PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

VOLLENLIA 101C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

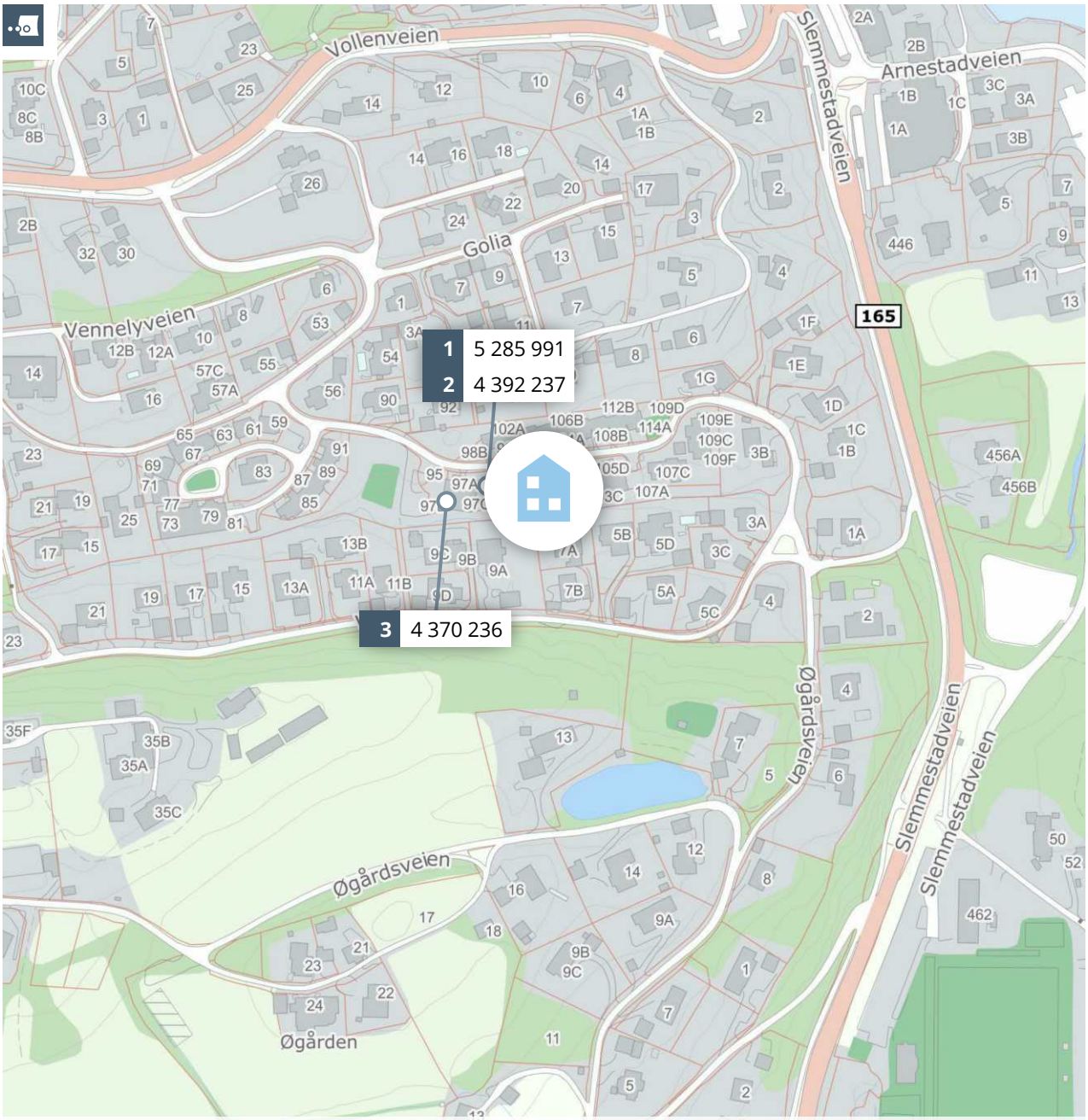
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VOLLENLIA 101 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 23.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vollenlia 101 C, 1390 VOLLEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 74 BNR 104 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ARNESTAD

Verdivurdert til

5 010 000

85 689	5 095 689	83 607
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	4 110
Formue	59 480
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vollenlia 99 A 58 m²	2004	1. etg	2 sov	10.06.2025	4 650 000	**5 200 000**	85 991	5 285 991	**91 138**
2	Vollenlia 99 A 58 m²	2004	1. etg	2 sov	14.08.2023	4 400 000	**4 300 000**	92 237	4 392 237	**75 728**
3	Vollenlia 97 B 61 m²	2004	2. etg	2 sov	05.03.2024	4 490 000	**4 280 000**	90 236	4 370 236	**71 643**

Lekker 4-roms leilighet i småhus med solrik terrasse og garasjepl. Kjø/bad oppgradert 2023. Sjønært og idyllisk i Vollen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.04.2023	25.04.2023	19.06.2023	4 190 000	4 450 000	93 758	4 543 758
20.04.2012	30.04.2012	10.07.2012	2 600 000	2 805 000	30 621	2 835 621
16.06.2010	28.07.2010	06.10.2010	2 350 000	2 350 000	47 712	2 397 712
12.03.2007	20.03.2007	18.06.2007	1 950 000	2 000 000	-	2 000 000
27.08.2004		27.08.2004	-	1 540 000	-	1 540 000

Leiligheter til salgs i 1390 VOLLEN nå

4
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 538 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i 1390 VOLLEN siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

9.3M
9 270 000 Salgspris i snitt
9 226 000 Prisantydning i snitt
9.1M

Solgt i snitt i løpet av
101
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 201 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
83 607 Vollenlia 101 C Totalpris 5 100 000
71 360 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vollenlia 101 C, 1390 VOLLEN

ASKER kommune

gnr. 74, bnr. 104, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1748 **Referansenummer:** JV5369

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i småhus fra 2004. Leiligheten ligger i byggningens 2. etasje og inneholder følgende rom: Entré, bod, 2 soverom, bad og stue/kjøkken i åpen løsning. Bod med ekstern adkomst utenfor leiligheten.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder med tanke på forventet brukstid.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong og tre, fasader med kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot. Tekket med takstein fra byggeår.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 2004.

Lakkert ytterdør i tre med glassfelt, kikkehull og elektronisk lås.

Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 7,6m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser, mikrosement, parkett og laminat.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt tapet, spilevegg og mikrosement.
Overflater tak med: Glatte malte flater.

Etaskeskiller i trebjelkelag.

Innerdører bestående av 2-speils malte fyllingsdører og dør med glass.

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert rullegardiner på 2 vinduer.
Det er montert garderobeløsninger.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2004. Oppgradert i 2023 med mikrosement på overflater og innredning.

Vegger med mikrosement. Tak med malte plater.

Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket. (Tettesjikt og sluk fra 2004.)

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2023 med kjøkkenøy. Glatte fronter. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, kombiovn, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Det er montert automatisk lekkasjesikring. Det er montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann med stoppekraner er plassert i vegg i boden. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk. (Bad.)
Hovedinntak for vann med vannmåler er plassert i skapet.

Det er avløpsrør av plast. Stakelokk på røret er tilgjengelig via luke i boden. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i entré og på bad. Panelovner på yttervegger.

