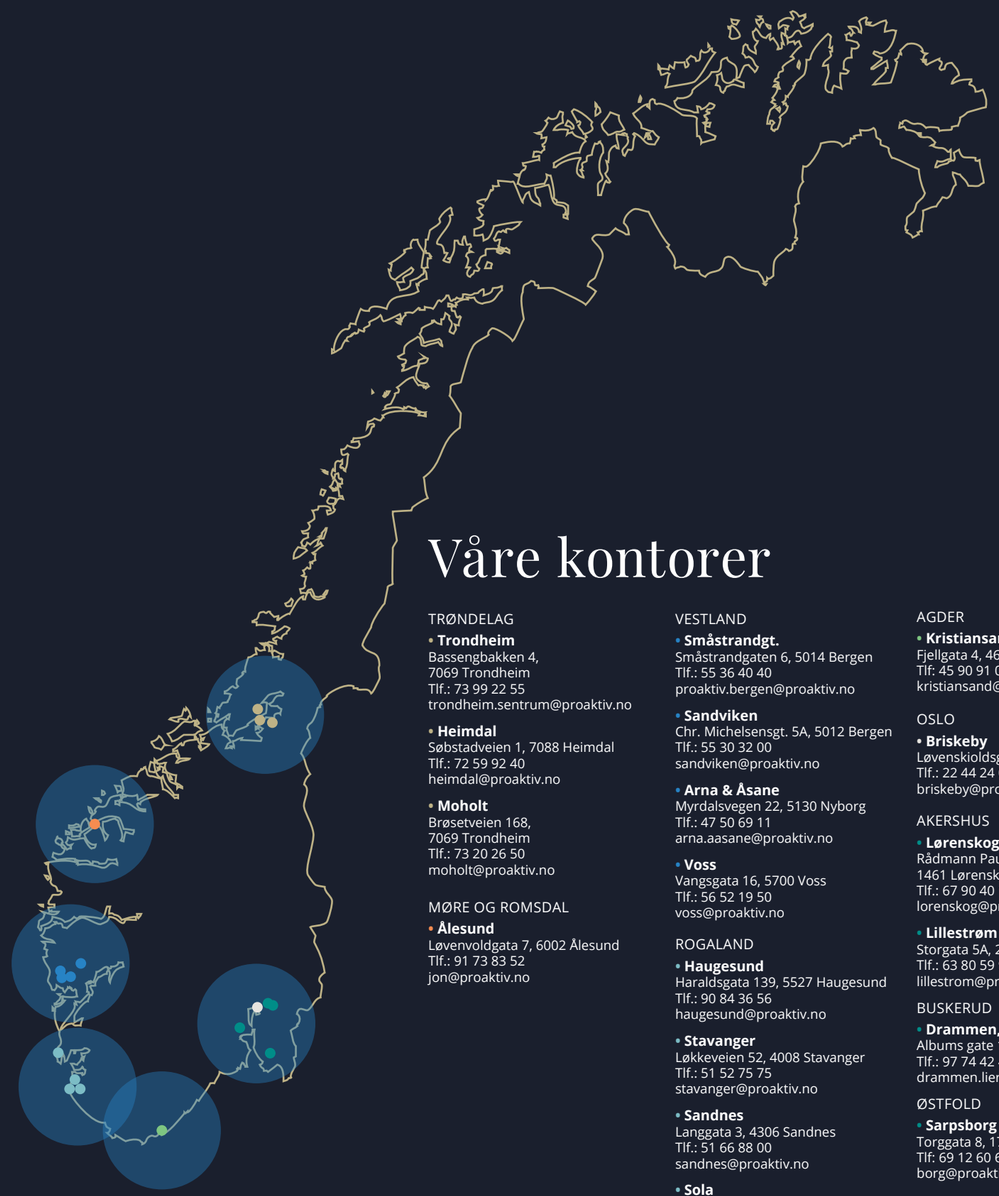
PROAKTIV



VOLLENVEIEN 41



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Vollenveien 41, 1390 VOLLEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 73, bnr. 179, i Asker kommune

Prisantydning: 12.790.000,-

Omkostninger: 338.740,-

Totalpris: 13.128.740,-

Kommunale avgifter: 28.736,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

Soverom: 5

BRA: 264 m²

BRA-i: 220 m²

Garasje/Parkering: Svært gode parkeringsmuligheter på tomten - dobbelgarasje og romslig gårdsplass med plass til flere biler og kjøretøy.

Tomt: 545.1 m²

Energimerke: Energiklasse: lys grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Nærområdet
8 Fasade/ute
20 Stue
26 Kjøkken
32 Baderom
34 Soverom
40 Hybel
44 Plantegninger
46 Boligen i bilder
52 Kjerneinformasjon
58 Vedlegg
120 Budskjema



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Asker* / ***Område:*** *Vollen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Huset i Vollenveien 41 ligger en liten gåtur unna Vollen Handelssted som er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Verneverdige trehus, lyden av bølgeskvulp og duften av nystekte boller 7 dager i uka, er bare noe av det Vollen Handelssted har å by på. Her kan du gå på skattejakt i små butikker, handle klær, sko og interiør selv på søndager eller nyte et bedre måltid med sjøutsikt. I tillegg er Vollen kjent for sin flotte marina med kiosk og muligheter for leie av båtplass. Vollen har også fått et lite handlesenter som rommer mange fine tilbud som Rema 1000, frisør, delikatesse m.m.

Vollen byr på så mye. Her ligger historiske bygninger side ved side med nye moderne bygg. Rett nedenfor sentrum, ligger Oslofjordmuseet, hit håper man at Roald Amundsens polarskute Maud vil få sitt eget museum på sikt. Skipet ble bygget i Vollen i 1917 av båtbygger Chr. Jensen. Vollen er også kjent for bringebær



OFFENTLIG TRANSPORT

Vollen i Slemmestadveien Linje 250, 250E, 250N, 260, 260E, 295	12 min 1.1 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 28.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vollen PostNord	11 min 1 km
Bunnpris Blakstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	7 min
Vollen Apotek	11 min

SPORT

Gislebanen ballbinge Ballspill	4 min 0.4 km
Arnestad stadion Ballspill, fotball, friidrett	17 min 1.5 km
Feel24 Vollen	14 min
Actic Slemmestad	6 min





og på begynnelsen av 1900- tallet var det stor bærproduksjon i Vollen, og spesielt i området rundt boligen ble det produsert mye bringebær.

I Vollen drev de også med isskjæring og flere kunstige dammer ble anlagt for å kunne produsere is, flere av disse finnes fortsatt i dag, f.eks. Østenstaddammen. På slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet var Vollen et yndet feriested for fornemme folk fra hovedstaden. I gamle dager

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

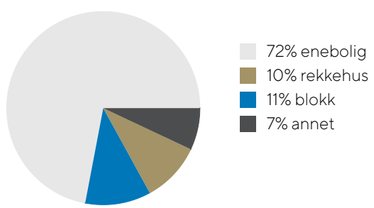
hadde Vollen også sitt eget hotell, Volden hotell, som la der bygget som huser bla apoteket i dag.

For de daglige innkjøpene, er det flere matbutikker i nærområdet. Den nærmeste er Rema 1000 i Vollen sentrum. Nærmeste butikksenter foruten Vollen, er Rortunet ca. 3 km unna og Holmen senter som er ca. 7 km unna. Videre er det shoppingsenter på Trekanten i Asker, IKEA på Slependen og Sandvika Storsenter.

Det er flere barnehager i nærområdet. Den nærmeste er Vollen Montessori barnehage eller Nilsemarka barnehage. For de minste er det kort vei til Arnestad barneskole med idrettsanlegg ved siden av. Vollen ungdomsskole ligger rett ved siden av Arnestad barneskole. Enklere blir det ikke.

Asker seilforening holder til ca. 3 km fra eiendommen. Her arrangeres det seilskole for barn og ungdom. For barn og unge er det et mylder av aktiviteter i nærområdet. Blant annet musikkorps, fotball, bandy, basket, volleyball, turn, teater, rideskole, danseskole, villmarks klubb, håndball, skiklubb og egen barneklubb for de mellom 2 og 4 år. Ved Arnestad skole, som ligger en kort rusletur unna, er det både kunstgressbane og volleyballbaner. Her har GUI sin hjemmearena.

BOLIGMASSE





Vollen er kjent for sitt fantastiske friluftsområde. Mot øst har man fjorden med båtliv, et mangfold av badeplasser og kystkultursti (går fra Holmen i Asker til Sætre i Hurum). Mot vest har man marka med lysløyper, skisenter og vakker natur. På søndager er det mulighet for kaffe og vafler på flere små serveringssteder. I Vollen sentrum ligger Oslofjordmuseet med fin utstilling både innendørs og utendørs. Her er det også fine aktiviteter for barn så vel som store med blant annet bocciabane, flott sandstrand og badebrygge.

Gangavstand til bussholdeplass. Det går ekspressbusser mot Oslo med avganger hvert 10. minutt i rushtiden. Vollenbåten har brygge rett nedenfor bygget og går inn til Aker brygge. Det er fem avganger på morgenen og fem avganger tilbake på ettermiddagen. Båten går helt året og tar ca. 25 minutter. Det er parkeringsmuligheter ved båten. Ønsker man heller å ta toget, så er det togstasjon både i Heggedal, på Gullhella eller i Asker sentrum. Ved alle disse togstasjonene er det parkering.

SKOLER

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.) 91 elever, 5 klasser	7 min 0.6 km
Arnestad skole (1-7 kl.) 419 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	10 min 6.5 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 7.3 km

BARNEHAGER

Vollen Montessoribarnehage (0-6 år) 83 barn	7 min 0.6 km
Nilsemarka barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år) 18 barn	19 min 1.6 km

