendig.

Diverse:
- I juni 2023 meldte naboene i Vollenmarka 7A og 7B om lekkasje på et vannrør på sameiets fellesområde utenfor nr. 103, og ba om tillatelse til å bruke gravemaskin på fellesarealet for å utbedre lekkasjen. En avtale ble skrevet med hjelp fra juridisk avdeling hos ABBL.

- I mai 2023 ble det oppført en utvendig pipe for peis i Vollenlia 103A, etter vedtak fra årsmøtet i juni 2022.

- Mange seksjonseiere ønsket seg pipe, men styret har per dags dato ikke mottatt søknader fra andre enn de som fikk tillatelse i juni 2022.

- Sameiet arrangerte juletrening på lekeplassen sammen med Vollen 98-114 første søndag i advent, med gløgg, saft og pepperkaker, til tross for minus 10 grader.

- Asker og Bærum Vaktmesterservice utførte feiing av fellesgarasjen under nr. 97-105 den 21.06.2023.

- Sameiet holdt dugnad både vår og høst i 2023, med grilling og kaker etterpå, noe som bidrar til et godt sosialt miljø. Det var god deltakelse, men det oppfordres til å luke ugress rundt husene gjennom sommeren.

- I 2023 oppsto en stor fuktskade i nr. 107, og leiligheten har vært ubeboelig over en lengre periode vinteren 2023. Skaden håndteres som en forsikringssak av ABBL.

Planlagt vedlikehold i 2024/25:
- I begynnelsen av januar frøs vannrørene i nr. 107 og 109 på grunn av sprengkulde, og begge husene var uten vann en helg. Heldigvis ble dette oppdaget før det oppsto skader på husene.

- Vannrørene er isolert og står med varme fra oktober, men en rørleggervakt måtte tilkalles for å tine rørene, noe som var kostbart.

- Det ble oppdaget en skade på isolasjonen i en krypkjeller, som nå er reparert, og ytterligere isolasjon er anbefalt og avtalt med sameiets elektrikerfirma.

- Sameiet har anskaffet fire varmeovner for å være forberedt på fremtidige kuldeperioder med tosifrede minusgrader.

- Taktekke-firmaet må bytte ødelagte takstein, da det er risiko for taksteinsbrudd, spesielt over balkongene etter vintre med mye snø.

- Ventilasjonsrens for alle leiligheter ble utført i jan 2025.

- Sameiet har sammen med Vollenlia 98-114 gjennomført HMS-tiltak på lekeplassen, og erstattet ny støtdempende matter. Dette ble gjennomført sommeren 2024.

- Vedlikeholdsplanen fra 2021 viser at vannrørene snart må spyles, noe som skal avtales sammen med Vollen 98-114 for 2025.

- Det skal utføres kontroll og utbedring av takene i sameiet i 2025.

Det ble bestemt på generalforsamling at beboere kan installere peis etter gitte anvisninger fra Sameiet. Det er noen krav til form og farge på utvendig pipe så det må søkes om før installasjon slik at fasade hensyn tas og at det ikke medfører skade på andre beboeres boenhet. Beboere som installerer peis og pipe er ansvarlig for vedlikehold av denne selv og evt skade på fasede som kan oppstå ved montering

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 85 991,- pr. 19.05.2025

Lånenummer: 94907066171, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2025: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 19.05.2025: 440 259
Andel av saldo: 13 695
Første termin/første avdrag: 22.10.2022 (siste termin 22.09.2032)

Lånenummer: 94907066163, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2025: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 209
Saldo per 19.05.2025: 2 324 105
Andel av saldo: 72 296
Første termin/første avdrag: 22.10.2022 (siste termin 22.09.2042)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 59 481,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 427 445,-. Det er ca. kr. 194 445,- bedre enn budsjettert.

Balansen viser et udekket tap pr 31.12.24 på kr 1 087 970,- dette pga den store rehabiliteringsjobben i 2022-2023 med beisning av alle husene.

Budsjett for 2025 fremkommer ikke i innkalling til årsmøtet.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes. Dugnad pleier å avholdes to ganger i året, vår og høst. Selger forteller at dugnaden ofte avsluttes med felles grilling, kaffe og bakst.

Felles ansvar for måking av gangvei inn til leiligheten, samt rundt søppelhus.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441821

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 282 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Eiendommen til sameiet er blant annet opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Beboerne har adgang til en felles bod ved Vollenlia 107 som er utstyrt med diverse verktøy og utstyr eksempelvis koster, spader, og hageutstyr som benyttes på dugnad og utenom ved behov.

Både terrassen ved stuen, og plattingen ved inngangspartiet er leilighetens tinglyste tilleggsareal iht. seksjoneringen.

Realsameie
Leiligheten har andeler i to realsameier. En har 1/65 ideell andel på gnr. 74, bnr. 91, og ideell andel på 1/48 på gnr. 74, bnr. 105. Dette er regulert til ballplass og felles lek.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.

Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består av leilighetsbebyggelse og eneboliger.

Skoler og barnehager

Vollen montessori barnehage
Nilsemarka Barnehage
Bjerkås barnehage

Vollen barneskole
Arnestad ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.08.2011.

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.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles avkjørsel og felles grøntareal i henhold til reguleringsplan Vollen Skog (id 0220166B) datert 13.05.1988.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse i i Kommuneplan for Asker 2023-2035.

Iht. kommuneplanen har Asker kommune klassifisert området som bevaringsverdig kulturmiljø, området med stort kulturhistorisk innhold. Store deler av Vollen ligger som hensynssone bevaring kulturmiljø. I reguleringsplan for Vollen sentrum fra 1996 er flere områder og enkeltbygg regulert til bevaring. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting.

I underkant av 2 mål av sameiets eiendom ligger i hensynssone for landskap.

Eneboligen nedenfor sameiet mot øst i Vollenmarka 3B har fått tillatelse til oppføring av garasje. Det gjenstår i tillegg noen mindre endringer i hagen.

Selger opplyser om at nabo i Vollenlia 97 har tidligere har søkt om å bygge ut sin stue med noen kvadratmeter. Av arkivet til kommunen omfatter det og oppføring av pipeløp på endeveggen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 16924, tinglyst 16.06.2004, type heftelse: Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning og areal - Leiligheten har tinglyst rett til bruk av en garasjeplass iht seksjoneringsbegjæringen. Uteplassen ved stuen og uteboden er og leilighetens tilleggsdel.

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

Eiendommen har tinglyst rett til bruk av fellesareal og ballplass på gnr. 74, bnr. 91, samt fellesareal på gnr. 74, bnr. 105. Rettigheten er tinglyst på gnr. 74, bnr. 91 og 105, dagboknr 24146, tinglyst 27.08.2004. Dette er i dag organisert som et realsameie som følger eiendommen ved salg.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar kr 3 500,- per stk.

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 30. mai 2025

Megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849


Gjesteplasser
BUKTA
BUKTA

Vedlegg

Vollenlia 99A

Vollenlia 99A
1390 VOLLEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
BRA: 63 m^2
BRA-i: 58 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 74 BNR: 104 SNR: 5
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Vollenlia 99A
1390 Vollen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31443

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden i deler av rekkverk er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Enkelte steinheller er løse.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes, steinheller i terrassen bør avrettes.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
19.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **THOMAS CHRISTOFFERSEN**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vollenlia 99A, 1390 Vollen**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **74** Bruksnr: **104** Festenr:
Seksjonsnr: **5** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **2004**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.
Leiligheten med smarthus funksjon, styrer samtlige dimbare lys og gulvvarme.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	El-billader ble montert i regi av sameie. Malte vegger i stue, kjøkken og gang. Det ble montert hyller i begge bodene.	Ja
2024	Samtlige tetningslister i vinduene og dører ble skiftet, nye spalteventiler til vinduene ble montert. Skiftet lås i inngangsdøren til kodelås.	Ja
2025	Det ble lagt ny fuge i gulvfliser til dusjsonen på baderom. Nytt gulv i entre/gang.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	58	5	0	44
Totalt m²	**63**	**58**	**5**	**0**	**44**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	55	3	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	**58**	**55**	**3**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg disponerer boligen en utebod på ca. 5 m2, ved inngangspartiet. Sydvendt terrasse på ca. 34 m2 og en platting ved inngangspartiet på ca. 10 m2. Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, med el-billader. Felles eiet tomt på totalt ca. 3.282 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting

Det er etablert en terrasse med tilgang fra stue på ca. 34 m2 og en platting ved inngangspartiet på ca. 10 m2. Terrassen er med steinheller mens plattingen er med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Rekkverkshøyden i deler av rekkverk er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Enkelte steinheller er løse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes, steinheller i terrassen bør avrettes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble i regi av sameiet skiftet tetningslister i vinduene og dører, samt nye spalterventiler i vinduene i 2024.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Plater mellom benkeplate og overskap. Benkeplate i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrert platetopp, komfyr og mikrobølgeovn. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger



Vannfordelerskap plassert i bod i vegg mot bad/vaskerom. Stoppekran og vannmåler.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i boden.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble i 2021 og 2022 gjenomført utbedringer som f. eks. utskiftning av brytere, nye stikkontakter på kjøkkenet etc.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

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.