107 liters varmtvannstank fra 2023. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

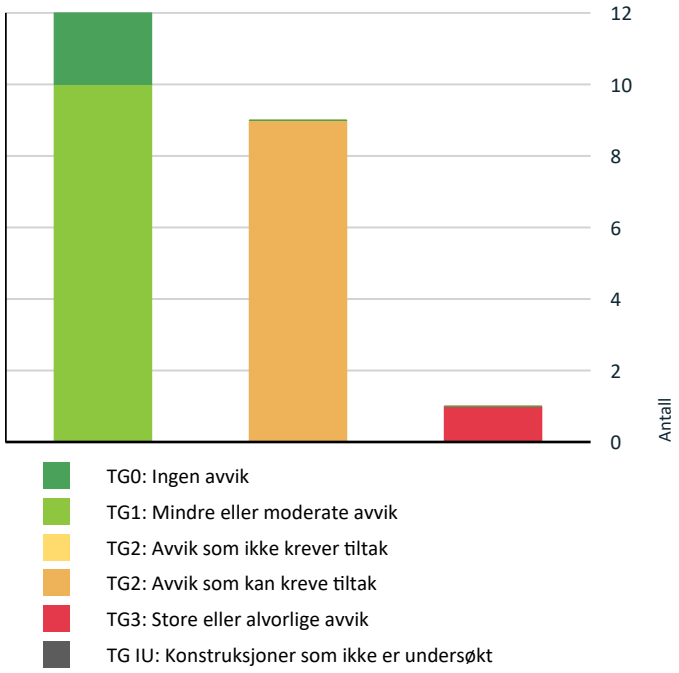
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

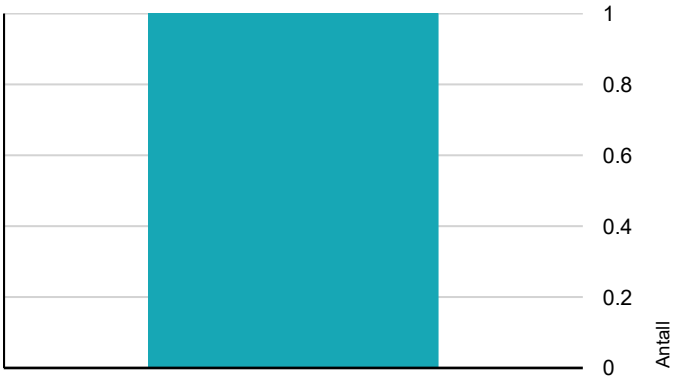
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot. Tekket med takstein fra byggeår.

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden. Fuktsøk på loftet

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 40-50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

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

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 2004.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er lite takoverbygg ved terrassedøren og ingen oppkant mot boligdelen, dette øker risiko for ansamling av snø som i smelteperioder kan trenge inn via dør.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å påse at område ved dør holdes snøfri i smelteperioder.

TG 1 Dører

Lakkert ytterdør i tre med glassfelt, kikkehull og elektronisk lås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 7,6m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med plastremmer. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 98 cm høyde.
Det er montert uttrekkbar skjermvegg og stikkontakt i tilknytting til terrassen.
Det ligger asfaltshingel som tettesjikt med fall utover kant til renneløsning.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Normal brukstid 25 år legges til grunnen for vurdering av asfaltshingel.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Fliser, mikrosement, parkett og laminat.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt tapet, spilevegg og mikrosement.
Overflater tak med: Glatte malte flater.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,38 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er "bom" i flisgulvet i entré. (Eier opplyser at det har vært foretatt en utbedring med epoxy.) Årsaken til at fliser løsner er trolig at det er for svakt underlag med bevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom fliser skal ligge uten "bom" må trolig underlag forsterkes og fliser legges på nytt. Forholdene holdes under observasjon, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etaskeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller med lokale ujevnheter og planavvik. Størst planavvik er målt i entré ca 18-20 mm og i stuen med ca 16 mm planavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 2-speils malte fyllingsdører og dør med glass.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2004. Oppgradert i 2023 med mikrosement på overflater og innredning.
Det foreligger dokumentasjon på arbeider fra 2023, det foreligger ikke dokumentasjon fra 2004.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med mikrosement. Tak med malte plater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket. (Tettesjikt og sluk fra 2004.)

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

Tettesjiktet har passert forventet brukstid. Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Det bemerkes: Veggventilen er noe dårlig tilpasset og stikker litt ut fra vegg, dette er kosmetisk og ikke vurdert som funksjonsnedsettelse.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra boden.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023 med kjøkkenøy. Glatte fronter. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, kombiovn, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Det er montert automatisk lekkasjesikring. Det er montert komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann med stoppekraner er plassert i vegg i boden. Det er etablert avrenning fra skapet til rom med sluk. (Bad.)
Hovedinntak for vann med vannmåler er plassert i skapet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke montert sprutdeksel i skapet.

Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk. Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Sprutdeksel er en del av systemkravet for anlegget, manglende sprutdeksel øker risikoen for lekkasjer ut av skapet og skader på tilliggende konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakelokk på røret er tilgjengelig via luke i boden. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

107 liters varmtvannstank fra 2023. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsberedere som er plassert i rom uten sluk eller annen kompenserende løsning har stor risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasjer/utblåsing.
(Det ligger automatisk lekkasjesikring til oppvaskmaskinen, sensoreledning bør byttes til lengre ledning som også kan ligge i tilknytting til berederen.)

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Oppdatert sist i 2023 i forbindelse med bytte av kjøkken.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser å ha koblet enkelte lamper og stikk selv.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2004 og 2023 er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det har ikke vært ført tilsyn med anlegget etter oppføring. Eier opplyser å ha koblet enkelte stikkontakter og lampe selv. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble trukket ny kurs til garasjen i 2012, det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Utvidet el-kontroll av anlegget med spesielt fokus på kurs fra 2012 og arbeider utført av eier selv anbefales.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

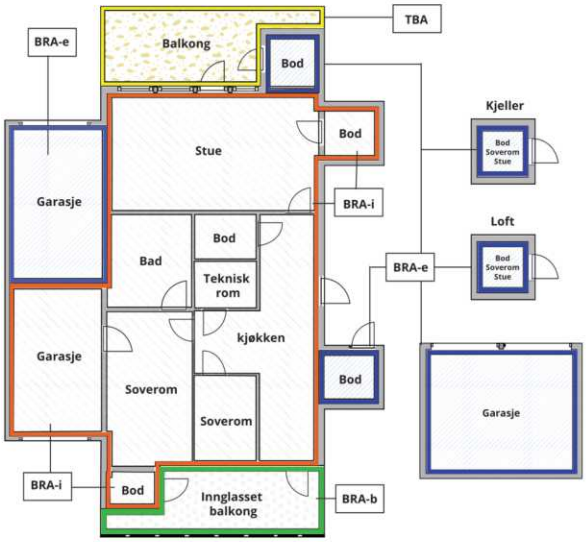
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	61	5		66	8
SUM	**61**	**5**			**8**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Bod 2, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert nytt kjøkken og lagt mikrosement på badet. Det er fremvist dokumentasjon på arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	58	3

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Margrethe Gjelsnes Lilleng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	74	104		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vollenlia 101 C

