

Rundtom 3

3 soverom | 117 kvm | Tomannsbolig





Velkommen til

Rundtom 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Familievennlig tomannsbolig med 3 soverom - Vestvendt terrasse og hage med gode solforhold - Barnevennlig tun - Sentralt

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 590,-
Totalpris	6 678 485,-
Fellesgjeld	14 895,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 712,-
BRA-i	117 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1997
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Rundtom 3 presentert av Baldur Sveinsson i Nordvik Asker.

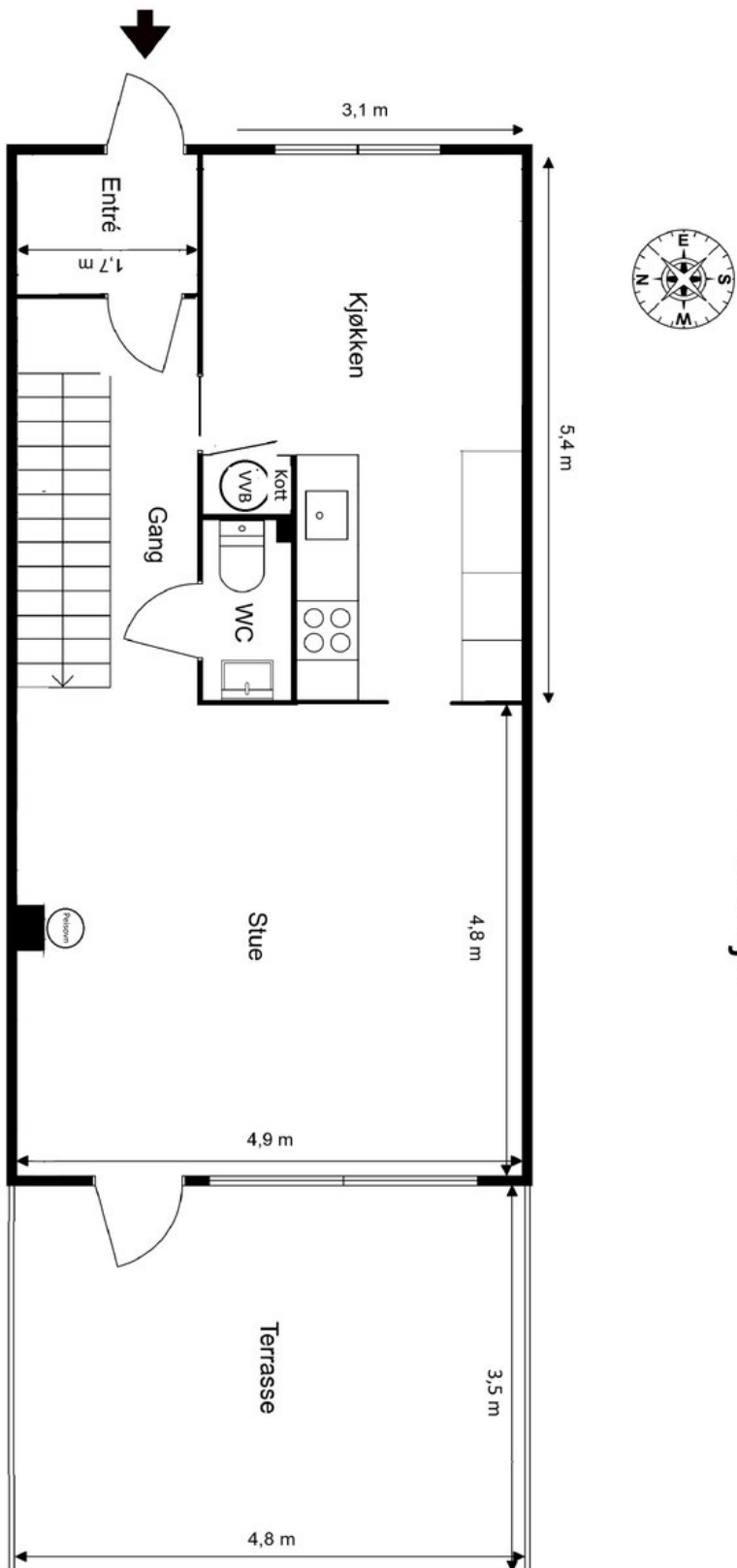
Her får du en innholdsrik, vertikaldelt tomannsbolig med en fredelig og svært barnevennlig beliggenhet på populære Vardåsen. Her bor du med kort vei til skole, barnehager, dagligvare og buss, samtidig som flotte tur- og rekreasjonsområder ligger like i nærheten.