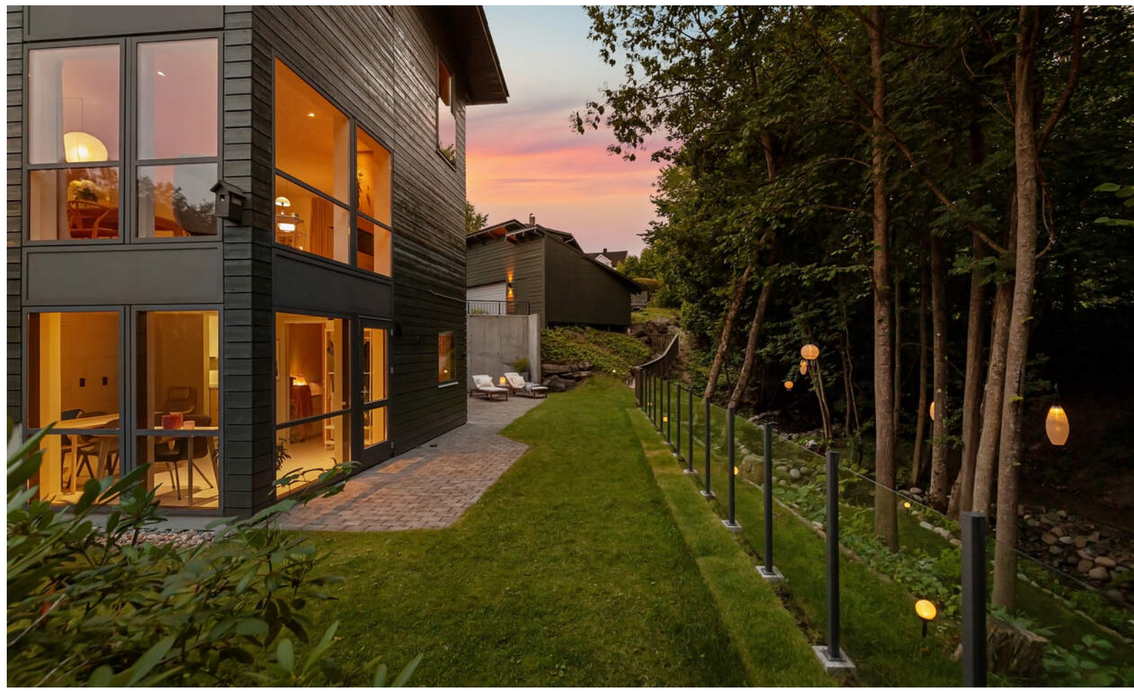




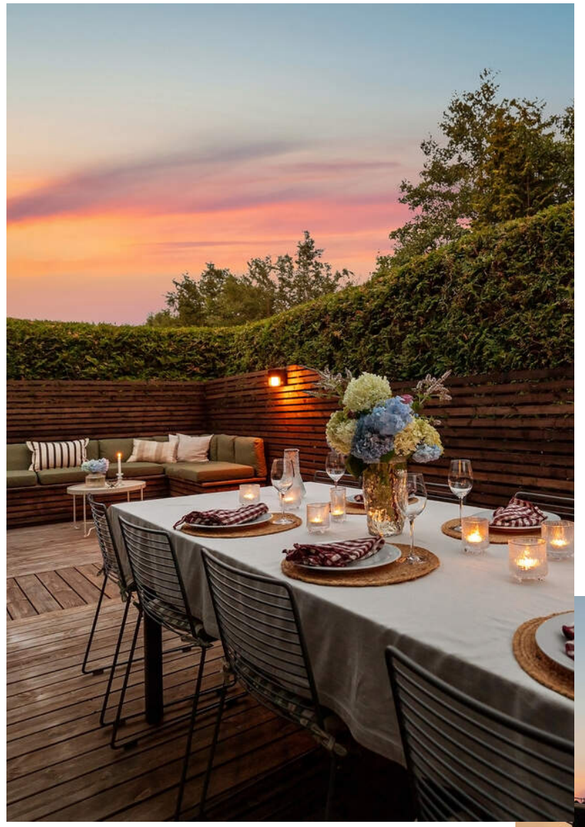


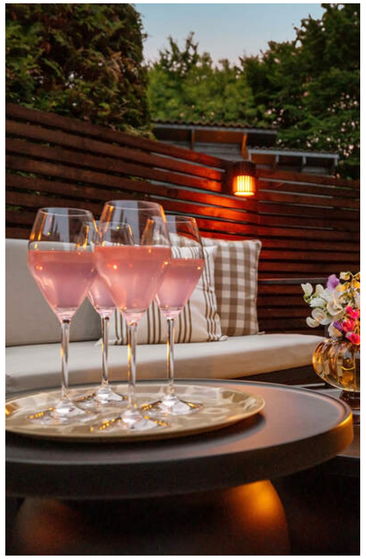




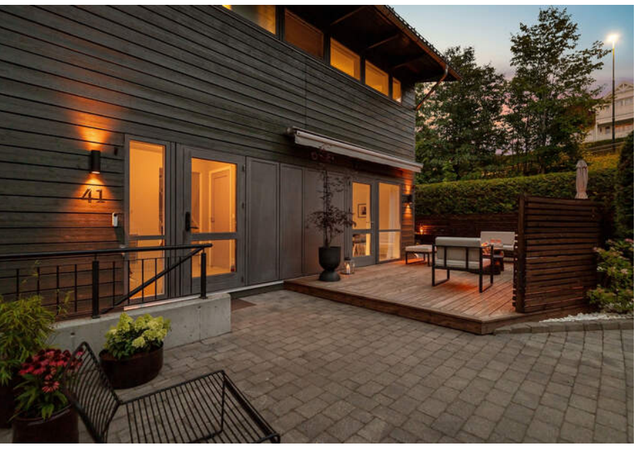




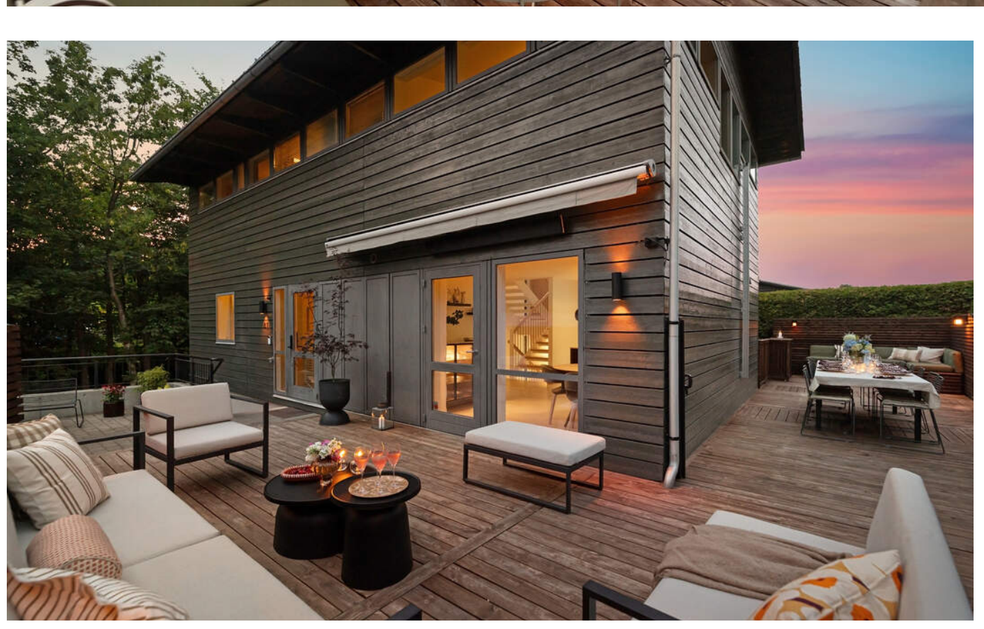







41



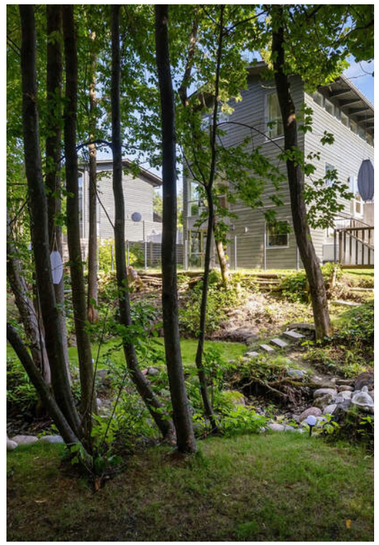




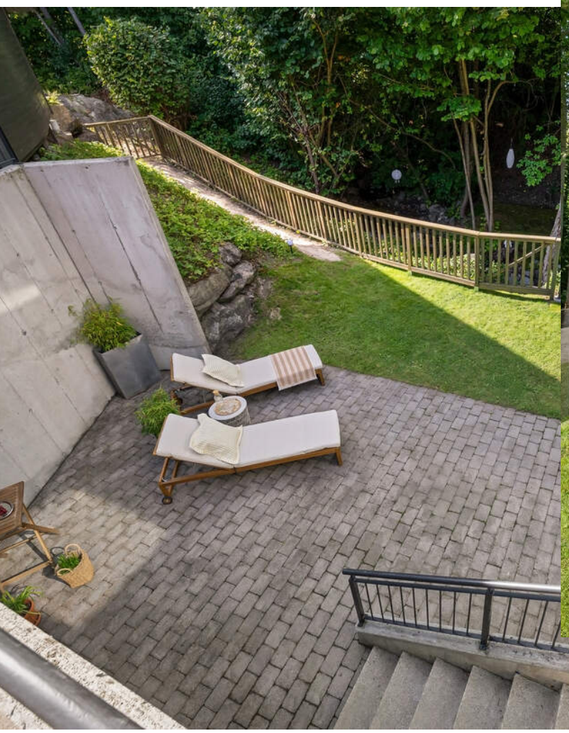


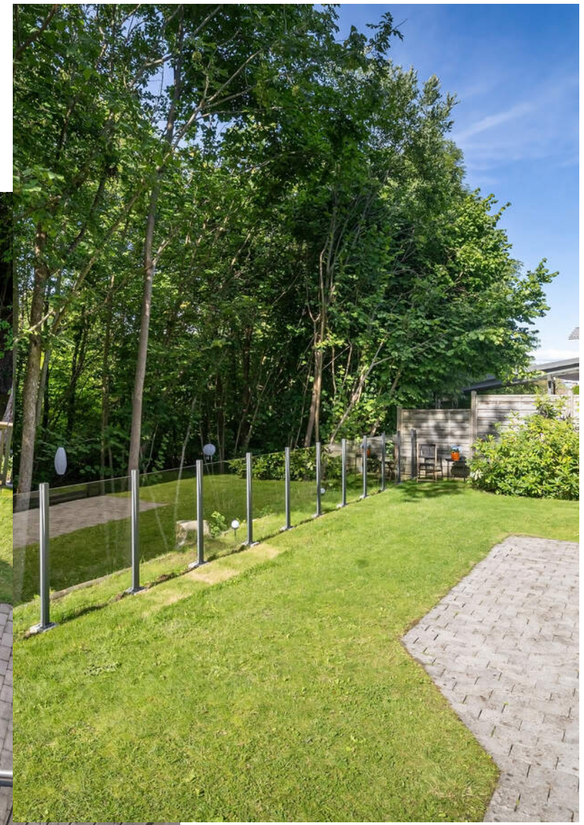




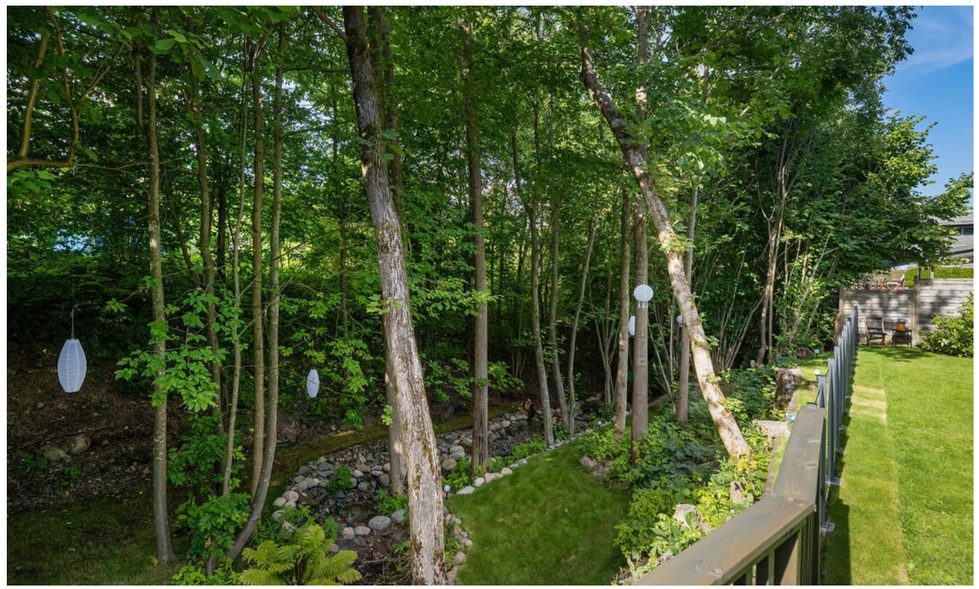






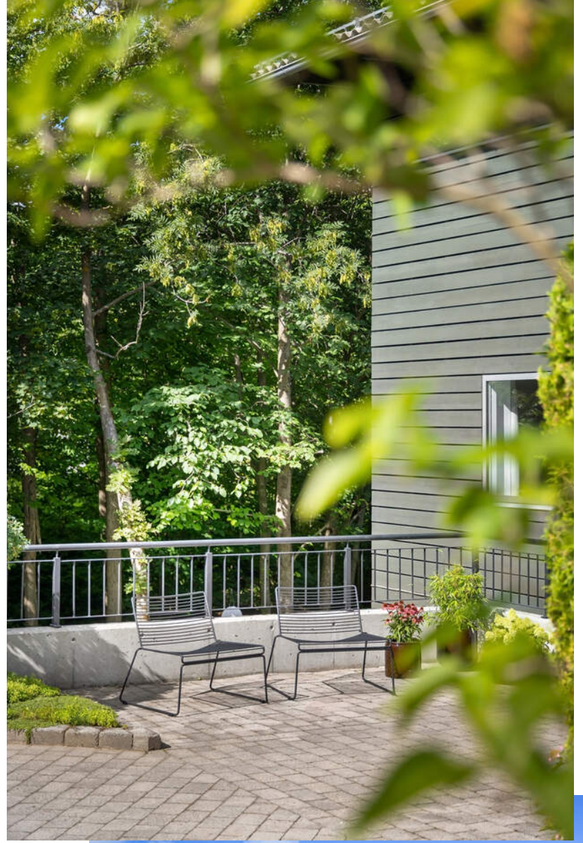
















Velkommen inn



















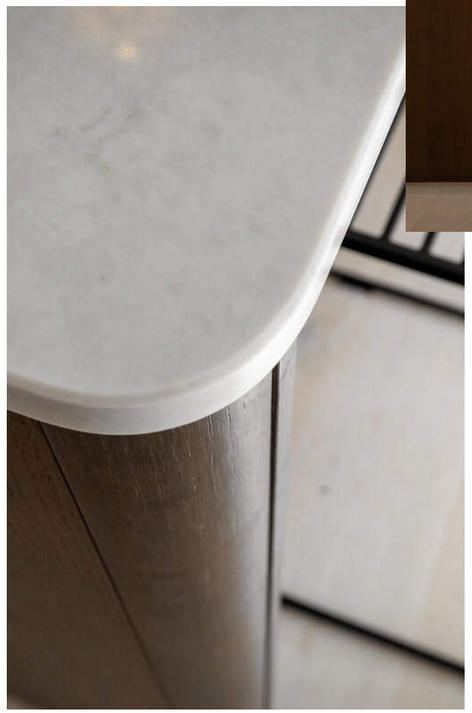
































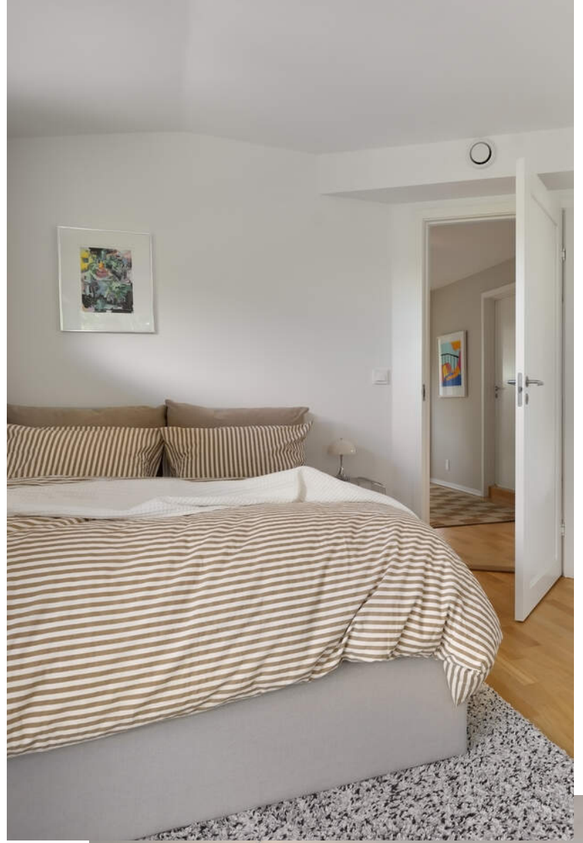














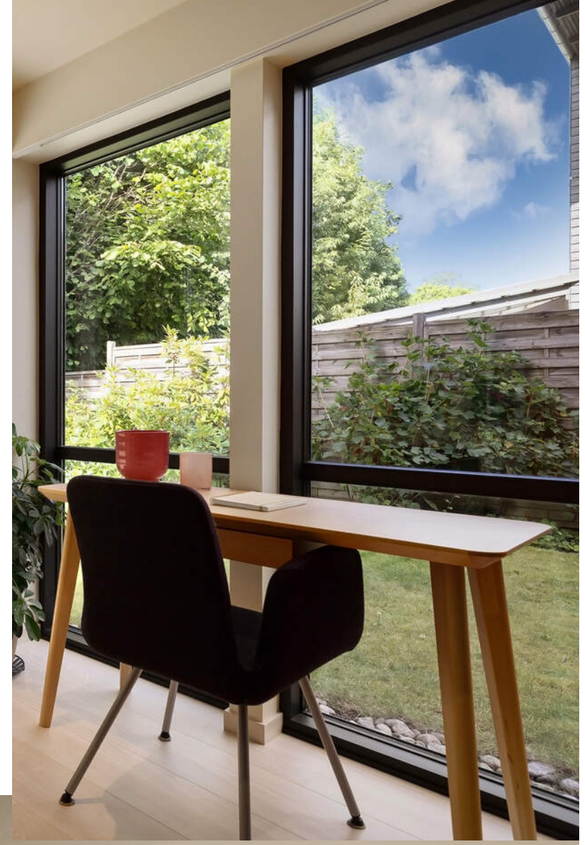






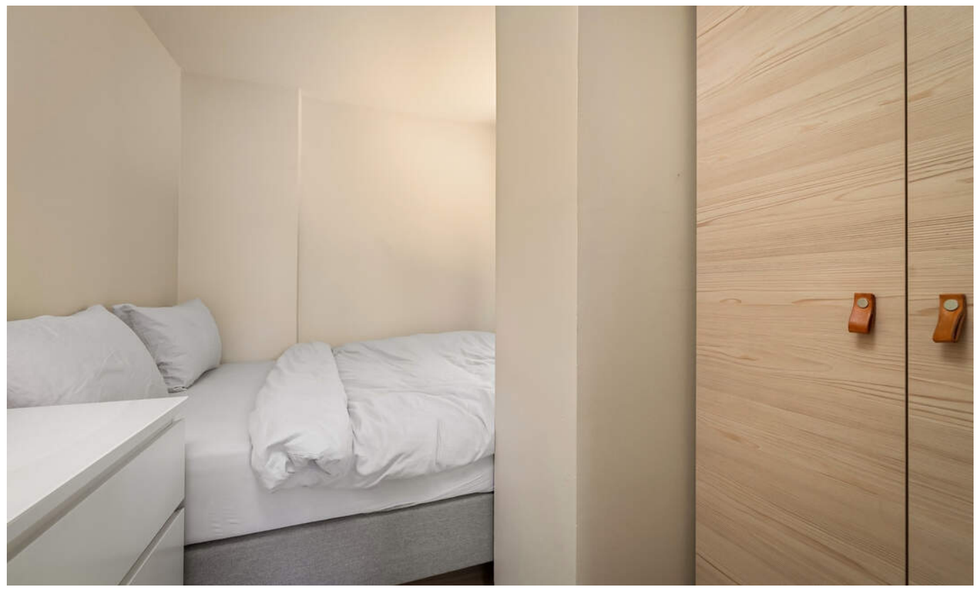








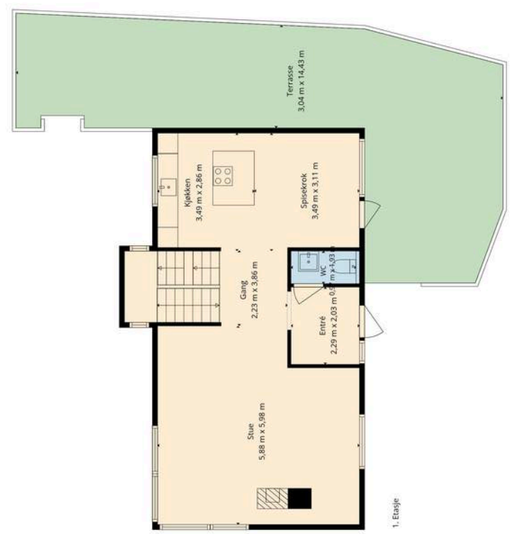






PLANTEGNINGER







Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering
Svært gode parkeringsmuligheter på tomten - dobbelgarasje og romslig gårdsplass med plass til flere biler og kjøretøy.

Tomtestørrelse
545 m²

Beskrivelse av tomt
Her ligger alt til rette for å nyte utelivet i private, naturskjønne omgivelser. Funkishuset har usjenerte uterealer rundt boligen, grensende til et koselig skogholt på nedsiden.

I hovedetasjen ligger en fantastisk terrasse på ca. 60 kvm som strekker seg rundt to sider av husveggen - og med adkomst både fra inngangspartiet og fra stuen. Terrassen har god plass til flere soner, som romslig loungegruppe, grillplass og langbord for hyggelige kvelder med familie og venner. Uteplassen har markise som skjermer for solen ved behov, stemningsfull utebelysning og skjermende, tett hekk rundt.

På nedsiden av huset er det lagt gressplen og frodig vegetasjon. Det er rekkverk med glass mot skogholtet og plass til flere soner. Steinbelagt parti langs husveggen og utgang fra utleiedelen.

Steinlagt gårdsplass med kantstein, blomsterbed og flotte prydbusker. Gårdsplassen har gode parkeringsmuligheter samt en frittliggende dobbelgarasje med bod.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utvendig generelt:
Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt ytterdør med glass. Terrassedører med 2-lags energiglass. Utgang fra kjøkken til markterrasse med tregulv, størrelse er ca. 60m2.

Innvendig generelt:
Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille. Parkettgulv, laminatgulv og fliser. Overflatebehandling vegger med malte glatte flater og spiler. Himling med malte glatte flater. Stedvis montert downlights.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekking fra byggeår har passert halvparten av forventet levetid.
- Takkonstruksjon/loft: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Deler av kledning ligger tett mot bakken noe som gir større fare for utvikling av råte.
- Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert noen skjevheter.
- Bad i 2. etasje: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med kravene i forskriften på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.
- Bad utleiedel: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.
- Vaskerom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Stue/kjøkken utleiedel: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Toalettrom: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Varmvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannbåren varme: Anlegget er fra byggeår og nærmer seg/alternativt har passert forventet normal teknisk levetid for enkelte komponenter.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Rom under terreng: Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er ikke montert rekkverk på den ene utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Jo Henrik Stigen (befaringsdato: Torsdag, 30. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2022. Rørleggerarbeid i kjøkken. Nytt røropplegg for Vola kjøkkenbatteri.
2022. Gang og gjestetoalett 1 etg pusset opp som vennetjeneste med nye fliser og malt vegger.
2021. Installasjon av avtrekksvifte i dusjen i underetasjen.
2021. Bad i underetasje oppgradert med ny baderomsinnredning, dusj, toalett og vaskemaskin. Toalett og servantbatteri montert på eksisterende tilkoblinger. Vennetjeneste.