6.9 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på gulv i boden.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
200 lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

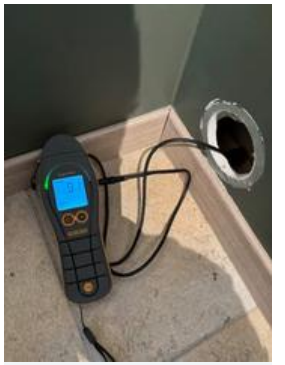
6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Baderomsluk plassert i dusjsonen.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende gang, mot våtsonen.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd berørings lys, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Avtrekk styres av kjøkkenvifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christoffersen, Thomas	9578-5999-4-1499754	2025-05-19 21:53:02

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vollenlia 99A, 1390 VOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Thomas Christoffersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81477031
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Urbana Fasade AS, mai 2025

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier Mats (som er elektriker) fikk installert smarthus, dimbare lys i alle rom, og varme i alle gulv.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført via sameiet

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?
Ja

Beskriv: Sprekk i fug og sprekk i flis. Fugen er utbedret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Vanlig takst ved salg av leiligheten, mai 25

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med takstrapporten ved salg, mai 25

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?
Ja

Beskriv: Nabo i nr 97 har tidligere søkt om å bygge ut noen kvadratmeter av sin stue.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christoffersen, Thomas	**2025-05-19**

Identifikasjon

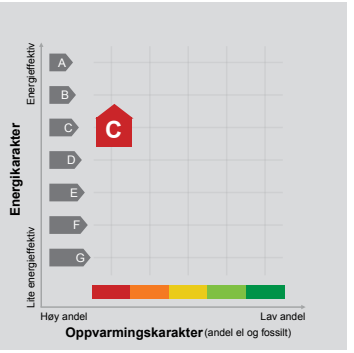
bankID Christoffersen, Thomas

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vollenlia 99A
Postnummer	1390
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23079062
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c5323c5a-fcef-4561-ab4b-4adbc60ddfe6
Dato	13.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vollenlia 99A
Postnummer: 1390
Sted: VOLLEN
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 13.06.2023 18:54:57
Energimerkenummer: c5323c5a-fcef-4561-ab4b-4adbc60ddfe6

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 74
Bruksnummer: 104
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23079062

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

ORDENSREGLER

for

BOLIGSAMEIET VOLLENLIA 97 - 109

Pr. 24.04.2019
Oppdatert på ordinært sameiermøte 5. mars 2009, 31. mars 2011 og 24. april 2019
Sist oppdatert på ordinært årsmøte 14.05.2024

1. Rapporteringsplikt

Sameieren plikter, straks han oppdager skader, feil eller mangler som han ikke plikter å utbedre selv, å gi skriftlig melding (bare unntaksvis muntlig) om dette til et av styrets medlemmer eller til forretningsfører. Muntlig melding under hånden til styremedlem/forretningsfører kan ikke påberopes som tilstrekkelig. Hvis skaden m.v. utbedres på sameierens egen foranstaltning uten at den påbudte melding er gitt, vil sameieren ikke kunne regne med å få utgiftene dekket eller refundert.

2. Skader grunnet fuktighet, lukt, brann etc.

Sameier er ansvarlig for at rom der fuktighet kan forekomme (bad, boder m.m.) luftes godt slik at bygningsmessige skader unngås. Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting som er av slik beskaffenhet at det kan medføre skade (råte, lukt, brann o.l.) på bygning eller være til sjenanse for naboer.

Bruk av engangsgrill samt bruk av tennvæske i forbindelse med opptenning av annen form for grill er ikke tillatt.

3. Klosett og kloakkanlegg

I kloakkanlegget må det ikke kastes kjemikalier eller ting som kan ødelegge eller tilstoppe rørene. Staking og reparasjon etter skade som beviselig skyldes overtredelse av denne bestemmelsen, må sameieren betale selv.

4. Ro

Radio- og TV-apparater, musikkanlegg, instrumenter og lignende må dempes og det må unngås å lage støy på den tid og innen det tidsrom naboene har rimelig krav på ro. Ved fest, Nabovarsel. Ved fest eller lignende, hold lavt støynivå utendørs i tidsrom det forventes Ro.

5. Parkering

Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de er til hinder for normal ferdsel på sameiets område, og at besøkende ikke opptar beboernes parkeringsplasser.
Biler må kjøre i gangfart inn på området. Tomgangskjoring begrenses til det minimale pga. eksos og støy.
Kjøretøy må under ingen omstendighet plasseres slik at de hindrer brøytemannskaper, brann og sykebiler i å komme frem. Snuhammer - parkering forbudt.
Kjøretøy kan ikke benyttes og parkeres i veiene uten i spesielle tilfeller.
Ved skader og innbrudd i garasjene skal styret informeres.
Respekter private, oppmerkede plasser i garasjen.
Garasjeplassene skal brukes til motorkjøretøy i vanlig drift, ikke til avskiltede bilvrak.
Personbiler skal parkeres innenfor oppmerket felt og så langt inn mot veggen at andre personbiler ikke hindres i å komme inn og ut på sine plasser.

6. Orden på eiendommen

Det henstilles til alle å verne om fellesanleggene slik at disse ikke skjemmes av uvedkommende ting. Foruten å verne om våre egne anlegg, plikter vi også å verne naturen omkring. Fellesarealene skal behandles pent og hensynsfullt. Det henstilles til foreldre å gjøre barna oppmerksomme på dette. Hunder skal holdes i bånd på området, og hundeeierne pålegges å fjerne hundens etterlatenskaper.