Hjemmelshaver
Lilleng Margrethe Gjelsnes, Lilleng Torjus Gjelsnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger med gangavstand fra Vollen Handelsted med flere butikker og spisesteder. Nærhet til sjøen og marka. Gangavstand til skole og barnehage. Kort vei til buss m/ekspressavganger, hurtigbåt til Oslo/Aker Brygge, marina og badeplasser.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025	Egenerklæring, utfylt av eier. Gjennomgått før befaring.	Gjennomgått	5	Nei
Zenzorama	28.07.2023	Pristilbud/arbeidesbeskrivelse mikrosement på bad + fakturaer	Gjennomgått	3	Nei
Gjert Faye Aaby	20.02.2023	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	16	Nei
Montera	23.08.2023	Faktura monteringsarbeider/kjøkken	Gjennomgått	3	Nei
Montera	02.08.2023	Samsvarserklæring: Nye kurser til kjøkken. Montering av stikkontakter til kjøkken. Montering komfyrvakt. Tilkobling av platetoppen og stekeovn. Montering av koblingsboks omlegging av tilførsler. mm	Gjennomgått	1	Nei
Energima Bolig Service AS	31.07.2023	Flytte avtrekksaggregat	Gjennomgått	1	Nei
Eier	17.06.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Ørnulf Wiig Installasjon	14.05.2004	Samsvarserklæring el-anlegg	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JV5369

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250300

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torjus Gjelsnes Lilleng	Margrethe G Lilleng

Gateadresse
Vollenlia 101C

Poststed	Postnr
VOLLEN	1390

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250300

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mikrosement på vegger og gulv (Primer, Feltona Zenztone, Feltona Zenztone mikrosement, og lakk), montering av nytt toalett, servant høyskap og koble til nytt dusjkabinett.

Arbeid utført av: Zenzorama

Filer

Zenzorama tilbud.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk: usikker på konkrete utbedringer som ble gjort men det ble gjort oppgraderinger i sluket for å muliggjøre en overgang med mikrosement.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier hadde lagt nye fliser i gang som løsnet kort tid etter overtagelse. I følge Link Entreprenør, som hadde utført arbeidet, kunne det være noe skjevheter i gulvet på grunn av normal bevegelse i konstruksjonen. Dette ble utbedret av samme selskap med epoxy som er sterkere enn flislim og tåler bevegelse.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ventilasjon - faglært: I forbindelse med oppgradering av kjøkken, så måtte avtrekksaggregat og kjøkkenhette flyttes. Det ble også byttet kjøkkenhette og foretatt ventilasjonsarbeider. Stue/kjøkken - faglært: I forbindelse med oppgradering av kjøkken ble stikkontakter flyttet, det ble montert dimmer i stue og kjøkken, samt installasjon av koketopp, ny stekeovn, kombiovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Lamper og stikkontakt: selv montert nytt stikkontaktdeksel ved allerede eksisterende strømuttak under vindu soverom, bak panelovn stue og i skap på bad. Koblet til taklamper. Dette er kontrollert av elektriker fra Vollen Elektriske.

Arbeid utført av: Energima Bolig Service AS

Filer

Energima Bolig Service AS 2136.pdf

Pristilbud - 90807241 - Torjus Gjelsnes ID - 54-418.pdf

Kontrollmåling - 90807241 - Torjus Gjelsnes ID - 54-418.pdf

1ARBEIDER_SOM_IKKE_TRENGER_SAMSVARSERKLÆRING.pdf

Document reference: 7250300

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert stikkontakt for ladeboks direkte fra garasje til sikringsskap

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250300

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250300

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torjus Gjelsnes Lilleng	1fdefdc1f8dc0f157a1133c8a3bb47f109be70e4	23.06.2025 09:21:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrethe Gjelsnes Lilleng	7ac311cf76c8461e957e3851ade23194cf15666b	23.06.2025 09:13:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250300

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vollenlia 101C

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	8 min 0.7 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	10 min 6.3 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 6.7 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 28 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Vollen Montessoribarnehage (0-5 år... 82 barn	5 min 0.4 km
Nilsemarka barnehage (1-5 år) 89 barn	9 min 0.7 km
Nansentunet musikkbarnehage (0-5 å... 50 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vollen	7 min
Coop Prix Bjerkås. Nbda	20 min

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

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	7 min
Vollen Apotek	7 min
Slemmestad Vinmonopol	7 min

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

—

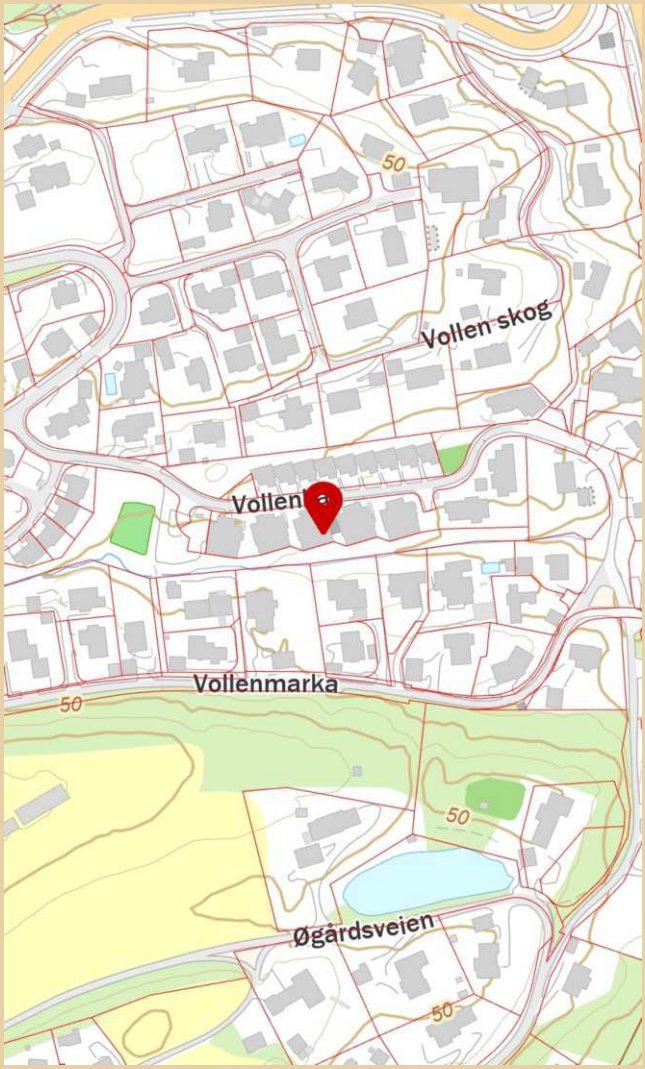
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

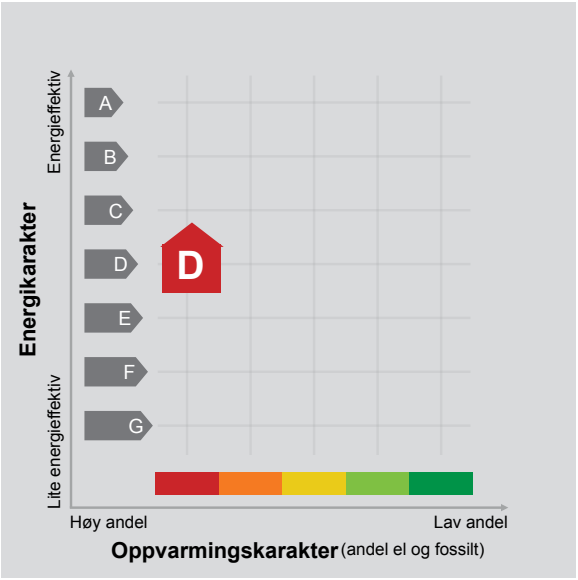
- Egen bil
- Båt/ferge



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

ENERGIATTEST

Adresse	Vollenlia 101C
Postnummer	1390
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23079070
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-137944
Dato	20.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 9 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Boligopplysninger:

Boligsameiet Vollenlia 97 -109		V³r ref.:	503/12
VOLLENLIA 101 C		Type:	Sameie
1390 VOLLEN		Eiere:	Torjus Gjelsnes, Margrethe Antonsen Lilleng
Organisasjonsnr:	987 910 836	Seksjonsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 110

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	2 903
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	651
	AVDRAG LÅN	306
Tilleggsytelser:	Leie av p-plass	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Lån):	85 689	Gjeld siste årsoppg.:	98 275
Klient ajourf. Lån:	2 754 669	Klient gj. s. årsoppg.:	2 799 519

Spesifikasjon av Lån:

Lånenummer: 94907066171, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 12.06.2025: 7.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 88
- Saldo per 12.06.2025: 436 442
- Andel av saldo: 13 576
- Første termin/første avdrag: 22.10.2022 (siste termin 22.09.2032)

Lånenummer: 94907066163, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 12.06.2025: 7.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 208
- Saldo per 12.06.2025: 2 318 227
- Andel av saldo: 72 113
- Første termin/første avdrag: 22.10.2022 (siste termin 22.09.2042)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Kristian Wicklund
Adresse:	Vollenlia 109 D
Postnr/-sted:	1390 VOLLEN
E-post:	kristian_wicklund@hotmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	98 275	Andre inntekter:	1 090
Annen formue:	59 480	Utgifter:	7 120		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 74/104 - seksjon:12

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Boligsameiet Vollenlia 97 -109	Vår ref.:	503/12
VOLLENLIA 101 C	Type:	Sameie
1390 VOLLEN	Eiere:	Torjus Gjelsnes, Margrethe Antonsen Lilleng
Organisasjonsnr: 987 910 836		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441821

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. Tomgangskjøring 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

<u>Godkjenning av markiser</u>
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.

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

<u>Type markiser som kan godkjennes</u>
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 utendørs 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 før 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 à 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.

Boligsameiet Vollenlia 97 - 109

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Vollenlia 97 -109

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Vollenlia 97 -109

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Vollenlia 97 -109

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Vollenlia 97 -109
Årsmøtet avholdes digitalt på min side

Tid: mandag 19.05.2025 kl. 12:00
Sted: Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/

Høringsperiode: 21.05.25, kl.12 til 25.05.25, kl.12
Avstemmingsperiode: 26.05.25, kl.12 til 29.05.25, kl.12

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Kristian Wicklund velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Christian Dahl-Andersen velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Mie Eugenie Wolmer velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 80 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret - endring av husordensregler

Rentbrennende bålpanne. Bruk av bålpanne vil medføre en brannrisiko og det vil medføre et stort ansvar for bruk av slike. At bålpannen er rentbrennende vil redusere sjenanse i form av røyk og lukt, men den vil likefullt utgjøre en brannrisiko. Vi bor tett og i trehus. Styret forslår en endring i husordensreglene hvor bruk av bålpanner forbys.

Forslag til vedtak: Tilføyelse under pkt. 2 i husordensreglene

"Bruk av bålpanne er ikke tillat på balkonger og terrasser og ellers hvor det kan utgjøre en brannrisiko".

6. Saker fra beboere

6.1 HMS brann øvelse etc.

Forslagsstiller redegjør for sitt forslag til brannøvelse under behandling av punktet.

Forslag innsendt av Stein Erik Røise

Forslag til vedtak: Styret organiserer en brannøvelse

Styrets innstilling: Punkt 1 brannøvelse. Forslaget avvises. Sameiet har ikke noe felles brannvarslingssystem, møteplasser etc. Styret henstille seksjonseiere og beboere om å sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr er i orden og tilgjengelige. Leiligheter i andre etasje har brannstiger, det er viktig at det på terrassene i første etasje er tilstrekkelig rom rundt stigen slik at den kan foldes ut uhindret og evakuering kan foretas. Styret vil også bemerke at seksjonseier ved to anledning har meldt in ønske om brannøvelse til styret. Begge ganger har saken blitt styrebehandlet og seksjonseier har fått et utførlig svar.

6.2 Evt. ny hekk langsetter veien

Forslagsstiller redegjør for sitt forslag under behandling av punktet.

Forslag innsendt av Stein Erik Røise

Forslag til vedtak: Endre hekk fasade

Styrets innstilling: Forslaget avvises. Å bytte hele hekken langs veien vil medføre store kostnader og hekken framstår bra nok slik den er.

6.3 Takrenner

Forslagstiller foreslår å sjekke / oppgradere takrenner

Forslag innsendt av Berit Opheim Gjerdalen

Forslag til vedtak: Sjekke /oppgradere takrenner.(nedløp)

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Styret har besluttet at det i år skal utføres kontroll og utbedring av takene i sameiet. Kontroll og utbedring av takrennene skal utføres samtidig. Styret anser ikke dette som en årsmøtesak, men en del av det vanlige vedlikeholdet som styret har beslutningsmyndighet over.

6.4 Rentbrennende bålpanne

1.Er det lov med rentbrennende bålpanne?
2.lyspærene ved søppelkassene og ned til garasjen ved 99D var ofte gått i vinter.
3.strømmen i garasjeanlegget bør kanskje sjekkes, da det var mye strømbrudd i vinter, burde kanskje hatt en lampe som slår seg automatisk på når strømmen går, spesielt ved porten.
4.strøkasser m/strøsand. Vet vi har en men den bør kanskje ordnes litt på.

Forslag til vedtak: Styret orienter på møtet

Styrets innstilling:

1. Rentbrennende bålpanne. Bruk av bålpanne vil medføre en brannrisiko og det vil medføre et stort ansvar for bruk av slike. At bålpannen er rentbrennende vil redusere sjenanse i form av røyk og lukt, men den vil likefullt utgjøre en brannrisiko. Vi bor tett og i trehus. Styret forslår en endring i husordensreglene hvor bruk av bålpanner forbys.
2. Lyspærer. Generelt vedlikehold.
3. Strømbrudd i garasjen. Skyldes overbelastning grunnet elbillading. Håndteres av styret samt styret i Vollenlia 98-114.
4. Strøkasser. Vi har to kasser, den øverste bør skiftes, dette håndteres av styret og styret i Vollenlia 98-114.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2025 tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristian Wicklund
Styremedlem, Ellen Kathrine Schønning
Styremedlem, Ellen Sterud
Styremedlem, Mie Eugenie Wolmer
Varamedlem, Ane Fretheim
Varamedlem, Marthe Bjerkåsholmen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Kristian Wicklund er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Ellen Kathrine Schønning er på valg, og tar gjenvalg
Styremedlem: Ellen Sterud er på valg, og tar gjenvalg
Styremedlem: Mie Eugenie Wolmer er ikke på valg

Forslag til vedtak: Styremedlem: Ellen Kathrine Schønning velges som nytt styremedlem
Styremedlem: Ellen Sterud velges som nytt styremedlem

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Marthe Bjerkåsholmen er på valg, og stiller til gjenvalg

Varamedlem: Ane Fretheim er på valg, og stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Varamedlem: Marthe Bjerkåsholmen velges som nytt varamedlem for 1 år
Varamedlem: Ane Fretheim velges som nytt varamedlem for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Styret har rollen som valgkomite

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Vollenlia 97 -109
Styret

BOLIGSAMEIET VOLLENLIA 97-109
Informasjon fra Styret 2024-25

Styret har bestått av:
Leder:
Kristian Wicklund

Styremedlemmer:
Mie Wolmer
Ellen Sterud
Ellen Kathrine Schønning

Varamedlemmer:
Ane Fretheim
Marthe Bjerkåsholmen

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).
Sameiets revisor er KPMG AS v/Svein Wiig

BYGNINGER OG FORSIKRING
Sameiet består av 48 eierseksjoner, hvorav 18 seksjoner kun gjelder garasjeanlegget. Sameiets eiendom har gårdsnr. 74, bruksnr. 104 i Asker kommune.