2021. Installasjon av avtrekksvifte i dusjen i underetasjen.
2022. Gjestetoalett i 1 etg pusset opp med vegghengt toalett fra Villeroy & Bosch og ny innredning og servant fra Scala bad i 2022.
2023. Skrudd opp nye dusjvegger og montert ny Tapwell dusj på eksisterende rørkoblinger.
2024. Vaskerom pusset opp med nye fliser på vegg og innredning fra IKEA.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
I garasjen kan det ved stor nedbør samles noe vann i ytterst i garasjen.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2025. Hus og garasje malt utvendig.
2025. Tak på hus og garasje vasket og behandlet.
2025. Service på garasjeport.
2026. Grunnmur malt.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2021. Elektrisk arbeid i utleiedel av Hoffmann Elektro i 2021.
2022. Elektrisk arbeid kjøkken og stue, bytte av downlights, av Hoffmann elektro AS og Ansnes elektro AS.

2022. Elektrisk arbeid i 'kinorom' av Ansnes elektro i 2022.
2023. Ny utebelysning og elpunkter på terrasse av Hoffmann Elektro i 2023.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Vedovn fjernet og ny gasspeis Trimline 85 romdeler med dobbelt flaskeskap montert av Gas Supply i 2023.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Det har tidligere vært tilfeller av mus i garasjen vinterstid.
Det har tidligere vært observert skjeggkre på vaskerommet og utleiedel. Bekjempelsestiltak er gjennomført, og det har ikke vært noen observasjoner den siste tiden.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
2022. Etablert 'kinorom' ved å sette opp akustikkpaneler, innbygde skap og vegg til vegg teppe i innvendig bod i 2022. Det er ikke søkt om bruksendring. Elektrisk arbeid i 'kinorom' av Ansnes elektro i 2022.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Markiseduk har gått opp i sømmene. Markisen fungerer som den er men duken bør repareres eller skiftes.

Innhold
Boligen går over tre plan og består av følgende;
1. etasje: Entré, toalettrom, stue og kjøkken.
2. etasje: gang, bad, bod og fire soverom.
Underetasje hoveddel: vaskerom/teknisk rom, gang og tv-stue.
Underetasje hybel: bad, kjøkken/stue og soverom.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

1. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

2. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 60 kvm

Dobbelgarasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Eiendommen eier også 1/ 5 av bnr 184 (friareal/ lekeareal).
Eiendommen eier også 1/ 7 av bnr. 183 - vei.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Den innbydende hallen gir et solid førsteinntrykk av boligen og gir en forsmak på den gode kvaliteten du vil oppleve gjennom resten av huset. Hallen er malt i lune beige-toner og har store gulvfliser fra 2023 med underliggende varme som sikrer en komfortabel og jevn temperatur året rundt, samtidig som de tåler fuktighet og mye trafikk svært godt. Inngangspartiet har rom for knaggrekker, skoskap og kommode, og har i tillegg praktisk adkomst inn til gjestetoalettet. I 2023 ble det også montert ny dørlås fra Yale Doorman, noe som sørger for en enklere og tryggere hverdag.

Gjestetoalettet ble pusset opp i 2023 og har lekre fliser med terrazzo-uttrykk på gulvet, som videreføres halvt opp på veggene bak de sanitære installasjonene. Det er behagelig varme i gulvet og for øvrig malte flater. Toalettrommet har vegghengt toalett fra Villeroy & Bosch, ny servantinnredning med spilefronter og dimbart speil fra Scala bad.

Stuen fremstår som et nydelig oppholdsrom med fantastisk lysinnfall, god takhøyde og et gjennomført, skandinavisk uttrykk. Rommets naturlige samlingspunkt er den frittstående peisstrukturen med tresidig glassinnsats. Gasspeisen har dobbelt flaskeskap montert av Gas Supply i 2023. Stuen har store vinduer som nærmest strekker seg fra gulv til tak og har et frodig utsyn - helt uten innsyn. Alle overflatene ble malt i tidsriktige farger i 2022 og samme år ble det også lagt ny enstavs eikeparkett i etasjen. Overgangen mellom vegger og himling er listfri, noe som gir en ren og minimalistisk finish. Videre er det utstrakt bruk av downlightsbelysning og takhengte gardinskinner.