Boligen har en familievennlig planløsning med gode oppholdsarealer, tre soverom, separat WC og bad/vaskerom. Stuen har vedovn og utgang til vestvendt terrasse og en skjermet hage med plen og beplantning.

Høydepunkter:

- Vestvendt terrasse på 18 m²
- Garasjeplass og biloppstillingsplass
- Sportsbod ved garasje
- Bilfritt og familievennlig tun
- Kort vei til skole, barnehager, butikk og buss
- Nær Oppsjø, lysløyper og flotte turområder

Rundtom 3, 1385 Asker 1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målninger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.









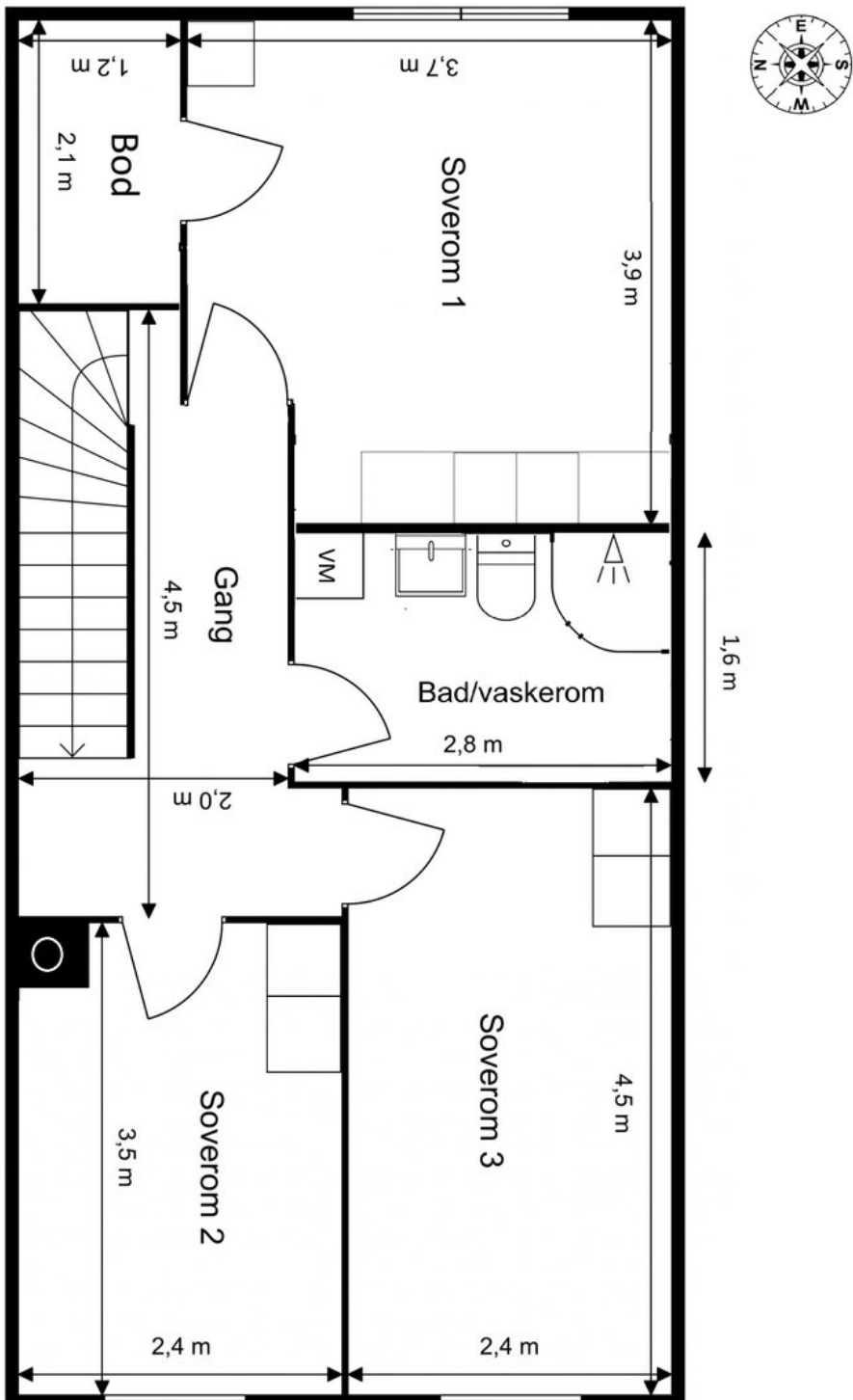








Rundtom 3, 1385 Asker 2. etasje



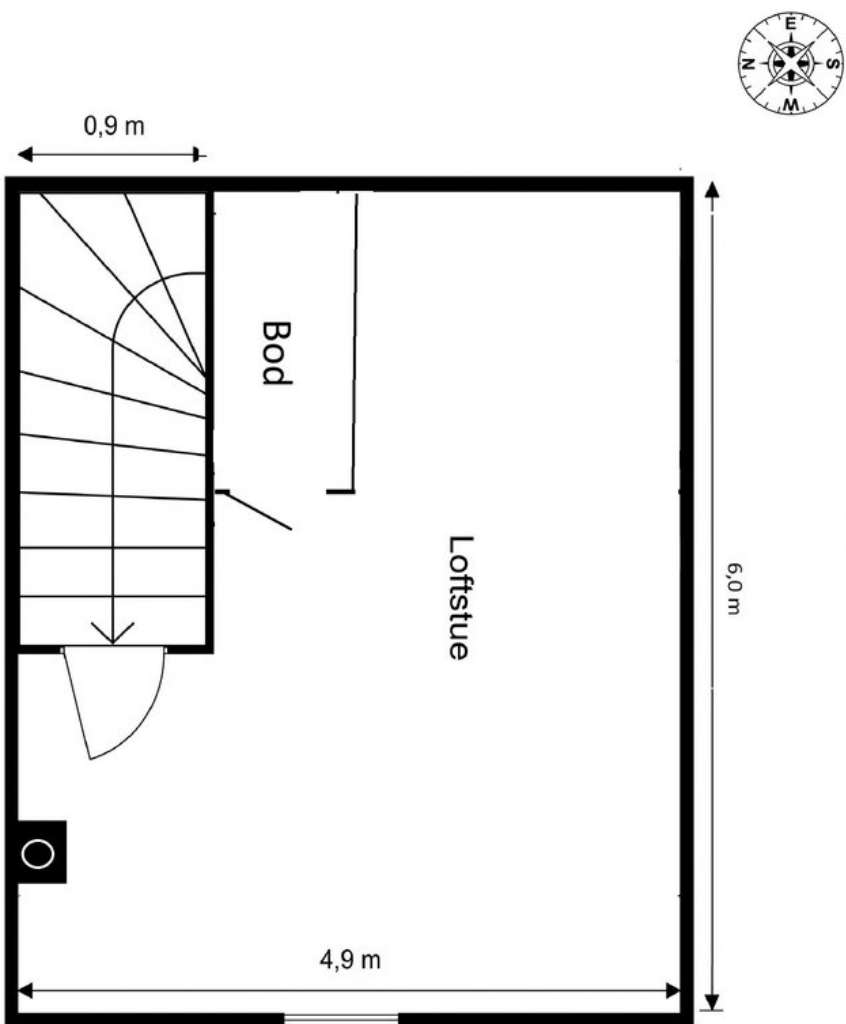
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.