7. Avfall

Det er ikke tillatt å forurense sameiets eiendom. Sameier er ansvarlig for fjerning av avfall fra sine eierseksjoner og den del av eiendommen hun/han får naturlig bruksrett til. Avfall som plasseres i avfallsbeholderne som tømmes av renholdsverket, må behandles i henhold til renholdsverkets regler for kildesortering som alle husstander har fått. Papircontainer skal kun brukes til papp og papir, overtredelse vil medføre at vi umiddelbart mister containerne - noe som vil føre til økte søppelutgifter da den papircontaineren er gratis.

8. Orden og utseende på veier, tilsådd eller beplantet fellesareal m.v.

Del av sameiets eiendom som sameier får naturlig bruksrett over, må holdes i orden av den enkelte både med hensyn til orden, besvarelse og utseende.

9. Skilt, flaggstenger, gjerder etc.

Styrets godkjenning må innhentes for enhver forandring som påvirker bygningens utseende, f.eks. maling, markiser, radio-/TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Inngjerding og platting eller lignende må tilsøkes styret.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningsmessige endringer som nevnt over må behandles av sameiermøtet i henhold til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameierne skal være med på å bestemme hvordan uteområdene skal opparbeides.

10. Markiser

Godkjenning av markiser
Før markiser kan bestilles/monteres, må det innhentes godkjenning fra styret i sameiet. Ved søknad om markiser må det legges ved tegning som illustrerer installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve markisa (leverandør, modell, størrelse og merke). Det må også følge med informasjon om hvordan markisen er tenkt festet til bygget.

Ansvar
Eier av seksjon bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av markiseoppsett samt festemekanismer til dette.

Type markiser som kan godkjennes
Sameiet godkjenner enkle markiser som ikke er sjenerende for naboer. Utformingen skal ikke bryte med stilen til sameiet. Det er mulig å bruke nedsenket frontkappe. Det er bare mulig å bruke «tradisjonelle» utslående markiser med god kvalitet, fra kjente leverandører som for eksempel Markisemannen og Kjells Markiser.

Fargevalg
Markisene skal være ensfarget hvit eller grå (lys til mørk grå).»

Avslutning

Vær slik som du ønsker din nabo skal være.
Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.
Boligene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter - vær oppmerksom på at det også skal sikre sameierne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

Eventuelle klager over brudd på disse regler leveres skriftlig til styret.

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET VOLLENLIA 97 - 109

(vedtatt på konstituerende sameiermøte 14. september 2004,
endret på sameiermøte 8. desember 2004, 24. februar 2005, 12. oktober 2006,
20. august 2007, 13. mars 2008, 5. mars 2009, 8. april 2010, 31. mars 2011, 26. mars 2012,
23. april 2018, 9. mai 2023 og 14.05.2024)

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Boligsameiet Vollenlia 97 - 109.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiets grunneiendom er gnr. 74 - bnr. 104 i Asker. Kjelleretasjen under Vollenlia 97 - 105 består av garasjeplasser tilordnet seksjonene som tilleggsdeler samt 18 næringsseksjoner, som er tilordnet seksjonene i Boligsameiet Vollenlia 98 - 114. Resterende areal, som består av 12 garasjeplasser, er fellesareal, samt 12 parkeringsplasser utendors på eiendommen gnr. 74, bnr. 105, disponeres av eiendommene Vollenlia 97 - 109 og 98 - 114. Over garasjekjelleren Vollenlia 97 - 105, er det boligseksjoner i to plan. Totalt 5 frittstående bygg med 4 seksjoner i hvert bygg. Vollenlia 107 og 109 er frittstående bygg med henholdsvis 4 og 6 seksjoner i to plan. Seksjonenes avgrensning, herunder eventuelle tilhørende boder, garasjeplasser m.m., fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedheftede tegninger. Da tilgang til kryploft over 2. etasje skjer fra leilighetene i 2. etasje, er det kun leilighetene i 2. etasje som har bruksrett til kryploftet. Sameiebrøken er fastsatt ut fra seksjonenes areal, uten tilleggsdeler.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder drift av fellesgarasjen, dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, herunder felles VA-ledninger og fellesarealet gnr. 74 - bnr. 105, i samarbeid med Boligsameiet Vollenlia 98 - 114 til beste for såvel eiere som brukere av seksjonene.