Boligen byr på et nyere (2022) og gjennomført kjøkken med førsteklasses løsninger. Den moderne Sigdal-innredningen i finert, mørk eik, kombineres nydelig med lyse steinbenkeplater fra Sigvartsen Steinindustri som er solide til daglig bruk, uten at det går på bekostning av det elegante designet. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffekapasitet samt en suveren løsning for sosiale sammenkomster. Her er det god plass til spisebord, i tillegg til flere barstoler inntil kjøkkenøya. Øya har buede kanter, nedfelt Bora platetopp med benkeventilator og praktiske strømuttak.

Kjøkkenet er svært velutstyrt med integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Legg særlig merke til det eksklusive Vola-armaturet ved vasken, samt vinskapet med to temperatursoner. Både stekeovnen og mikrobølgeovnen fra Bosch er helt nye fra 2026. Disse er plassert i ergonomisk arbeidshøyde.

2. etasje:
Husets 2.etasje har fire av soverommene plassert på samme plan. Badet er også plassert sentralt i etasjen, for enkel tilgang fra alle soverommene, noe som gjør morgenrutinene både raske og effektive. Soverommene fremstår som luftige og behagelige med lyse, tidløse fargevalg på overflatene og parkett på gulvene. De har en god og praktisk utforming med rikelig plass til både seng, garderobeløsninger og øvrig møblement man trenger på et barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet har fått ny Ikea-innredning i 2023, mens walk-in closetet ble innredet med et nytt Elfa-system i 2023.

Romslig familiebad i 2. etasje med helflisede overflater, gulvvarme og rikelig med naturlig dagslys fra vinduene. Servantinnredningen består av et bredt underskap i varm treutførelse med god skuffeplass og en bred dobbelservant - en ideell løsning når flere skal gjøre seg klare samtidig. Dusjsonen ble oppgradert i 2023 med ny, stilig Tapwell-dusj og nye dusjvegger i glass. I tillegg har badet et innmurt badekar.

I denne etasjen ligger også en innvendig bod med en stilig glassdør. Svært praktisk oppbevaringsplass for sengetøy, håndklær, kofferter eller sesongklær rett ved soverommene.

Underetasje:
I underetasjen er det etablert et "kinorom" i 2022. Rommet er kledd med akustikkpaneler på veggene som gir både god lydisolasjon og et lunt, moderne uttrykk. Gulvet har vegg-til-vegg-teppe, og det er installert innbygde skap for ryddig oppbevaring av elektronikk, spill eller utstyr. Et perfekt rom for filmkvelder og gaming! Det gjøres oppmerksom på at rommet er etablert i en innvendig bod i 2022. Det er ikke søkt om bruksendring for rommet, og det er ikke godkjent til varig opphold.

Boligen har et stort og funksjonelt vaskerom som i 2024 ble pusset opp med nye fliser på veggene og innredning fra IKEA. Vaskerommet har flislagt gulv med sluk, balansert ventilasjon, praktisk utslagsvask, underskap og skittentøyssone, samt god plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Hybel:
I husets underetasje ligger en flott hybel som ble pusset opp i 2021. Her er det nyere overflater, store vinduer og utgang til uteområdet. Hybelen har også et nytt IKEA-kjøkken med integrerte hvitevarer - oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og nedfelt platetopp.

Flislagt baderom med toalett, dusj, skålservant over skuffeseksjon, speil og opplegg for vaskemaskin under benken. Soverom med garderobeløsning.

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme.
Det er etablert ildsted i stuen. Gasspeis ble montert i 2023. Panelovner fra 2022.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Innendørs
-Nytt kjøkken i 2022 av Sigdal, utførelse Signatur Favn Eik Nøtt og steinbenkeplate fra Sigvartsen Steinindustri. Kjøkkenøy med buede kanter og nedfelt bora platetopp med benkeventilator og el uttak. Vola armatur. Bosch ovn og micro. Vinskap med to temperatursoner. Vitrineskap med innfelt belysning. Dokumentasjon foreligger.
-Elektrisk arbeid kjøkken av Hoffmann elektro AS og Ansnes elektro AS. Dokumentasjon foreligger.
-Rørleggerarbeid kjøkken av Rørlegger Borrebæk. Dokumentasjon foreligger.
-Ny enstavs eikeparkett i 1 etg i 2022.
-Alle overflater malt i 2022.
-Trapp pusset og oljet av Double A AS i 2022.
-Bygget inn trapp i underetasjen og etablert bod med elfa innredning og skyvedører i av ATVB AS i 2022. Dokumentasjon foreligger. Garderobeheng og skyvedører er kun skrudd fast i tak for lett tilbakeføring dersom man ønsker å benytte inngang fra underetasje til hybel.
-Etablert 'kinorom' med akustikkpaneler, innbygde skap og vegg til vegg teppe i innvendig bod i 2022. Det er ikke søkt om bruksendring.
-Elektrisk arbeid i 'kinorom' av Ansnes elektro i 2022. Dokumentasjon foreligger.
-Byttet alle innfelte spotter av Hoffmann elektro i 2022.



Dokumentasjon foreligger.
-Nye panelovner i 2022.
-Montert dørlås Yale Dorman L3 av Asker Lås i 2023.
-Ny gasspeis Trimline 85 romdeler med dobbelt flaskeskap montert av Gas Supply i 2023. Dokumentasjon foreligger.
-Gang pusset opp med nye fliser på gulv i 2023.
-Gjestetoalett i 1 etg pusset opp med nye fliser, vegghengt toalett fra Villeroy & Bosch og ny innredning og dimbart speil fra Scala bad i 2023.
-Byttet de fleste dører innvendig til swedoor unique i 2023.
-Ny friskluft ventilator på vegg i hybel 2023 av SB Håndverk.
-Ny tapwell dusj og dusjvegger i 2023.
-Ny Elfa innredning i walk-in closet i 2023.
-Ny Ikea innredning på hovedsoverom i 2023.
-Vaskerom pusset opp med fliser på vegg og innredning fra IKEA i 2024.
-Nye røykvarslere seriekoblet i 2026.
-Ny Bosch stekeovn og microbølgeovn i 2026.
-Pusset opp hybel i 2021. Ny Tarkett laminat på gulv, malte vegger og tak. Nytt IKEA kjøkken og hvitevarer. Ny baderomsinnredning, dusj, friskluftventilator og vaskemaskin på bad. Satt opp vegger i stuen for å få et soverom.
-Elektrisk arbeid i hybel av Hoffmann Elektro i 2021.
-Installasjon av avtrekksvifte i dusjen av Hoffmann Elektro i 2023. Dokumentasjon foreligger.

Utendørs
-Ny terrasse med rekkverk og levegger i møre royal treverk i 2023
-Ny utebelysning og elpunkter på terrasse av Hoffmann Elektro i 2023. Dokumentasjon foreligger.
-Hus og garasje malt utvendig i 2025.
-Rekkverk lakkert i 2025.
-Tak på hus og garasje vasket og behandlet i 2025.
-Service på garasjeport av Bygg og Prosjektutvikling AS i 2025. Dokumentasjon foreligger.
-Grunnmur malt i 2026.
-Nytt gjerde i hage i glass og tre av A.d.a. Gjerde & Håndverk AS i 2026. Dokumentasjon foreligger

Info strømforbruk
Forbruk var 32600kwh i 2024 og 34400kwh for 2025

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf-53
Polisenummer7600322

Formuesverdi primær
3.107.983,- for 2024

Formuesverdi sekundær
10.868.547,- for 2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2025.
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
28.736,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Felleskost for brøyting : 3116kr pr år.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen - enebolig med garasje - datert 13.12.2010.

Det er gjort endringer i underetasje fra opprinnelige byggetegninger. (se tegninger i salgsoppgave)
Det er satt inn kjøkken og etablert soverom i kjellerstue. Bad/badstue er gjort om til tv-stue. Bod i kjellerstue er fjernet, ny bod etablert ved gang/trapp.

Det er ikke søknadspliktig å dele av eller lage et soverom i en stue, fordi stuen allerede er godkjent som rom for varig opphold (hoveddel). Du endrer ikke rommets godkjente bruksklasse fra tilleggsdel (som bod eller garasje) til hoveddel. (Selv om selve bruken ikke krever søknad til kommunen, må det nye rommet fremdeles oppfylle de tekniske kravene til et soverom)

Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene ikke er omsøkt/byggemeldt.

Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

3203/73/179:
26.04.2005 - Dokumentnr: 10595 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:73 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 582367 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:73 Bnr:179

01.01.2024 - Dokumentnr: 96702 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:73 Bnr:179

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, i henhold til reguleringsplanen for Vollenveien 33-41 datert 2002. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2023. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Hybel i underetasjen.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
12 790 000,00 (Prisantydning)

_____
12 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
319 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
320 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
338 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

13 110 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
13 128 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Følgende medfølger ikke i handelen:
String Furniture hyllesystemer.
Montana hyller.
Lampe over kjøkkenbord og kjøkkenøy.
2 dekorspeil i stue.
Garderobeskap i vaskerom.
TV benk.

Eier
Kim Fjelde Reiersen
Martine Therese Reinholt

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på visning &

overtakelse. pr stk. kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf. Kveldsbilder kr 4 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 902,00, Utlegg tilstandsrapport/takst. Faktureres direkte kunden fra takstmann. kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Info eiendomssskatt
Ingen eiendomsskatt.

Beskrivelse av tomt
Her ligger alt til rette for å nyte utelivet i private, naturskjønne omgivelser. Funkishuset har usjenerte uteareales rundt boligen, grensende til et koselig skogholt på nedsiden.

I hovedetasjen ligger en fantastisk terrasse på ca. 60 kvm som strekker seg rundt to sider av husveggen - og med adkomst både fra inngangspartiet og fra stuen. Terrassen har god plass til flere soner, som romslig loungegruppe, grillplass og langbord for hyggelige kvelder med familie og venner. Uteplassen har markise som skjermer for solen ved behov, stemningsfull utebelysning og skjermende, tett hekk rundt.

På nedsiden av huset er det lagt gressplen og frodig vegetasjon. Det er rekkverk med glass mot skogholtet og plass til flere soner. Steinbelagt parti langs husveggen og utgang fra hybelen.

Steinlagt gårdsplass med kantstein, blomsterbed og flotte prydbusker. Gårdsplassen har gode parkeringsmuligheter samt en frittliggende dobbelgarasje med bod.



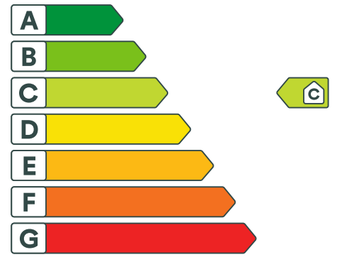
VEDLEGG

enova

Energiattest



Adresse **Vollenveien 41, 1390 VOLLEN**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329968**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23089165**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **179**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **155,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 094 kWh**

Tilstandsrapport

Enebolig
Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
ASKER kommune
gnr. 73, bnr. 179

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3801 **Eiendomsverdi ref nr:** XU1643

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Enebolig som er bygget i 2005.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt ytterdør med glass. Terrassedører med 2-lags energiglass.

Utgang fra kjøkken til markterrasse med tregulv, størrelse er ca. 60m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spiler.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er etablert ildsted i stuen. Gasspeis ble montert i 2023.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 1997-2010. Ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innbygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad utleiedel
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom med fliser på gulv og vegger samt malt puss. Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kjøleskap, mikrobølgeovn samt vinskap.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken/stue utleiedel
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

SPESIALROM Gå til side

Talettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater og fliser
Himling: Malte glatte flater.
Underskap med servant og vegghengt toalett. Speil med lys.
Naturlig ventilasjon.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på vaskerom/teknisk rom og er på 300 liter og produksjonsår 2004

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

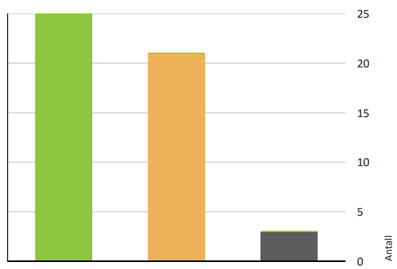
Lovlighet Gå til side

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Vedlegg

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue utleiedel > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på den ene utvendig trapp. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppdragsnr.: 13907-3801 Befaringsdato: 30.07.2026 Side: 8 av 32

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takplater.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.Taktekking fra byggeår har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Alder.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak.
Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.
Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Lukket konstruksjon og ikke inspisert. Ikke videre vurdert.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Lukket konstruksjon og ikke inspisert.
Konsekvens:
Manglende inspeksjon betyr at tilstanden til takkonstruksjonen og eventuelle fuktskader, ventilasjon eller isolasjon ikke er verifisert. Dette gir usikkerhet om risiko for skjulte feil og skader.

Tiltak:
Vurdere fuktmåling og kontroll av ventilasjon og undertak.
Dokumentere forholdene etter inspeksjon for å redusere usikkerhet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.
Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Deler av kledning ligger tett mot bakken noe som gir større fare for utvikling av råte.