Forsikringer
Sameiets eiendom er for 2024 forsikret i PROTECTOR Forsikring med forsikringsnummer: 3441821.
Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.
Ved skade skal denne meldes til ABBL's forsikringsansvarlige Ståle Fosslien/Arild Huseby, i portalen til ABBL (abbl.no) er det en egen link til skjema som skal fylles ut.
Egenandelen ved skade utgjør i 2025 normalt kr 10.000,-.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

EIENDELER OG GJELD – OPPGAVEPLIKTIG TIL LIGNINGSKONTORET
Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen bør tas vare på og kontrolleres mot den ferdigutfylte selvangivelse som er tilgjengelig primo april.

REGNSKAPET FOR 2024
Regnskapet viser et overskudd på kr 427.445,- det er 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.

STYREMØTER/ANDRE MØTER
Det har i 2024 vært avholdt 10 styremøter.

VEDLIKEHOLD 2024
Det har blitt montert støtdempende matter under huskene på lekeplassen, da det framstår som en bedre løsning enn bark. Det har blitt sådd gress der og gressklipper kan uten problemer brukes på mattene. Resultatet er også mer estetisk tiltalende enn den gamle løsningen med bark.

HMS
HMS arbeidet fortsetter etter det systemet vi begynte med i 2021. Det ser ut som om beboerne i 1. etasje er flinke til å holde området rundt rømning stigene fri for møbler og blomsterkrukker, således at stigene lett kan slås ut hvis det blir behov. HMS i garasjen er i samarbeid med V98-114.
Vi har igjen hatt en utfordrende vinter med mye snø og is i Vollenlia, på stier og inngangspartier. Det er beboernes ansvar å måke snø og strø med grus rundt husene, og med felles hjelp har det stort sett gått greit.

DIVERSE
Sammen med V98-114 har vi i år som tidligere hatt juletre på lekeplassen, det ble tent 1. søndag i Advent, med litt gløgg, solbærsaft og pepperkaker. Det var bra oppmøte og god stemning på arrangementet.
25.06.24 utførte Asker- og Bærum Vaktmesterservice feiing av fellesgarasjen under nr 97-105.
Det ble i 2024 avholdt vår- og høstdugnad. Vårdugnaden ble avsluttet med grilling av pølser, kaffe og kaker, på høstdugnaden ble grillingen avlyst grunnet dårlig vær, men det ble kaffe og kaker da også. Styret ser på dette som et miljøskapende tiltak i sameiet. Det er god deltakelse på dugnadene, vi har mye fellesareal vi forsøker å rekke over, men vi må alle bidra litt gjennom sommeren mht å luke ugress rundt husene. Styret har i den sammenheng besluttet å kjøpe inn en ugressfjerner som bruker damp, en effektiv måte å fjerne ugress på som ikke innebærer bruk av kjemikalier.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2025
Det ble gjennomført ventilasjonsrens i alle leiligheter i januar 2025, det ble sist utført i 2019-2020.
Iflg. vedlikeholdsplanen av 2021 må det snart foretas spyling av vannrør, vi har AV system sammen med V98-114 dette må avtales for 2025. Videre er det planlagt inspeksjon og utbedring av samtlige tak i sameiet. Noen leiligheter har problemer med vinduer og dører og det jobbes med reparasjon og utskifting.

Vollen 28.04.2025
Styret i Boligsameiet Vollenlia 97-109

Resultatregnskap Boligsameiet Vollenlia 97 -109, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 299 096	1 294 302	1 299 000	0
Annen driftsinntekt	2	46 076	75 504	65 500	0
Sum inntekter		1 345 172	1 369 806	1 364 500	0
Kostnader					
Lønnskostnad	3	105 298	86 989	161 000	0
Kostnad lokaler	4	304 019	299 293	234 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	4 123	10 061	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	124 806	240 739	320 000	0
Periodisk vedlikehold	7	0	47 969	0	0
Annen driftskostnad	8	235 571	202 248	212 500	0
Sum kostnader		773 817	887 300	927 500	0
Resultat før finansielle poster		571 355	482 507	437 000	0
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	31 060	25 928	15 000	0
Finanskostnad	10	202 998	180 243	219 000	0
Sum finansielle poster		-171 938	-154 315	-204 000	0
Årsresultat		399 418	328 191	233 000	0

Balanse Boligsameiet Vollenlia 97 -109, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		25 401	24 410
Andre fordringer	11	1 000	305 054
Sum fordringer		26 401	329 464
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 720 719	1 128 829
Sum omløpsmidler		1 747 119	1 458 293
Sum eiendeler		1 747 119	1 458 293

Balanse Boligsameiet Vollenlia 97 -109, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-1 115 997	-1 515 415
Sum egenkapital		-1 115 997	-1 515 415
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	2 802 065	2 909 339
Sum langsiktig gjeld		2 802 065	2 909 339
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 891	32 785
Forskudd innbetalinger		14 245	19 880
Annen kortsiktig gjeld	16	11 915	11 703
Sum kortsiktig gjeld		61 052	64 369
Sum gjeld		2 863 117	2 973 708
Sum egenkapital og gjeld		1 747 119	1 458 293

Boligsameiet Vollenlia 97 -109

Sted:_____, dato:_____

Kristian Wicklund Styreleder	Mie Eugenie Wølmer Styremedlem	Ellen Sterud Styremedlem

Ellen Kathrine Schønning
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	984 762	1 027 464	977 000	0
Avdrag ordinære lån	104 514	99 946	103 000	0
Renter ordinære lån	209 820	166 892	219 000	0
Sum	**1 299 096**	**1 294 302**	**1 299 000**	**0**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	2 250	0	0	0
Diverse inntekter	0	9 936	0	0
Garasjeinntekter 98-114	24 850	24 600	25 000	0
Oppstillingsplass	18 976	16 921	17 000	0
Strøm el-bil	0	21 547	22 000	0
Portåpner, nøkler o.l.	0	1 000	0	0
Bidrag til dugnad	0	1 500	1 500	0
Sum	**46 076**	**75 504**	**65 500**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	14 875	4 550	60 000	0
Påløpte feriepenger	1 785	546	7 000	0
Tjenestepensjon OTP	196	35	0	0
Styrehonorar	75 000	71 000	75 000	0
Arbeidsgiveravgift	12 700	10 657	19 000	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	252	77	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	490	124	0	0
Sum	**105 298**	**86 989**	**161 000**	**0**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	4 750	4 785	5 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	116 357	135 487	134 000	0
Lys, varme, energi	53 893	66 960	6 000	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	9 800	12 398	13 000	0
Sommer- og vinterkostnader	119 219	79 663	76 000	0
Sum	**304 019**	**299 293**	**234 000**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	4 123	10 061	0	0
Sum	**4 123**	**10 061**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 794	78 719	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 145	12 739	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 200	16 105	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	133 176	320 000	0
Forsikringsskadesaker	77 667	0	0	0
Sum	**124 806**	**240 739**	**320 000**	**0**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	47 969	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	102 983	98 286	103 000	0
Honorar for juridisk bistand	9 000	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	29 000	0	3 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 591	4 916	6 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	530	895	3 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	0
Forsikringspremie	76 187	87 076	77 000	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 145	1 542	10 000	0
Bank og kortgebyrer	2 398	2 126	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	5 237	6 908	7 000	0
Sum	**235 571**	**202 248**	**212 500**	**0**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	4 727	621	0	0
Renter plasseringskonto	26 333	17 288	15 000	0
Finansinntekt	0	8 018	0	0
Sum	**31 060**	**25 928**	**15 000**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	202 998	180 243	219 000	0
Sum	**202 998**	**180 243**	**219 000**	**0**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1 000	0
Periodisering kostnader	0	-11 946
Erstatningsmessige skader	0	317 000
Sum	**1 000**	**305 054**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 177 615	611 530
Boligbanken Plasseringskonto 31+	543 103	517 288
Skattetrekkskonto	0	11
Sum	**1 720 719**	**1 128 829**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 515 415	-1 843 606
Fra årets resultat	399 418	328 191
Sum annen egenkapital	-1 115 997	-1 515 415
Sum egenkapital	-1 115 997	-1 515 415