§ 4 Rådighet

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har seksjonseierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg/utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

§ 5 Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker, herunder forslag, som skal behandles på møtet. Med innkallingen, eller senest en uke for årsmøtet, skal utsendes styrets informasjon med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle samtlige seksjonseiere om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

På det ordinære årsmøtet skal behandles:
1. Informasjon frastyret.
2. Regnskap for foregående år.
3. Valg av styre- og varamedlemmer.
4. Budsjett for inneværende år.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10 av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og de samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Beslutning i årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonene tilordnet Boligsameiet Vollenlia 98-114 i garasjeanlegget har kun stemmerett i saker som angår drift, vedlikehold og fornyelse av felles utvendige parkeringsplasser med adkomst, lekeplassene på gnr. 74, bnr. 105, og garasjen med adkomstveier og som de svarer fellesutgifter for. Inkludert her er blant annet saker som drift, vedlikehold og fornyelse av innkjørsel, port, trapper og garasjens vegger, gulv og tak. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke bindende lovbestemmelse eller vedtektene sier noe annet.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Det tilligger årsmøtet å gjøre vedtak om å benytte forretningsfører og å inngå avtale med denne. Disse vedtak skal fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

§ 8 Styret

Sameiet ledes av styret bestående av leder og 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 styremedlem er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sine medlemmer nestleder og sekretær.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter eventuelle andre funksjonærer og forretningsfører og gir nærmere instruks for såvel forretningsfører som øvrige funksjonærer og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede.
Vedtak treffes med alminnelig flertall, dog slik at de som stemmer for et vedtak må utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Sameiet tegnes av styret i fellesskap.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 9 Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.»

§ 10 Fellesarealer

Seksjonseierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 11 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

«Eiere av følgende seksjoner er ansvarlig for etablert ildsted og pipeløsning tilknyttet seksjonen: seksjon nr. 8 og nr. 13. Omfanget av ansvaret seksjonseier har for etablert/montert ildsted og pipeløsning er:
Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader som følge av tiltaket/etableringen. Det omfatter blant annet alle kostnader til vedlikehold og alle merkostnader som påløper for Sameiet i forbindelse med utførelse av vedlikehold i Sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for å dekke alle skader på fellesareal eller andre seksjoner som følge av tiltaket og eventuelle formueskader.
Det er Sameiet som beslutter og besørger vedlikehold av pipe/ildsted utført og når det skal utføres, men det er seksjonseier som skal/må betale for det. Dette gjelder også kostnader til nødvendig tilsyn/kontroll av pipe/ildsted.»

Eier(e) av seksjon nr. 23 er ansvarlig for eventuell skade som påføres Sameiet og seksjonseiere som følge av endring av fasaden på nordsiden ved å flytte og montere to vinduer på fasaden. Dette gjelder blant annet skade på fellesareal, bygningskroppen, andre seksjoner og eventuelle formueskader.
Eier(e) av seksjon nr. 23 er videre ansvarlig for kostnadene til vedlikehold/vedlikeholdstiltak av fellesareal, som blant annet fasade og bygningskroppen, og andre seksjoner/øvrige seksjonseieres eiendom, som skyldes svak konstruksjon, konstruksjonsfeil eller mangler ved montering av de to vinduene på fasaden på nordsiden av bygget

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende *lover og* forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 12 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedlikehold av den delen av sameiets eiendom som er kun til bruk for seksjonseierne, skal dekkes i henhold til sameiebrøken.

Utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av felles utvendige parkeringsplasser med adkomst, lekeplassen på gnr. 74, bnr. 105, og garasjen med adkomstveier, herunder blant annet drift, vedlikehold og fornyelse av innkjørsel, port, trapper og garasjens vegger, gulv og tak, fordeles med 62,5% på boligseksjonene og 37,5% på seksjonene tilordnet Boligsameiet Vollenlia 98-114. Blant seksjonene tilordnet Boligsameiet Vollenlia 98-114 fordeles utgiftene likt.

Drift og vedlikehold av fellesareal gnr. 74 - bnr. 105 inkl. lekeplass og parkeringsplasser fordeles mellom boligseksjonene i sameiet og Boligsameiet Vollenlia 98 - 114 etter sameiebrøken. Boligsameiet Vollenlia 98-114 skal være representert på møter vedrørende drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Alle investeringer i fellesgarasjen ut over vanlig vedlikehold, skal godkjennes av boligsameiet. Seksjonseierne plikter å bære sin del av utgiftene til drift og vedlikehold av fellesareal gnr. 74 - bnr. 91 inkl. ballplass for hele utbyggingsområdet med fordeling i henhold til sameiebrøkene.

§ 13 Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned/kvartal et å kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseiernes side.

«§ 14 Forandring av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.»

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre årsmøtet har vedtatt det i henhold til esl. § 49, samt nødvendig godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.
Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets felles-forsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16 Skade

Dersom bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, forplikter samtlige seksjonseiere seg til å medvirke til at bygget snarest mulig oppføres på nytt i sin opprinnelige form ved bruk av forsikrings-beløpet.

Ved partiell skade av fellesgarasje og fellesareal avgjør et fellesmøte mellom Boligsameiet Vollenlia 97 - 109 og Huseierforeningen Vollenlia 98 - 114, ved alminnelig flertall, hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling ihht. nærværende vedtekter.

Ved skade i en seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør. Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring, skal dekkes som fellesutgift.

§ 17 Panterett

De øvrige seksjonseiere har legalpanterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne ihht. eierseksjonsloven § 31.