Konsekvens/tiltak
• Kledning ligger tett mot bakken
Konsekvens:
Økt risiko for råte og soppangrep i nedre del av kledningen. Dette kan redusere levetiden betydelig og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg til bærende konstruksjoner.

Tiltak:
Sørg for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum ca. 30 cm anbefales).
Vurder justering av terreng eller etablering av drenerende masser.
Kontroller kledningen for begynnende råteskader og skift ut skadet materiale.
Påfør overflatebehandling etter utbedring for å beskytte mot fukt.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glass. Terrassedører med 2-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til markterrasse med tregulv, størrelse er ca. 60m2.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på den ene utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spiler.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak Forholdet anbefales overvåket. Utbedring vurderes normalt kun dersom skjevhetene oppleves som sjenerende.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Gasspeis ble montert i 2023.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko. Tiltak bør iverksettes for å lukke avviket i henhold til gjeldende forskriftskrav

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innbygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Vedlegg

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med kravene i forskriften på befaringstidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Sprekte fliser.
Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrenging dersom sprekken går gjennom flisgodset
Redusert funksjon og estetisk standard
Økt risiko for bom, løs flis eller følgeskader i underlag
Kan indikere underliggende konstruksjonsproblem dersom flere fliser har tilsvarende skade

Tiltak:
Utskifting av skadde fliser
Kontroll av underlag og festemasse for å avdekke eventuell bevegelse eller svikt
Ved bad i våtsone: kontrollere om membranen er intakt
Kontrollere omkringliggende fliser og fuger for å sikre at skaden ikke er del av et større mønster
Dersom det er mistanke om fukt: vurder fuktmåling eller videre undersøkelser i tråd med forskriftens metodekrav for våtrom

• Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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.

• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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**

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innbygd badekar.
Det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vedlegg

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.
• Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at overgangen mellom sluk og membran utbedres av fagperson for å sikre korrekt tetting.
Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Levetid membran
Konsekvens:
Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning.
Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Konsekvens: Manglende hulltaking medfører at konstruksjonen ikke er kontrollert med destruktiv metode som forutsatt i forskriften. Tilstanden bak overflater er derfor usikker, og skjulte fuktskader eller mangler kan ikke utelukkes.
Tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på forholdet. Ved senere ombygging eller rehabilitering bør det gjennomføres kontroll av konstruksjonen, herunder eventuell hulltaking, for å avdekke skjulte forhold og bekrefte tilstand.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og vegger samt malt puss. Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger samt malte pussede vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran. Dette medfører usikkerhet om membranens utførelse og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller skader.

• Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Konsekvens/tiltak

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Levetid membran
Konsekvens:
Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Tilluft
Konsekvens:
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kjøleskap, mikrobølgeovn samt vinskap.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE UTLEIEDEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater og fliser
Himling: Malte glatte flater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Underskap med servant og vegghengt toalett. Speil med lys.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Toalettrommet har naturlig ventilasjon uten dokumentert kapasitet. Løsningen er mindre effektiv enn dagens standard og medfører usikker luftutskifting. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon. .
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom/teknisk rom og er på 300 liter og produksjonsår 2004

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

• Alder:
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:
Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er fra byggeår og nærmer seg/alternativt har passert forventet normal teknisk levetid for enkelte komponenter. For vannbårne varmeanlegg skal alder og framtidig funksjon vurderes, og høy alder kan gi usikkerhet knyttet til ventiler, pumper, fordelere, termostater og skjulte rørføringer. NS 3600 angir TG 2 ved usikker framtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Vurdering av avvik:
• Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på den ene utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko. Tiltak bør iverksettes for å lukke avviket i henhold til gjeldende forskriftskrav

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Brukes som garasje

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk tekket med takplater, garasjeport, lys og strøm. Bod er bygget ved siden.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

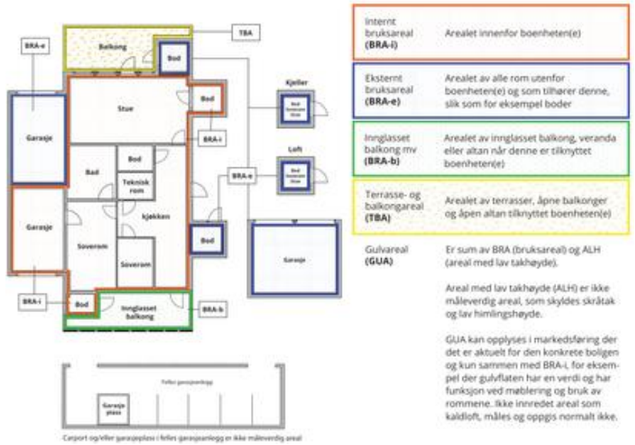
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
2. Etasje	74			74	
1. etasje	74			74	60
Underetasje	72			72	
SUM	**220**				**60**
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. etasje	Kjøkken, toalettrom, entré, stue		
Underetasje	Bad utleiedel, kjøkken/stue utleiedel, soverom utleiedel, vaskerom/teknisk rom, tv-stue, gang		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tv-stuen i underetasjen mangler tilfredsstillende lysinnslipp og oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold. Rommets bruk som oppholdsrom anses derfor å ha en funksjonsbegrensning, og forholdet bør tas hensyn til ved videre bruk

Garasje

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Kim Reiersen og Martine Therese Reinholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	73	179	0	0	545.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vollenveien 41

Hjemmelshaver

Reiersen Kim Fjelde, Reinholt Martine Therese

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 545,10 m2.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Innendørs
-Nytt kjøkken i 2022 av Sigdal, utførelse Signatur Favn Eik Nøtt og steinbenkeplate fra Sigvartsen Steinindustri. Kjøkkenøy med buede kanter og nedfelt bora platetopp med benkeventilator og el uttak. Vola armatur. Bosch ovn og micro. Vinskap med to temperatursoner. Vitrineskap med innfelt belysning. Dokumentasjon foreligger.
-Elektrisk arbeid kjøkken av Hoffmann elektro AS og Ansnes elektro AS. Dokumentasjon foreligger.
-Rørleggerarbeid kjøkken av Rørlegger Borrebæk. Dokumentasjon foreligger.
-Ny enstavs eikeparkett i 1 etg i 2022.
-Alle overflater malt i 2022.
-Trapp pusset og oljet av Double A AS i 2022.
-Bygget inn trapp i underetasjen og etablert bod med elfa innredning og skyvedører i av ATVB AS i 2022. Dokumentasjon foreligger. Garderobeheng og skyvedører er kun skrudd fast i tak for lett tilbakeføring dersom man ønsker å benytte inngang fra underetasje til utleiedel.
-Etablert 'kinorom' med akustikkpaneler, innbygde skap og vegg til vegg teppe i innvendig bod i 2022. Det er ikke søkt om bruksendring.
-Elektrisk arbeid i 'kinorom' av Ansnes elektro i 2022. Dokumentasjon foreligger.
-Byttet alle innfelte spotter av Hoffmann elektro i 2022. Dokumentasjon foreligger.
-Nye panelovner i 2022.
-Montert dørlås Yale Dorman L3 av Asker Lås i 2023.
-Ny gasspeis Trimline 85 romdeler med dobbelt flaskeskap montert av Gas Supply i 2023. Dokumentasjon foreligger.
-Gang pusset opp med nye fliser på gulv i 2023.
-Gjestetoalett i 1 etg pusset opp med nye fliser, vegghengt toalett fra Villeroy & Bosch og ny innredning og dimbart speil fra Scala bad i 2023.
-Byttet de fleste dører innvendig til swedoor unique i 2023.
-Ny friskluft ventilator på vegg i hybel 2023 av SB Håndverk.
-Ny tapwell dusj og dusjvegger i 2023.
-Ny Elfa innredning i walk-in closet i 2023.
-Ny Ikea innredning på hovedsoverom i 2023.
-Vaskerom pusset opp med fliser på vegg og innredning fra IKEA i 2024.
-Nye røykvarslere seriekoblet i 2026.
-Ny Bosch stekeovn og microbølgeovn i 2026.
-Pusset opp utleiedel i 2021. Ny Tarkett laminat på gulv, malte vegger og tak. Nytt IKEA kjøkken og hvitevarer. Ny baderomsinnredning, dusj, friskluftventilator og vaskemaskin på bad. Satt opp vegger i stuen for å få et soverom.
-Elektrisk arbeid i utleiedel av Hoffmann Elektro i 2021.
-Installasjon av avtrekksvifte i dusjen av Hoffmann Elektro i 2023. Dokumentasjon foreligger.
Utendørs
-Ny terrasse med rekkverk og levegger i møre royal treverk i 2023
-Ny utebelysning og elpunkter på terrasse av Hoffmann Elektro i 2023. Dokumentasjon foreligger.
-Hus og garasje malt utvendig i 2025.
-Rekkverk lakkert i 2025.
-Tak på hus og garasje vasket og behandlet i 2025.
-Service på garasjeport av Bygg og Prosjektutvikling AS i 2025. Dokumentasjon foreligger.
-Grunnmur malt i 2026.
-Nytt gjerde i hage i glass og tre av A.d.a. Gjerde & Håndverk AS i 2026. Dokumentasjon foreligger.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Det har vært tilfeller av mus i garasjen vinterstid.
-Det har tidligere vært observert skjeggkre på vaskerommet og utleiedel. Bekjempelsestiltak er gjennomført, og det har ikke vært noen observasjoner den siste tiden.

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	30.07.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.07.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.07.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.12.2021	Hoffmann Elektro	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.04.2022	Ansnes Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Div rørlegger. Faktura	25.04.2022	Rørleggermester Borrebæk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.12.2023	Hoffmann Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Tilbud gasspeis	21.09.2022	Gas Supply AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	Endret forside bilde

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN
Gnr 73 - Bnr 179
3203 ASKER

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Aure og Valskaar AS

Gjensidige

Egenerklæring

Vollenveien 41, 1390 VOLLEN

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vollenveien 41	Vollenveien 41	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober, 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden oktober, 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7600322

Informasjon om selger

Selger

Reiersen, Kim Fjelde

Selger

Reinholt, Martine Therese

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørleggerarbeid i kjøkken. Nytt røropplegg for Vola kjøkkenbatteri.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørlegger Borrebæk.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Gang og gjestetoalett 1 etg pusset opp som vennetjeneste med nye fliser og malt vegger.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vennetjeneste

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av avtrekksvifte i dusjen i underetasjen.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hoffmann Elektro

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2021

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bad i underetasje oppgradert med ny baderomsinnredning, dusj, toalett og vaskemaskin. Toalett og servantbatteri montert på eksisterende tilkoblinger. Vennetjeneste

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vennetjeneste

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**
2021

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av avtrekksvifte i dusjen i underetasjen.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hoffmann Elektro

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**
2022

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Gjestetoalett i 1 etg pusset opp med vegghengt toalett fra Villeroy & Bosch og ny innredning og servant fra Scala bad i 2022.

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
NMC RØRSERVICE AS

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.7.2 **Årstall**
2023

2.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Skrudd opp nye dusjvegger og montert ny Tapwell dusj på eksisterende rørkoblinger.

2.8.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.8.2 **Årstall**
2024

2.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.8.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vaskerom pusset opp med nye fliser på vegg og innredning fra IKEA.

2.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vennetjeneste

2.8.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
I garasjen kan det ved stor nedbør samles noe vann i ytterst i garasjen.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Hus og garasje malt utvendig.