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	2 346 842	2 411 365
Gjeldsbrevlån	455 223	497 974
Sum	**2 802 065**	**2 909 339**

Det er stilt følgende pant: 0

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Maling av boligmasse	Innfrielse SP Øst lån 2 stk.
Lånenummer:	**94907066163**	**94907066171**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	7.05 %	7.05 %
Beregnet innfridd:	22.09.2042	22.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	551 344
Lånesaldo 01.01:	2 411 365	497 974
Avdrag i perioden:	64 523	42 751
Lånesaldo 31.12:	**2 346 842**	**455 223**
Saldo 5 år frem i tid:	1 949 109	190 542

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066163	20	73 003	1 460 060
	4	66 246	264 984
	2	64 195	128 390
	2	50 921	101 842
	2	45 974	91 948
	17	16 652	283 084
	1	16 531	16 531
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066171	20	14 161	283 220
	4	12 850	51 400
	2	12 452	24 904
	2	9 877	19 754
	2	8 918	17 836
	17	3 230	54 910
	1	3 207	3 207

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Skattetrekk	0	11
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	647
Påløpt arbeidsgiveravgift	252	77
Påløpte feriepenger	1 785	546
Påløpte renter	9 878	9 900
Utleggskonto	0	523
Sum	**11 915**	**11 703**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 393 924	1 183 527
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	399 418	328 191
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-107 274	-117 794
Årets endring disponible midler	292 144	210 397
Disponible midler UB	1 686 068	1 393 924

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Vollenlia 97 -109.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Vollenlia 97 -109

Styreleder	Kristian Wicklund (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Ellen Kathrine Schønning (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Mie Eugenie Wolmer (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Ellen Sterud (sign.)	05.05.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Vollenlia 97 - 109

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Vollenlia 97 - 109s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: GS0RJ-IUKB3-TNLSJ-9QYPY-QV460-9JRR7

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GS0RJ-IUKB3-TNLSJ-9QYPY-QV460-9JRR7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-05-06 12:11:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GS0RJ-IUKB3-TNLSJ-9QYPY-QV460-9JRR7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Vollenlia 97 -109 mandag 19.05.2025 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Kristian Wicklund ble valgt som møteleder

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 0 / For: 13 / Mot: 0

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Dahl-Andersen ble valgt som protokollfører

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 0 / For: 13 / Mot: 0

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 13 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Mie Eugenie Wolmer ble valgt til å medundertegne protokollen.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 3 / For: 10 / Mot: 0

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 3 / For: 10 / Mot: 0

2. Styret informerer

Vedtak:
Styrets beretning ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 1 / For: 11 / Mot: 1

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 80 000,- til intern fordeling.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 3 / For: 10 / Mot: 0

5. Saker fra styret - endring av husordensregler

Vedtak:
Tilføyelse under pkt. 2 i husordensreglene

"Bruk av bålpanne er ikke tillat på balkonger og terrasser og ellers hvor det kan utgjøre en brannrisiko".

Vedtatt

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 2 / For: 11 / Mot: 0

6. Saker fra beboere

6.1 HMS brann øvelse etc.

Vedtak:
Forslaget ble avvist

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 4 / For: 2 / Mot: 7

6.2 Evt. ny hekk langsetter veien

Vedtak:
Forslaget ble avvist.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 3 / For: 2 / Mot: 8

6.3 Takrenner

Vedtak:
Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 1 / For: 12 / Mot: 0

6.4 Rentbrennende bålpanne

Vedtak:
Spøsmål og styrets redegjørelse under pkt 6,4 ble tatt til orientering.

7. Budsjett for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Kristian Wicklund er ikke på valg

Vedtak:
Tatt til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem: Ellen Kathrine Schønning ble valgt som nytt styremedlem
Styremedlem: Ellen Sterud ble valgt som nytt styremedlem

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 1 / For: 12 / Mot: 0

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlem: Marthe Bjerkåsholmen ble valgt som nytt varamedlem for 1 år
Varamedlem: Ane Fretheim ble valgt som nytt varamedlem for 1 år

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 2 / For: 11 / Mot: 0

8.4 Valg av valgkomité

Styret har rollen som valgkomite

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Boligsameiet Vollenlia 97 -109

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristian Wicklund (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Mie Eugenie Wolmer (sign.)	02.06.2025