§ 18 Ansvar for fellesutgifter

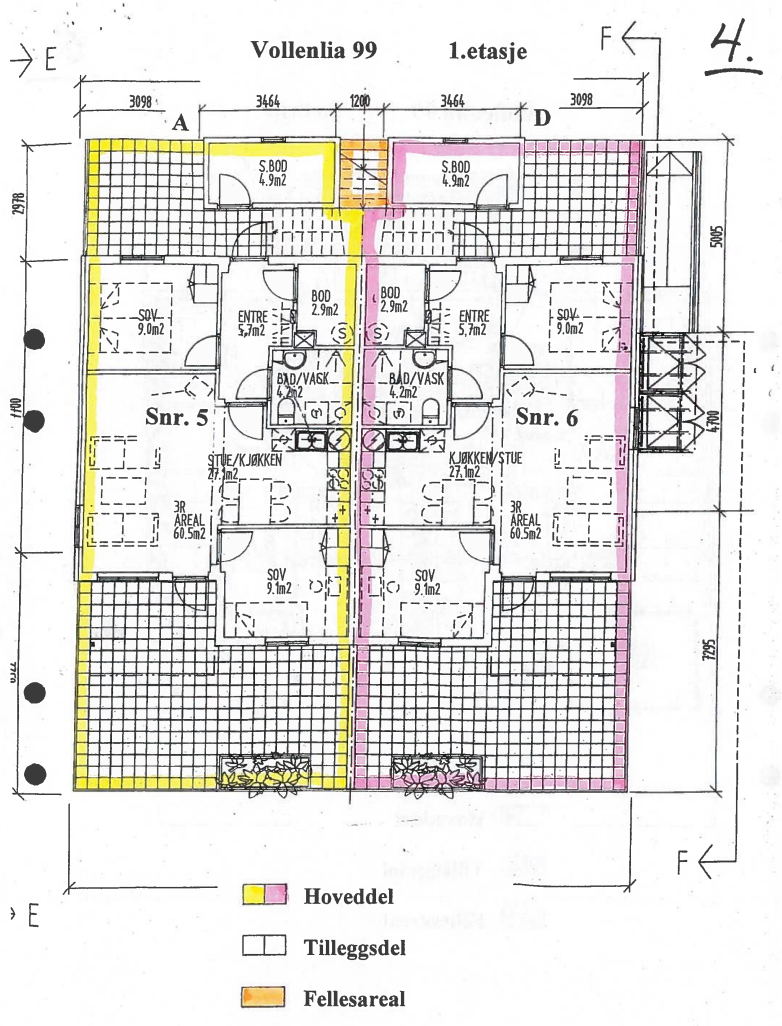
Dersom en seksjon overdras, er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (husleie og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytnings-/overtakelsestidspunktet.

§ 19 Mislighold

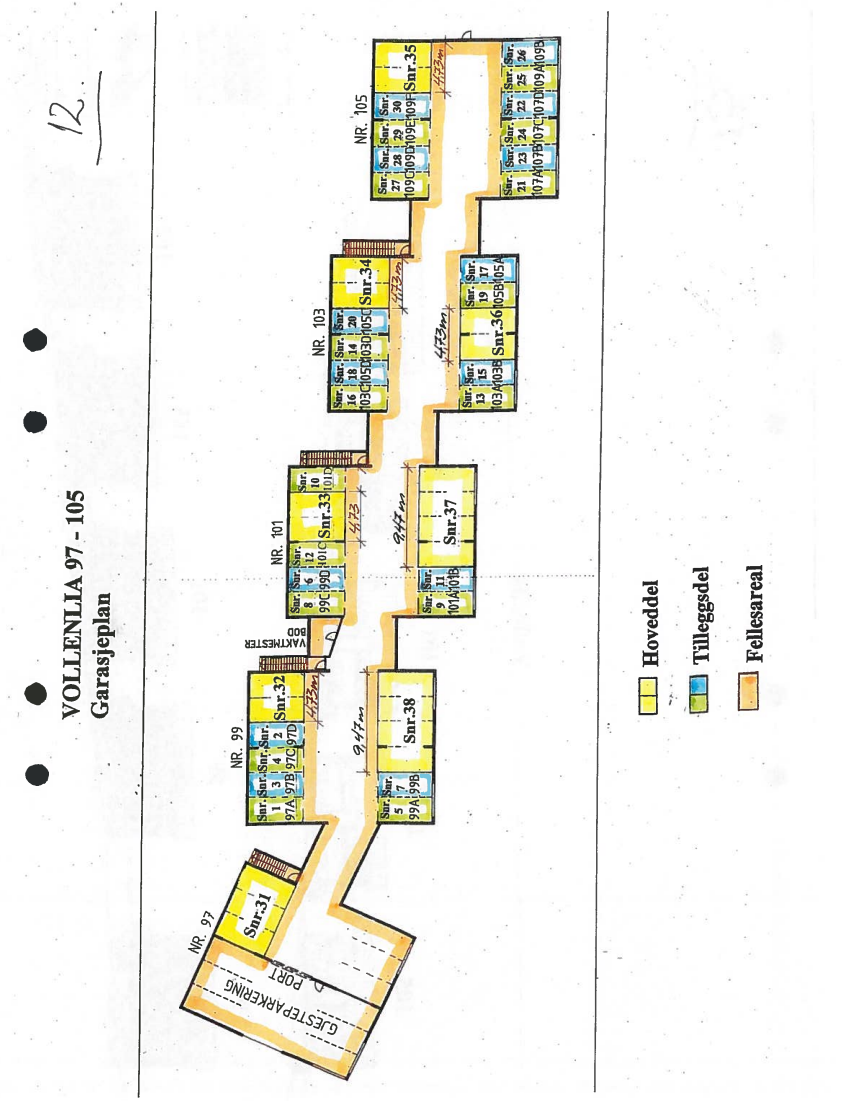
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16924/100
Uthentet 2025-05-14 10:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16924/100
Uthentet 2025-05-14 10:27