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tak på hus og garasje vasket og behandlet.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Service på garasjeport.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og Prosjektutvikling AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Grunnmur malt.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk arbeid i utleiedel av Hoffmann Elektro i 2021.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hoffmann Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk arbeid kjøkken og stue, bytte av downlights, av Hoffmann elektro AS og Ansnes elektro AS

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hoffmann elektro AS og Ansnes elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk arbeid i 'kinorom' av Ansnes elektro i 2022.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ansnes elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny utebelysning og elpunkter på terrasse av Hoffmann Elektro i 2023

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hoffmann Elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn fjernet og ny gasspeis Trimline 85 romdeler med dobbelt flaskeskap montert av Gas Supply i 2023.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere vært tilfeller av mus i garasjen vinterstid.
Det har tidligere vært observert skjeggkre på vaskerommet og utleiedel. Bekjempelsestiltak er gjennomført, og det har ikke vært noen observasjoner den siste tiden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2022

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etablert 'kinorom' ved å sette opp akustikkpaneler, innbygde skap og vegg til vegg teppe i innvendig bod i 2022. Det er ikke søkt om bruksendring. Elektrisk arbeid i 'kinorom' av Ansnes elektro i 2022.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Markiseduk har gått opp i sømmene. Markisen fungerer som den er men duken bør repareres eller skiftes.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68971321

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kim Fjelde Reiersen	2026-08-06	Martine Therese Reinholt	2026-08-06

Identification: Kim Fjelde Reiersen

Identification: Martine Therese Reinholt

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 73/179
Adresse: Vollenveien 41
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

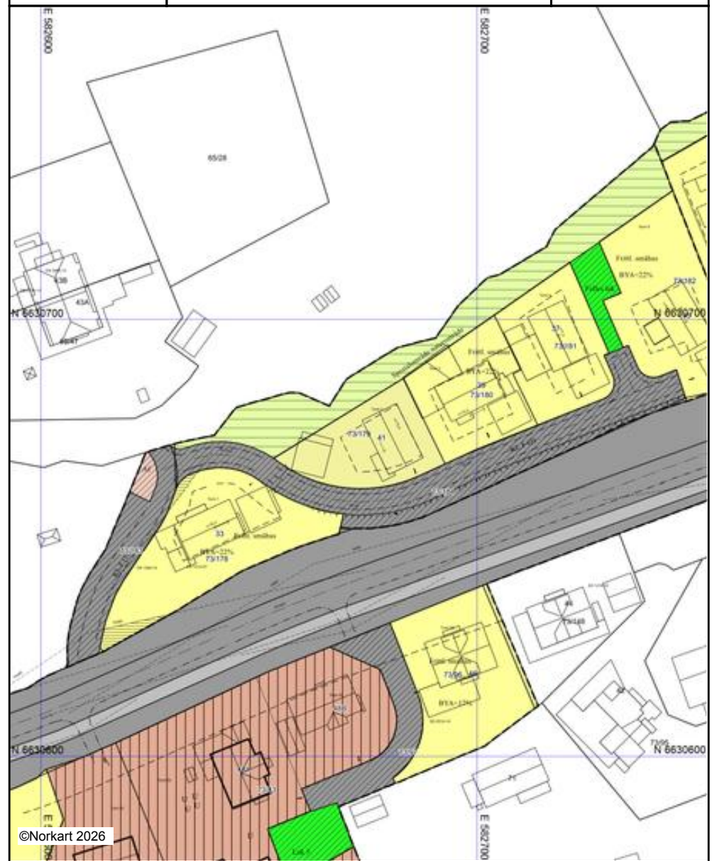
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/179
Adresse: Vollenveien 41
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

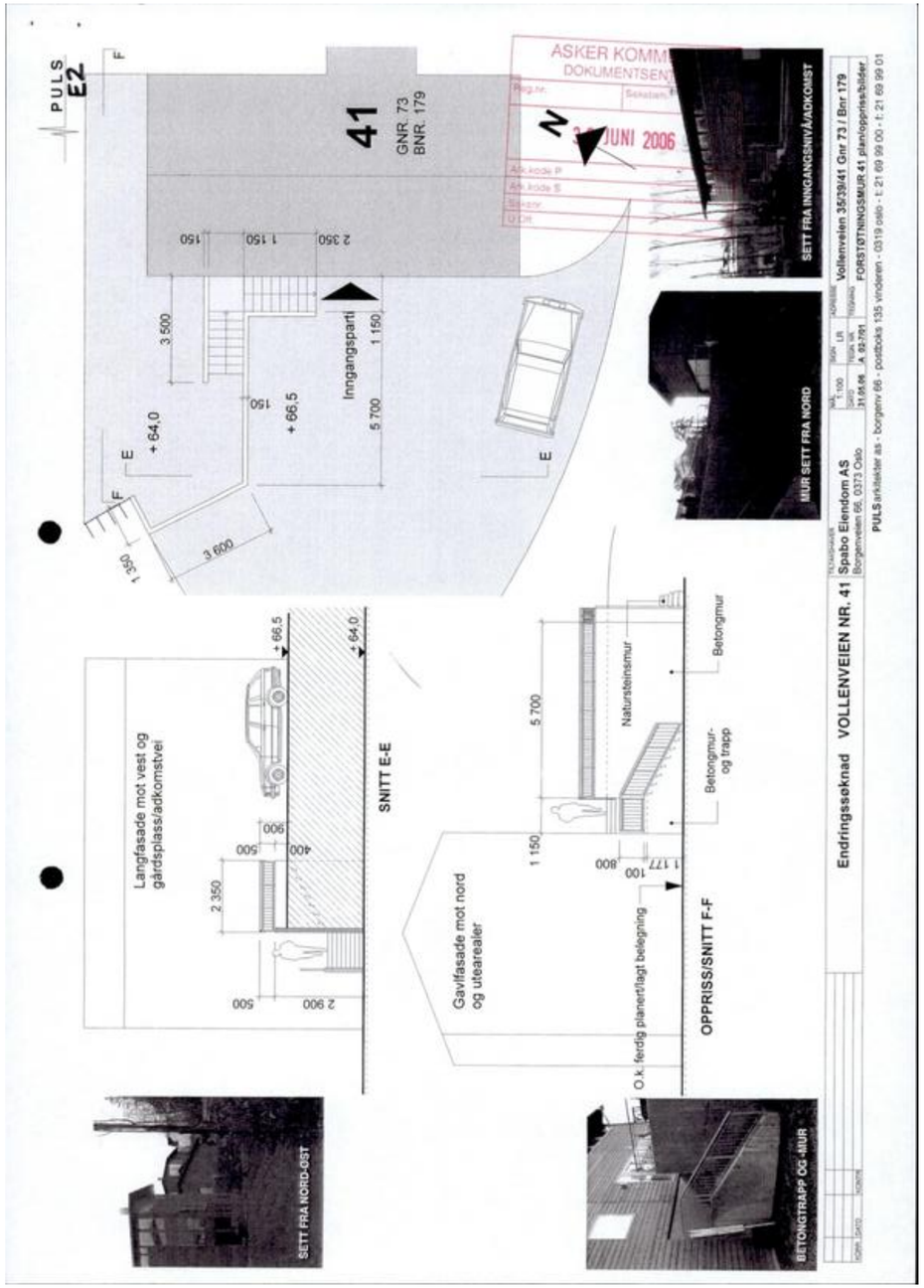
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