Asker kommune

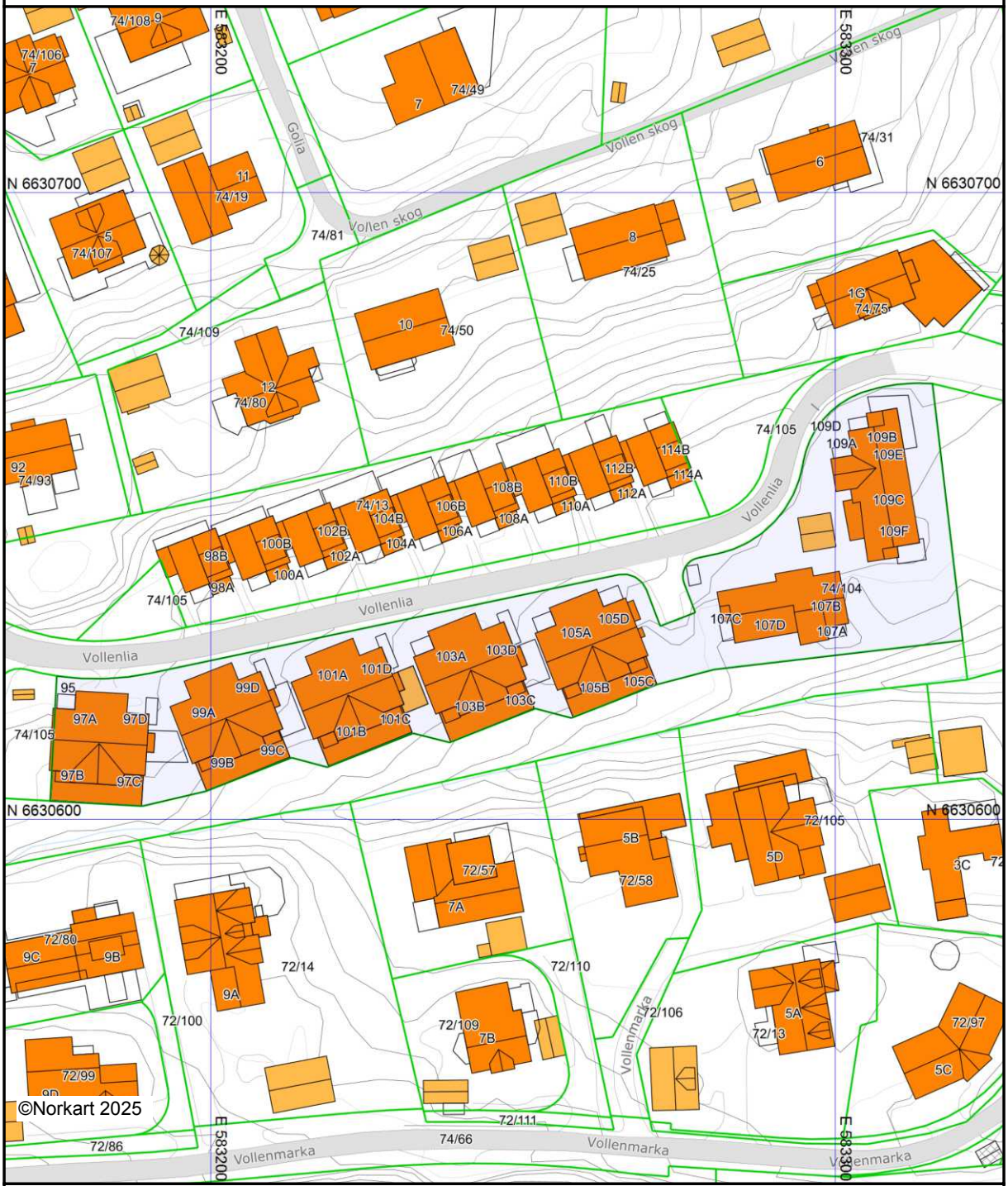
Grunnkart

Eiendom: 74/104/0/12
Adresse: Vollenlia 101C
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

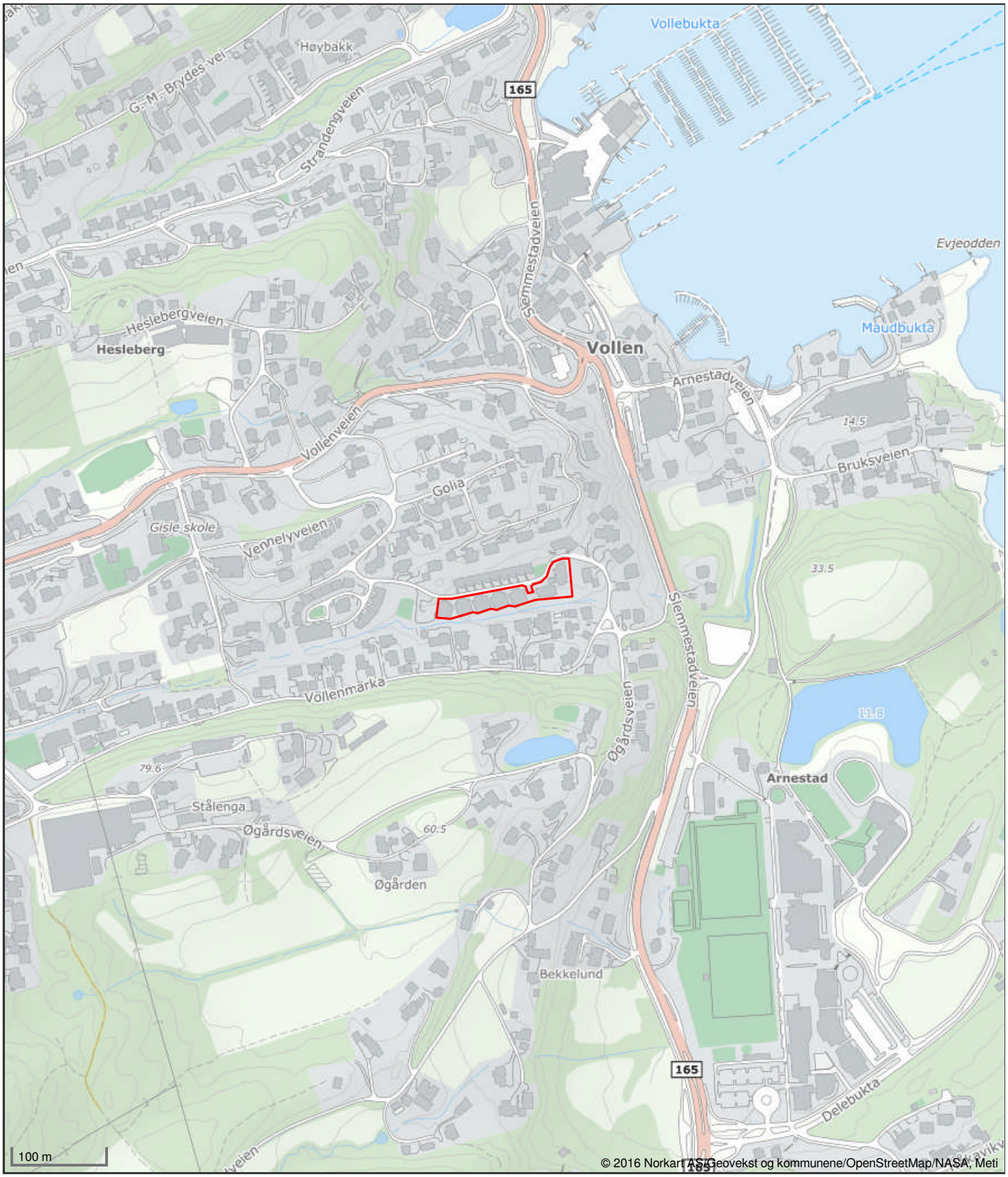
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 12.06.2025

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.