Asker kommune

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantzgt. 7

0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MSCHIVE S01/3149	GBNR 74/104 L35510/11	23.08.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S01/3149.

74/13 Ferdigattest - Vollenlia Felt B, hus 17-36
Vollenlia 97 -105 Rondane Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.10.2010.

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

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf forskrift om saksbehandling og kontroll, kapittel VIII og § 34.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

Med vennlig hilsen

Marit Schive
Byggesaksbehandler

Kopi:Rondane Eiendom AS, Postboks 334, 1379 NESBRU

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

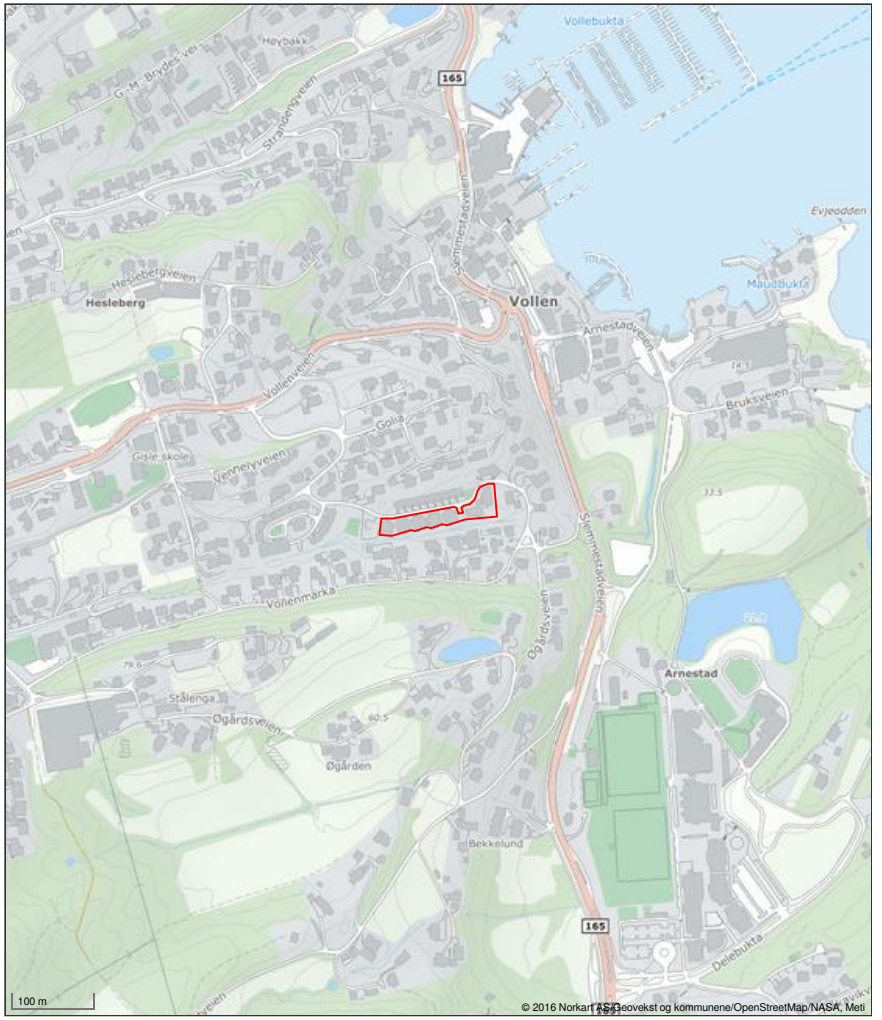
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

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

Utskriftsdato: 19.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 74/104//



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

Grunnkart

Eiendom: 74/104/0/5
Adresse: Vollenlia 99A
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