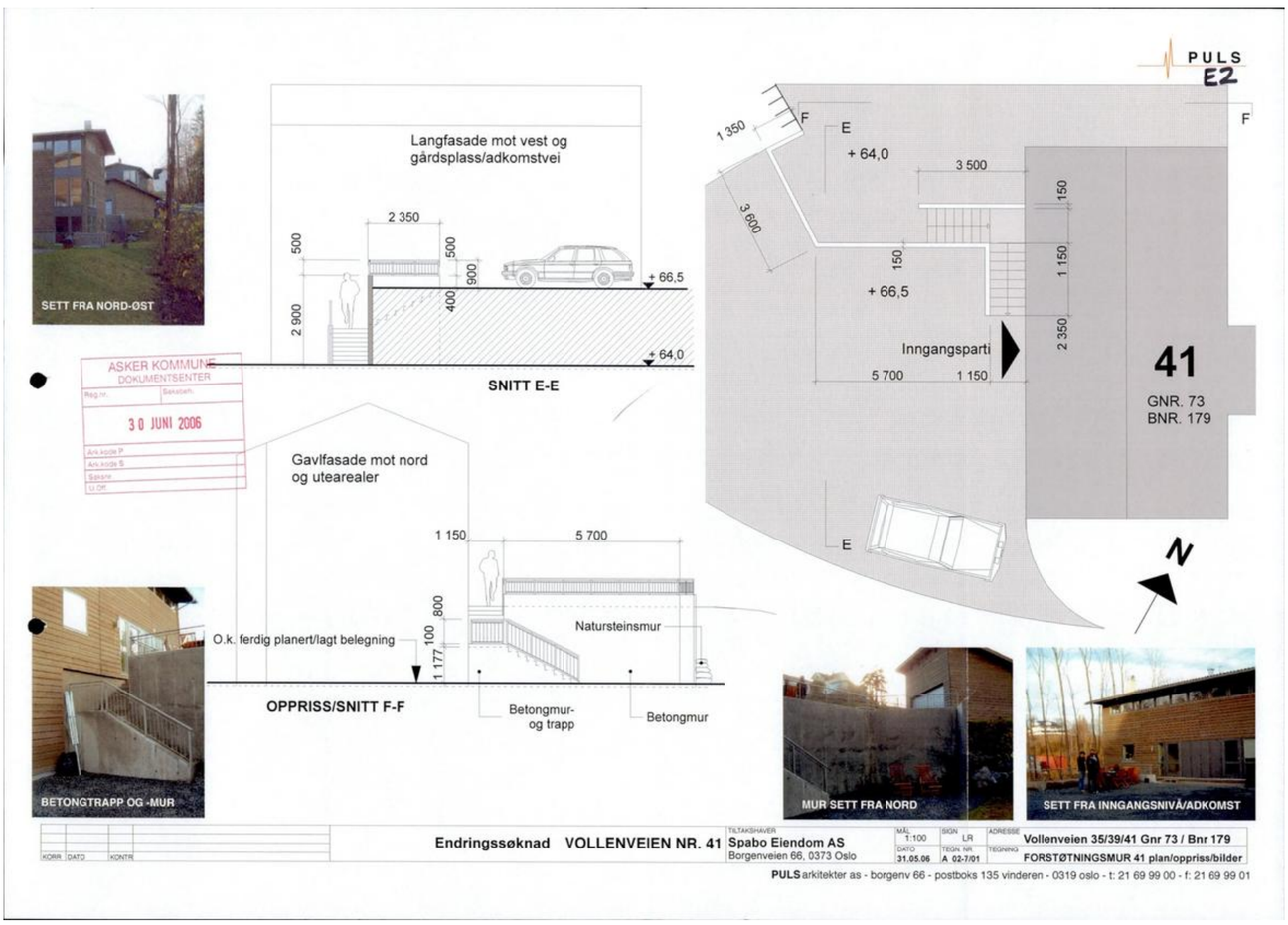
Reguleringsplan PBL 2008

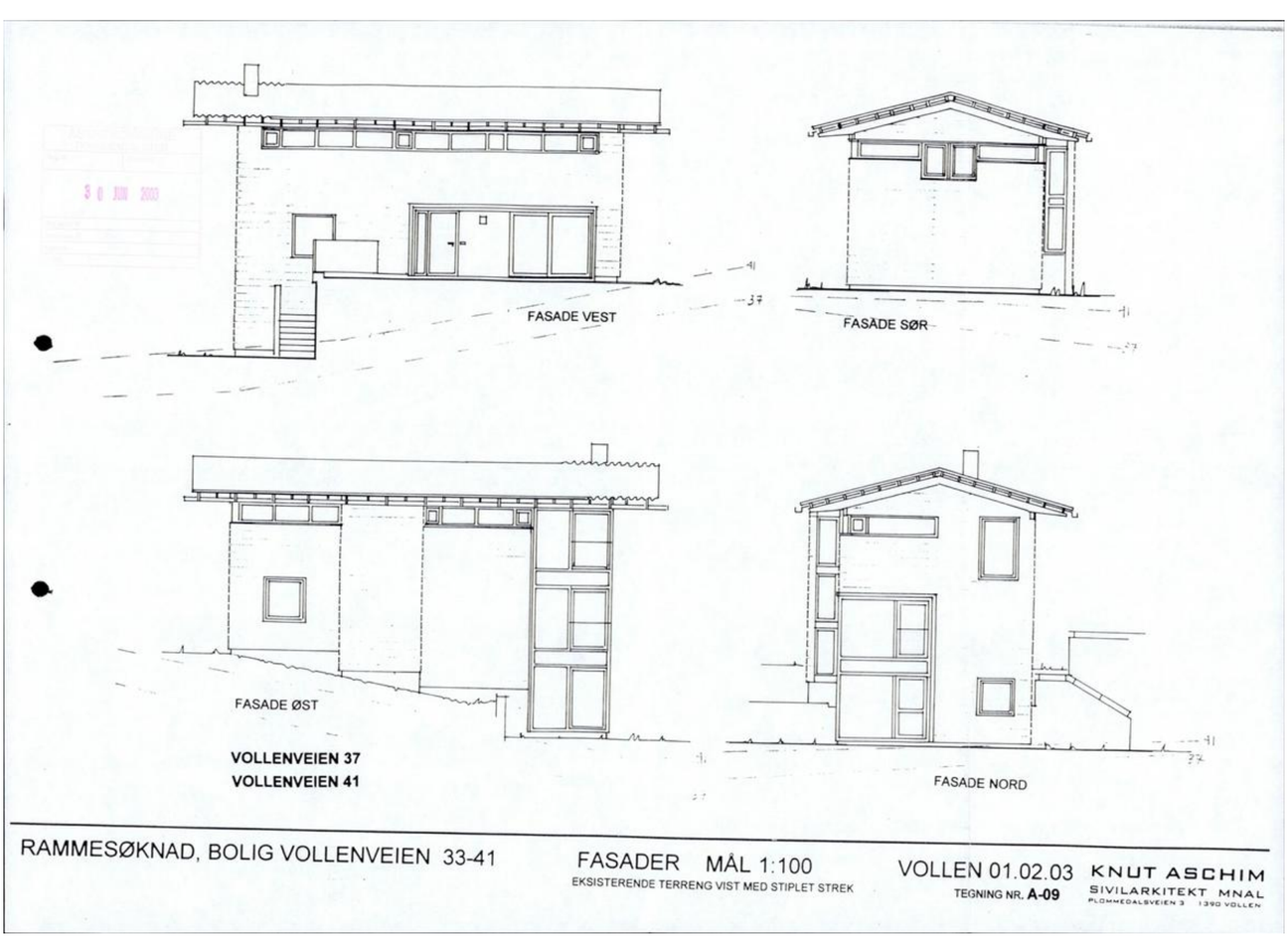
- Kjøreveg

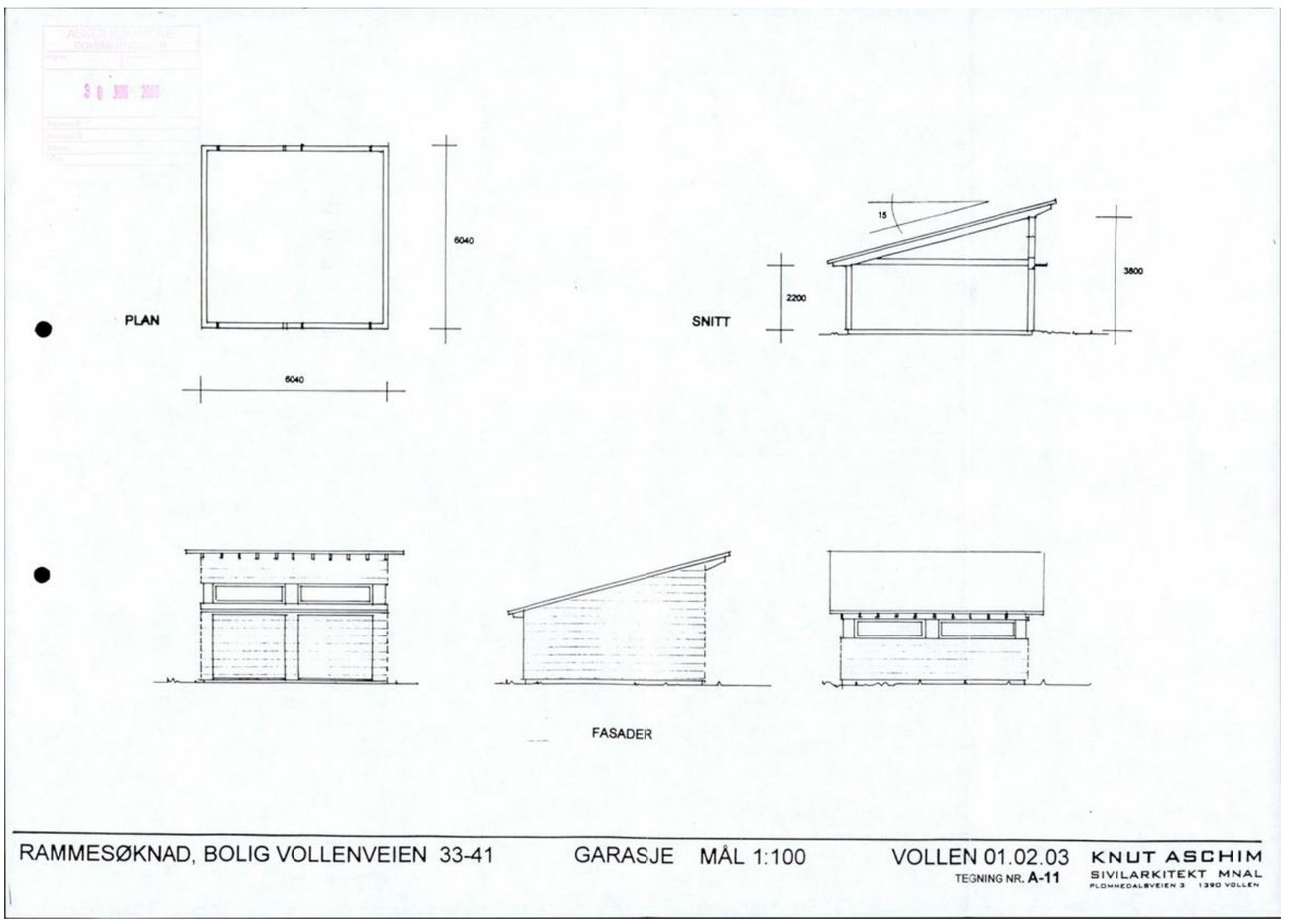
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

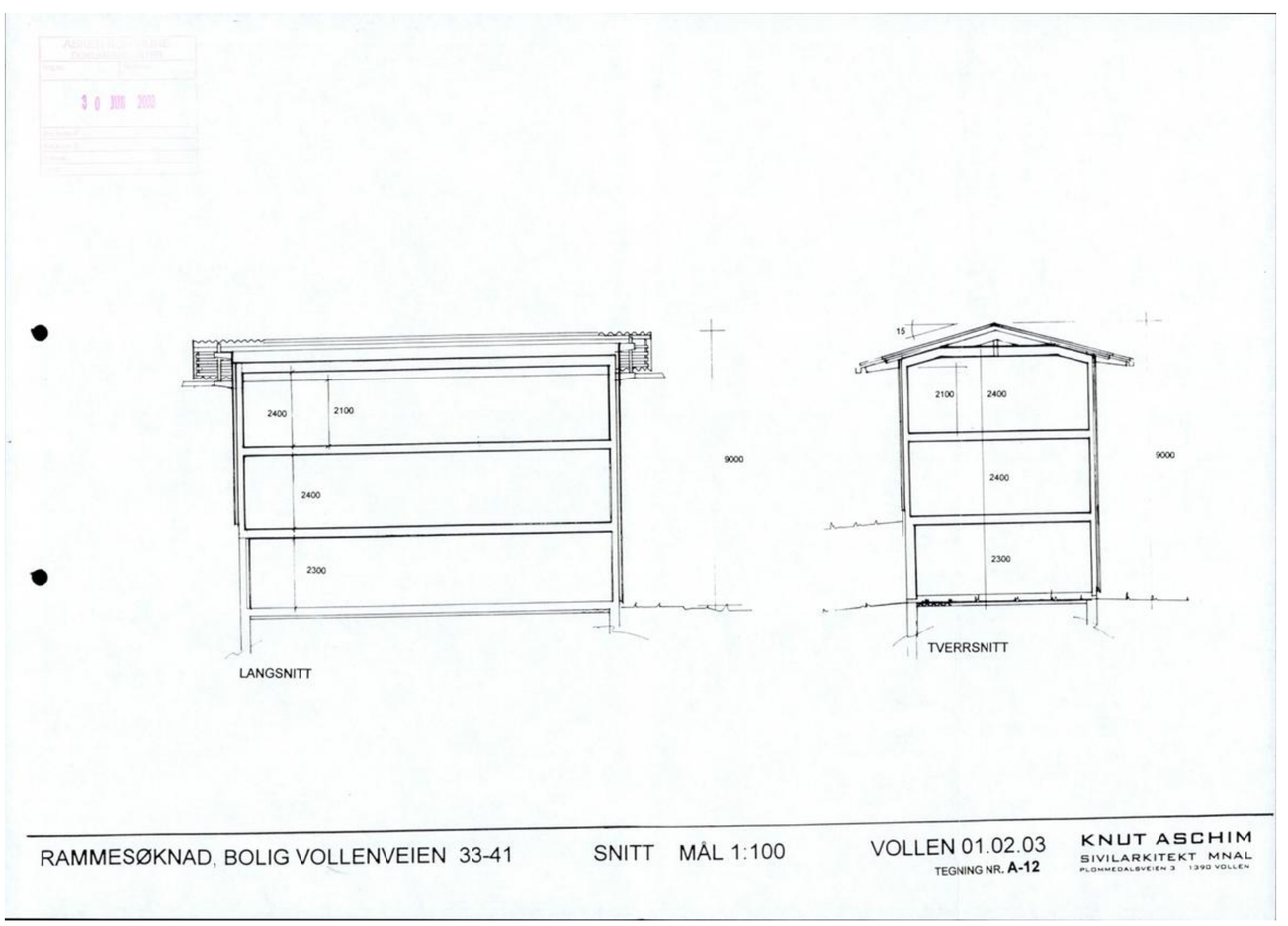
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc På skrift reguleringsformål/arealformål
- Abc På skrift utnytting
- Abc På skrift bredde
- Abc På skrift radius
- Abc På skrift kotehøyde
- Abc På skrift plantilbehør