Rundtom 3, 1385 Asker Loft



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målninger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0213/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rundtom 3, 1385 ASKER
Gnr 89, bnr 192 i Asker kommune

Selgere
Istvan Dombek
Laszlo Donbek
Edith Dombek
Peter Karl Dombeck

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
14 895,- (Andel av fellesgjeld)

6 514 895,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

163 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 678 485,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 698 185,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 50 kvm. Entré, gang, WC-rom, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 kvm. Utebod ved garasje.

Total BRA: 55 kvm.

TBA: 18 kvm. Vestvendt terrasse med utgang fra stuen og tilgang fra hage.

2. etasje:

BRA-i: 50 kvm. Gang, bad/vaskerom, bod og 3 soverom.

Total BRA: 50 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 17 kvm. Loftstue (ikke godkjent for varig opphold).

Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Forklaring areal:

Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 08.09.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Loftsetasje har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

Standard

Boligen går over tre plan og har en innholdsrik planløsning med oppholdsrom i 1. etasje, tre soverom i 2. etasje og innredet loftsetasje. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og malte flater, supplert med fliser, laminat og belegg i enkelte rom.

1. etasje

Entréen har flislagt gulv med gulvvarme og malte overflater. Videre leder gangen inn i boligen, med parkett på gulvet, malte flater og downlights i himlingen. I etasjen er det også et separat toalettrom med servant og gulvmontert toalett.

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret med profilerte fronter og en kombinasjon av over- og underskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål, belysning under overskap og integrert platetopp. Stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser er frittstående. Gulvet er belagt med parkett, mens vegger og himling har malte overflater.

Stuen har parkett på gulvet og malte vegger og himling. Vedovnen tilfører en hyggelig atmosfære og gir en ekstra varmekilde på kjøligere dager. Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte terrassen og videre ut i hagen.

2. etasje

Andre etasje inneholder gang, tre soverom, bad/vaskerom og bod. Soverommene har henholdsvis belegg, parkett og laminat på gulvene, kombinert med malte vegger og himlinger. Alle tre gir gode muligheter for ulike bruksformål, og to av rommene har garderobeskap. Fra det ene soverommet er det direkte tilgang til bod.

Badet er kombinert med vaskerom og har flislagte gulv og vegger samt varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap, spill med belysning, gulvmontert toalett og dusjsone med innfellbare dusjdører. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Loftsetasje

Øverst er det innredet loftstue med parkett på gulvet, malte vegger og himling med panel, i tillegg til bod. Loftstuen gir boligen et ekstra disponibelt areal og kan innredes etter behov.

Det gjøres oppmerksom på at loftsetasjen er byggemeldt som uinnredet loft, og ikke godkjent som rom for varig opphold, se pkt. om ferdigattest.

Parkering

Boligen disponerer garasjeplass merket nr. 3 i felles garasjeanlegg. Det er biloppstillingsplass foran garasjen. Garasjeanlegget er oppgradert for lading av elbil. I bakkant av garasjeplassen er det en låsbar sportsbod på ca. 4,8 kvm.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Oppgi type rapport og årstall: Takst 2026.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

07.09.2026.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. Vardetunet huseier foreningen, som alle boligene på Rundtom er en del av, har egen nettside, www.vardetunet.no. Garasjeanlegget er oppgradert til lading av el-biler. Nedgravd avfallsløsning.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:

TG-0: 0

TG-1: 9

TG-2: 9

TG-3: 1

TG-IU: 2

Følgende er kommentert med TG-3:

Bad/vaskerom: Badet er fra byggeåret, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.

Våtrommet vurderes å ha behov for full oppgradering/totalrenovering.