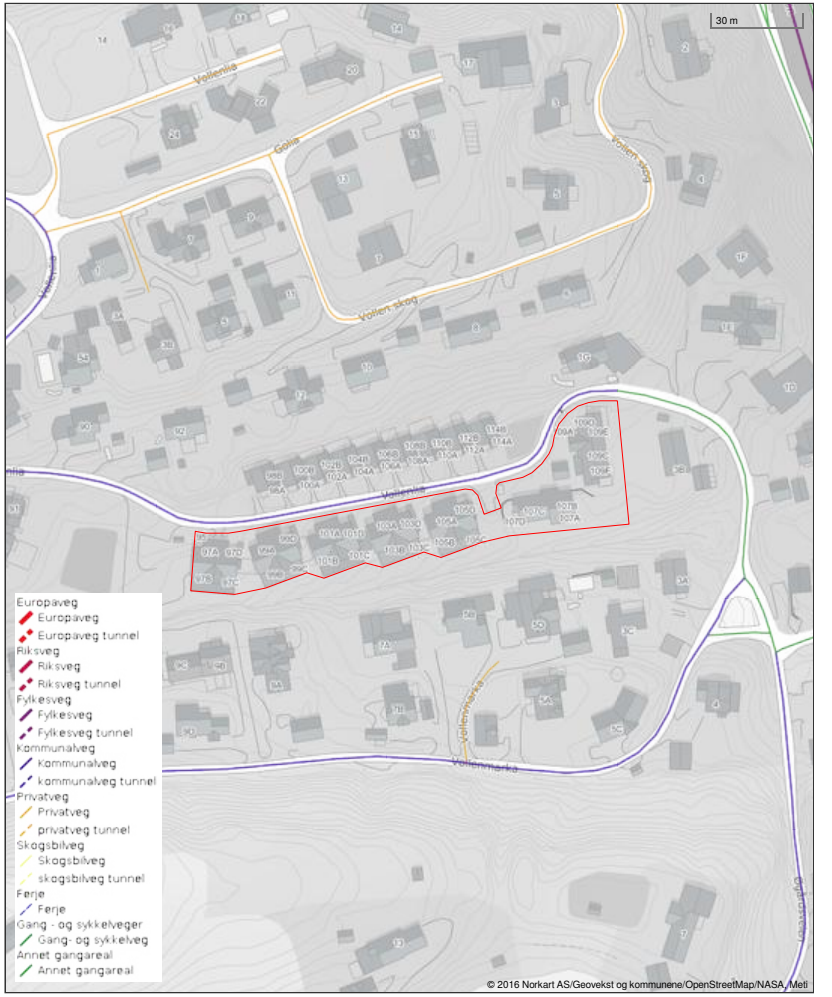
UTM-32



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

Utskriftsdato: 19.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 74/104//



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

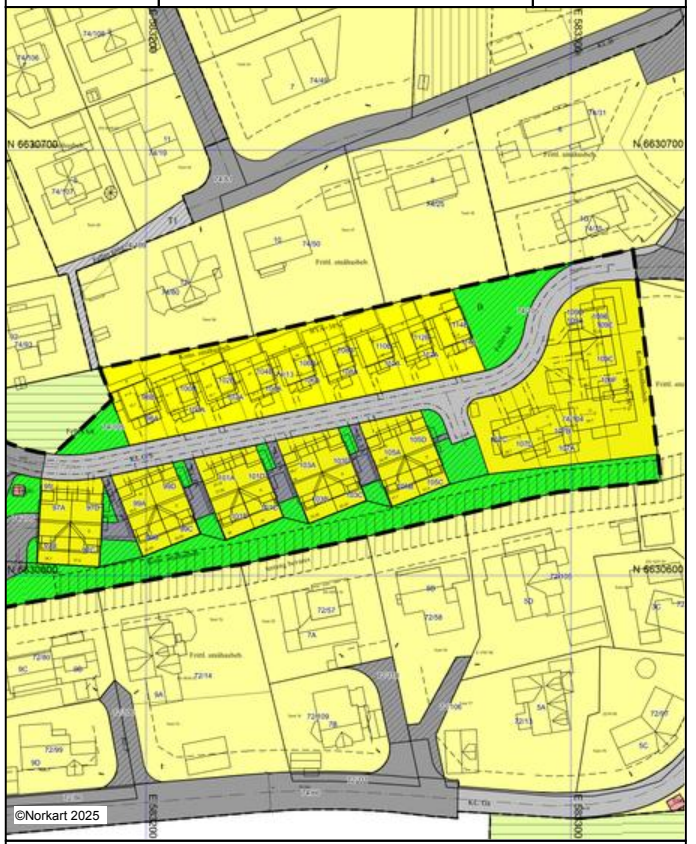
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/104/0/5
Adresse: Vollenlia 99A
Dato: 19.05.2025
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringsplanområde
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vollenlia 99A 1390 VOLLEN

Betegnelse: Gnr 74, bnr 104, snr 5 / Gnr 74, bnr 91 (ideell andel 1/65) / Gnr 74, bnr 105 (ideell andel 1/48) 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