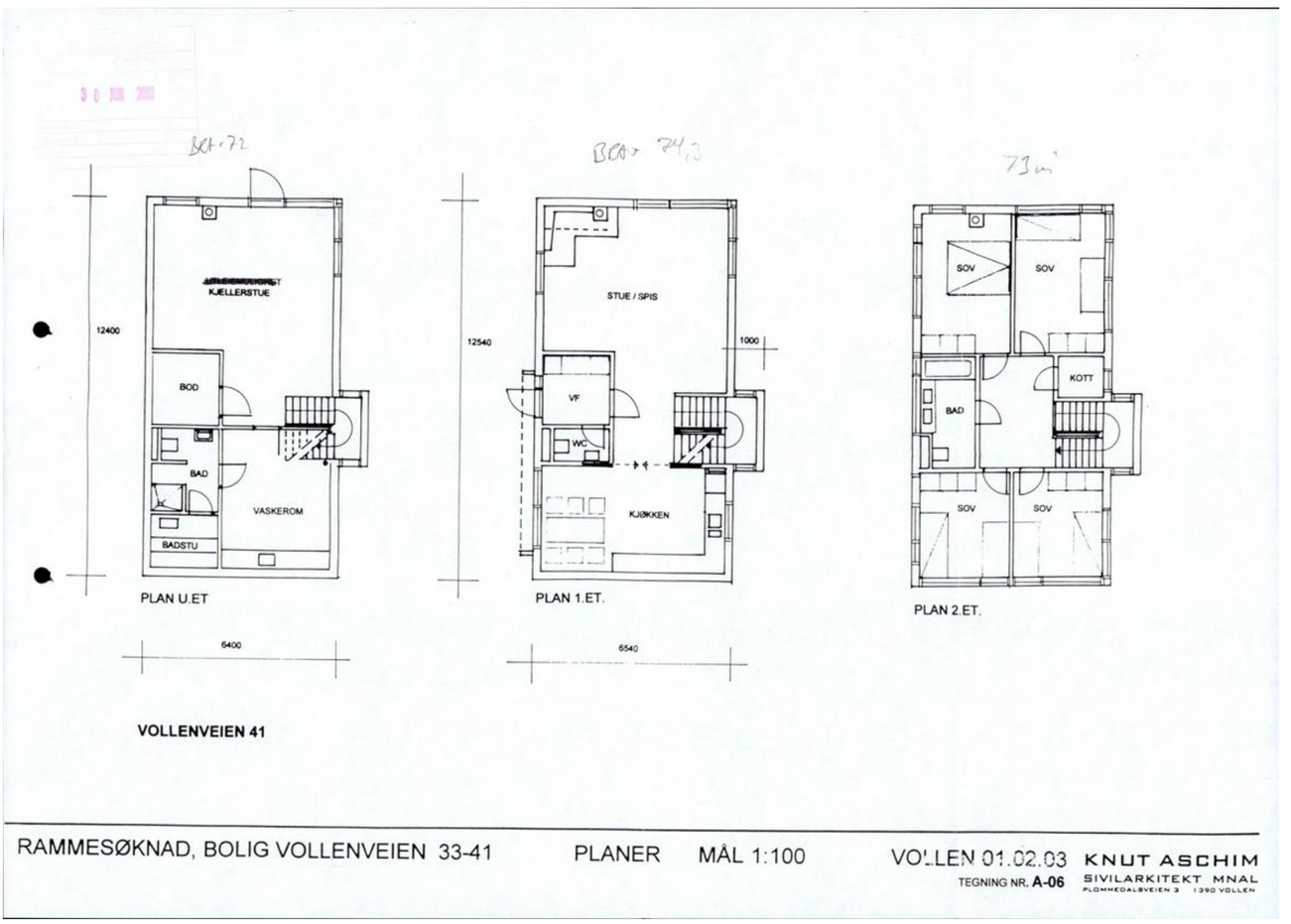


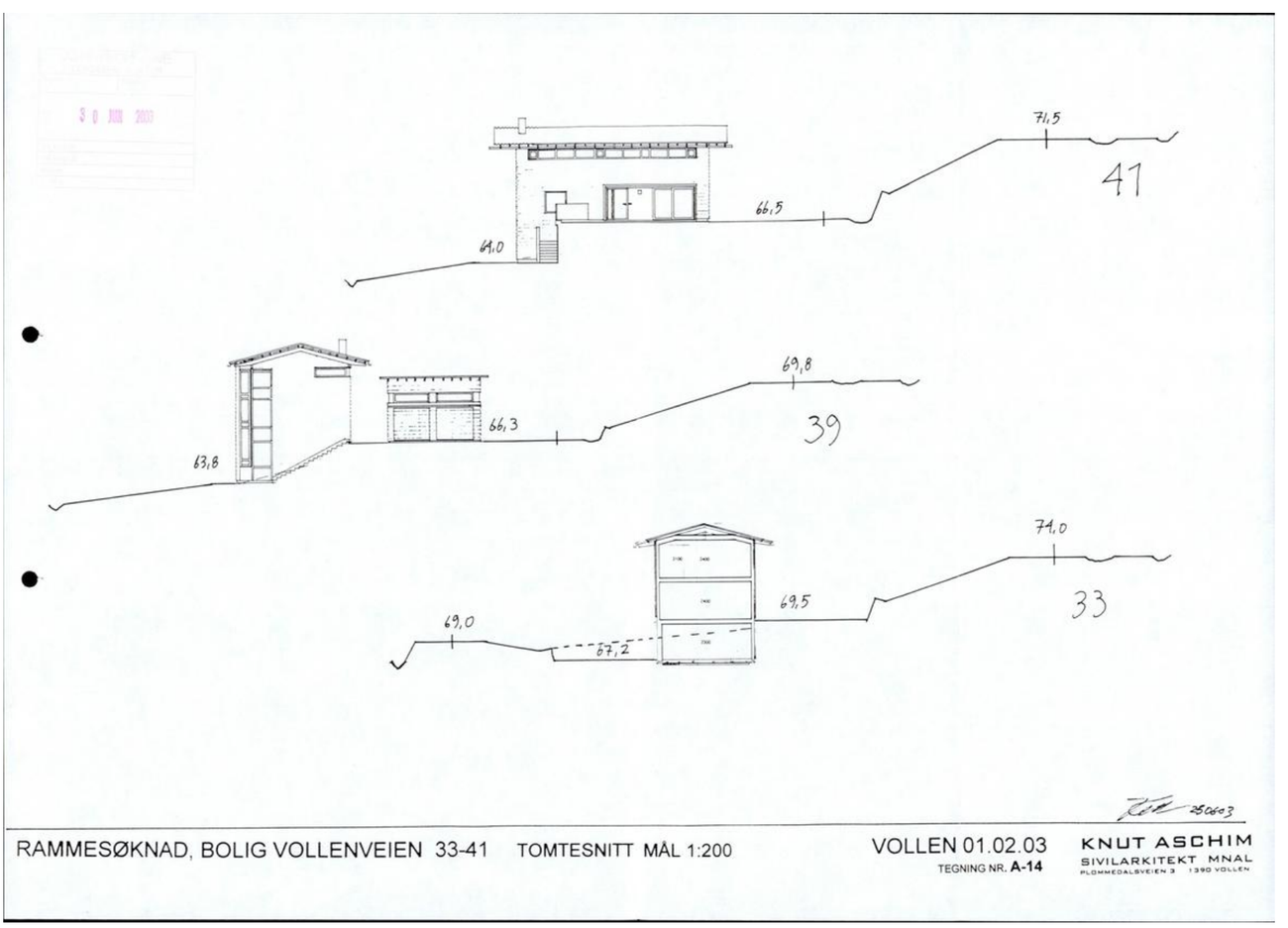

PULS E2
SETT FRA NORD-ØST
Langfasade mot vest og gårdsplass/adkomstvei
SNITT E-E
ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
30 JUNI 2006
Gavlfasade mot nord og utearealer
O.k. ferdig planert/lagt belegning
Natursteinsmur
OPPRISS/SNITT F-F
Betongmur-og trapp
Betongmur
Inngangsparti
41
GNR. 73
BNR. 179
BETONGTRAPP OG -MUR
MUR SETT FRA NORD
SETT FRA INNGANGSNIVÅ/ADKOMST
Endringssøknad VOLLENVEIEN NR. 41
Spabo Eiendom AS
Borgenveien 66, 0373 Oslo
Vollenveien 35/39/41 Gnr 73 / Bnr 179
FORSTØTNINGSMUR 41 plan/oppriss/bilder
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01


FASADE VEST
FASADE SØR
FASADE ØST
FASADE NORD
VOLLENVEIEN 37
VOLLENVEIEN 41
RAMMESØKNAD, BOLIG VOLLENVEIEN 33-41
FASADER MÅL 1:100
EKSISTERENDE TERRENG VIST MED STIPLET STREK
VOLLEN 01.02.03
TEGNING NR. A-09
KNUT ASCHIM
SIVILARKITEKT MNAL

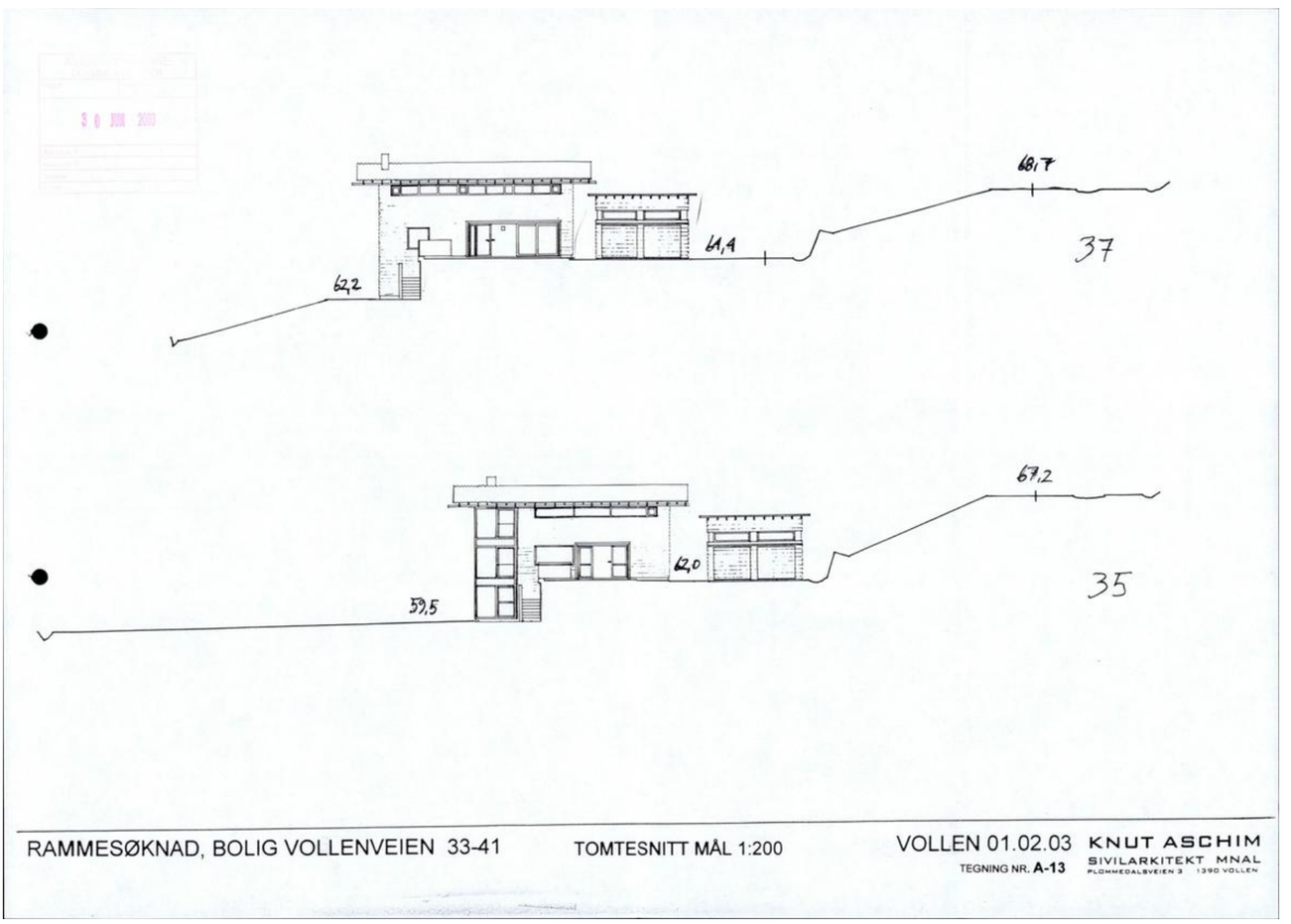

PLAN
6040
6040
SNITT
15
2200
3800
FASADER
RAMMESØKNAD, BOLIG VOLLENVEIEN 33-41
GARASJE MÅL 1:100
VOLLEN 01.02.03
TEGNING NR. A-11
KNUT ASCHIM
SIVILARKITEKT MNAL
PLOMMEDALSVEIEN 3 1390 VOLLEN


2400
2100
2400
2300
9000
LANGSNITT
15
2100
2400
2400
2300
9000
TVERRSNITT
RAMMESØKNAD, BOLIG VOLLENVEIEN 33-41
SNITT MÅL 1:100
VOLLEN 01.02.03
TEGNING NR. A-12
KNUT ASCHIM
SIVILARKITEKT MNAL
PLOMMEDALSVEIEN 3 1390 VOLLEN

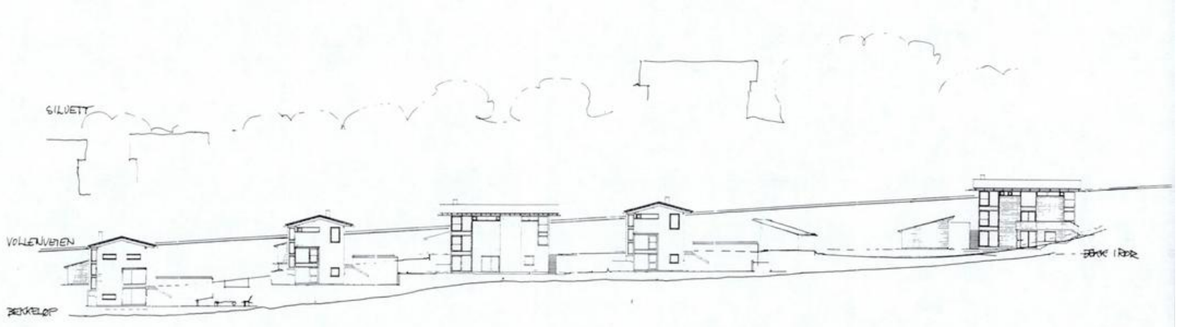

KJELLERSTUE
BOD
BAD
VASKEROM
BADSTU
12400
PLAN U.ET
6400
STUE / SPIS
VF
WC
KJØKKEN
1000
12540
PLAN 1.ET.
6540
SOV
SOV
KOTT
BAD
SOV
SOV
PLAN 2.ET.
VOLLENVEIEN 41
RAMMESØKNAD, BOLIG VOLLENVEIEN 33-41
PLANER
MÅL 1:100
VOLLEN 01.02.03
TEGNING NR. A-06
KNUT ASCHIM
SIVILARKITEKT MNAL
PLOMMEDALSVEIEN 3 1390 VOLLEN


71,5
41
66,5
64,0
69,8
39
66,3
63,8
71,0
33
69,5
69,0
67,2
RAMMESØKNAD, BOLIG VOLLENVEIEN 33-41
TOMTESNITT MÅL 1:200
VOLLEN 01.02.03
TEGNING NR. A-14
KNUT ASCHIM
SIVILARKITEKT MNAL
PLOMMEDALSVEIEN 3 1390 VOLLEN

Vedlegg



RAMMESØKNAD, BOLIG VOLLENVEIEN 33-41 TOMTESNITT MÅL 1:200 VOLLEN 01.02.03 KNUT ASCHIM SIVILARKITEKT MNAL PLOMMEDALSVEIEN 3 1390 VOLLEN TEGNING NR. **A-13**



RAMMESØKNAD, BOLIG VOLLENVEIEN 33-41 OPPRISS MÅL 1:400 VOLLEN 01.02.03 KNUT ASCHIM SIVILARKITEKT MNAL PLOMMEDALSVEIEN 3 1390 VOLLEN TEGNING NR. **A-15**

Asker
kommune

PULS arkitekter as
Pb 135 Vinderen

0319 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	PSANDSBR S03/2135	GBNR 73/179 L160148/10	13.12.2010

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S03/2135.

GBNR 73/179 HUS 2 FERDIGATTEST NYBYGG ENEBOLIG OG GARASJE VOLLENVEIEN 41 TILTAKSHAVER: SPABO EIENDOM AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.10.2005.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Per Ole Sandsbraaten
Ingeniør

Kopi: Simon Larsen, Vollenveien 41, 1390 VOLLEN

Plan og Bygning	E-post	Telefon	Org.nr.
Postboks 353 1372 Asker	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 90 90 00	944 382 038 mva. **Bankgiro** 6003 06 79000

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vollenveien 41, 1390 VOLLEN. Gnr. 73, bnr. 179, i Asker kommune, oppdragsnr.: 1510260226
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler
MNEF
916 63 383
re@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no