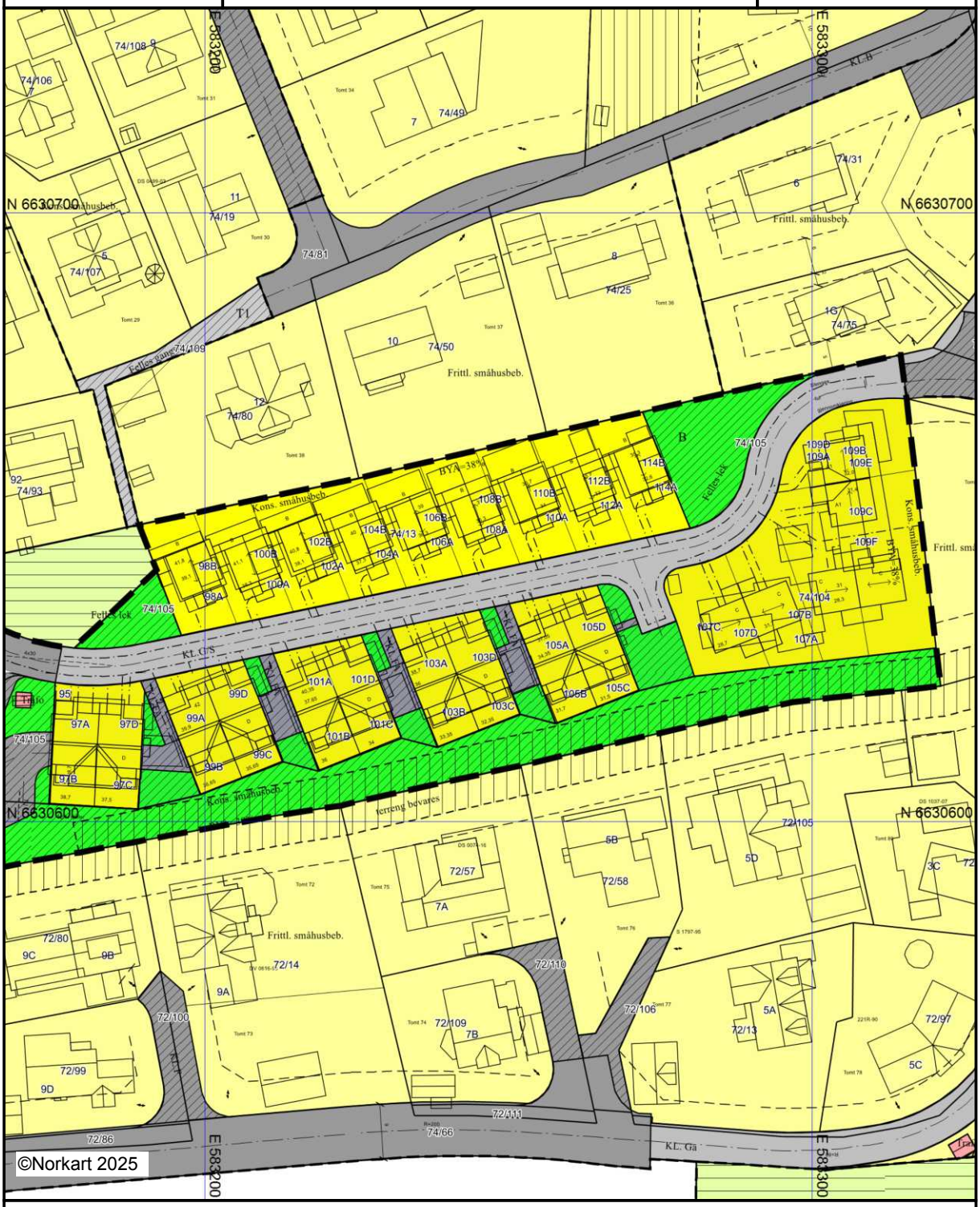
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/104/0/12
Adresse: Vollenlia 101C
Dato: 12.06.2025
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 kommunaltekr
- 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

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- 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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Vollenlia 101C, 1390 VOLLEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 998 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 3 282 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1
	Delareal 3 282 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	3 282 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220166B
Navn	Vollen Skog
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/459/166B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 313 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 224 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 745 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

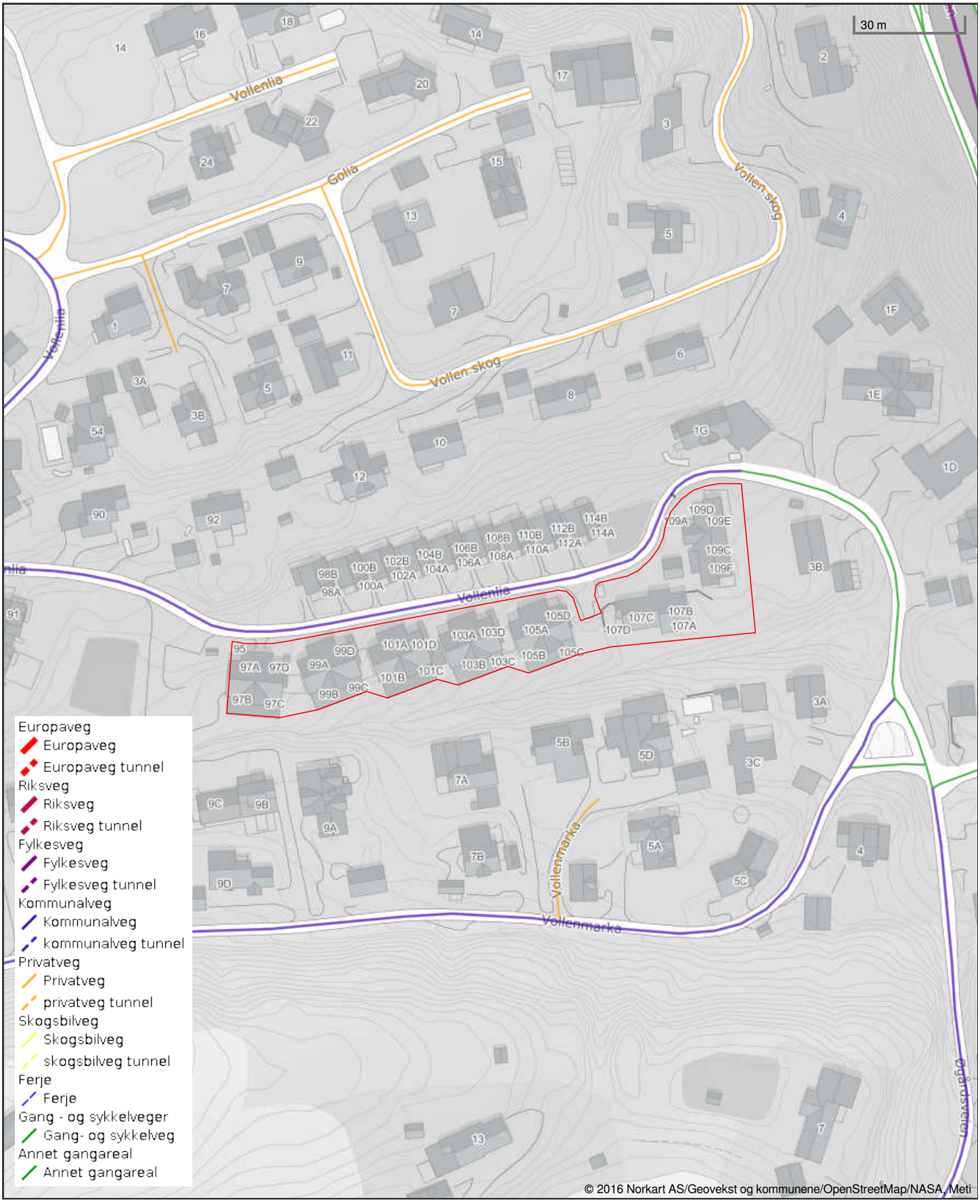
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220166B1
Navn	Beb.plan for Vollenlia
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.01.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/456/166B1_bestemmelser.pdf

Utskriftsdato: 12.06.2025

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

Ledningskart

Eiendom: 74/104/0/12
Adresse: Vollenlia 101C
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 13.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**74**	Bnr:	**104**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Vollenlia 101C, 1390 VOLLEN**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Vollenlia 101C, 1390 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 646,71 kr
Vann	5 347,80 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 13.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**74**	Bnr:	**104**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Vollenlia 101C, 1390 VOLLEN**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

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

Skatteetaten

Dato
13.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 74 Bnr 104 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Vollenlia 101C, 1390 VOLLEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 109 441
Som sekundærbolig:	kr 4 437 765

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vollenlia 101C, 1390 Vollen
Gnr. 74, Bnr. 104, Snr. 12, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
7250300

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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