Kostnadsestimater: 200 000–500 000,-

Følgende er kommentert med TG-2:

- Vinduer og dører: Værslitte karmen med behov for vedlikehold samt avvik ved beslag/vannbord.

- Yttervegg og fasade: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen.

- Takteking: Har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyden er for lav.

- Kjøkken, overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning.

- Kjøkken, avtrekk: Redusert effekt på ventilator.

- Toalettrom: Utilstrekkelig ventilasjon og utilfredsstillende tilluft.

- Varmtvannsbereder: Berederen er ikke lekkasjesikret og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fungerer ikke tilfredsstillende.

Takstmann informerer også om følgende forhold:

- Det er registrert avvik ved rekkverk i innvendig trapp. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, noe som medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

- Det er ikke montert snøfanger på deler av taket over områder hvor mennesker og dyr ferdes. Dette medfører risiko for person- og materielle skader ved snø- og isras fra taket.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Vedtektene til huseierforeningen inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er D

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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 riktige.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme i entré
- Varmekabler på bad/vaskerom
- Panelovner på to av soverommene
- Vedovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Boligen selges som dødsbo, og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om boligens strømforbruk. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 696,-pr. 2025

Kommunale avgifter er omtrentlig estimert og inkluderer: vann, avløp og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Vann og avløp er basert på forbruk og vil kunne variere fra husstand til husstand.

Velavgift

Eiendommen er tilknyttet Vardetunet Huseierforening med organisasjonsnummer 886 706 162. Huseierforeningen forvalter fellesområdet og garasjene, og det betales månedlige felleskostnader. Beboerne plikter også å følge huseierforeningens vedtekter.

Huseierforeningen består av 107 boenheter. Det er primært tomannsboliger, men også noen villaer og sameier med 4 leiligheter i hvert hus. Huseierforeningen ble dannet i 1997. Nettside: www.vardetunet.no.

Styrets arbeid

Huseierforeningen har gjennomført dugnader med rydding, vedlikehold av fellesarealer og maling av garasjer. Garasjetak og takstein er kontrollert og utbedret, og enkelte trær er felt. Avfallsløsningen har fått vedlikeholdsavtale og nye rutiner for poser til matavfall. Det er installert flere ladebokser, og ladeanlegget har hatt lovpålagt årlig ettersyn. Huseierforeningen har avtaler for snøbrøyting, strøing og klipping av grøntområder. I 2024 ble det bygget ny trapp fra tun 2 til Torsløkka på dugnad.

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Vedtekter er vedlagt. Huseierforeningens vedtekter inneholder ingen begrensninger tilknyttet husdyrhold.

Dugnad må påregnes. Det etableres lister for måking ved søppelcontainere, der ansvaret går på rundgang.

Felleskostnader kr 2 712,- pr. måned.

Felleskostnader inkluderer: Renter og avdrag på andel

fellesgjeld, brøyting og vedlikehold av huseierforeningens internveier, renovasjon, vedlikehold av garasjer, forretningsførsel, fibernett via Altibox og felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene fordeles slik:

Renter og omkostninger lån kr 249

Avdrag lån kr 247

Fellesutgifter kr 2 216

Det ble på ordinær generalforsamling 11.03.2026 vedtatt å øke felleskostnadene med 10 %. Økningen trådte i kraft 01.07.2026 og er inkludert i felleskostnadene på kr 2 712,- pr. måned som er oppgitt over. Felleskostnadene og fellesgjelden kan bli besluttet ytterligere økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Lånenummer: 94907045646, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.07.2026: 6,75 % p.a.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 08.07.2026: 1 593 087

Andel av saldo: 14 895

Første termin/første avdrag: 01.10.2018 (siste termin 01.10.2032)

Lånenummer: 94907065574, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.07.2026: 6,75 % p.a.

Antall terminer til innfrielse: 198

Saldo per 08.07.2026: 3 101 347

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 23.10.2022 (siste termin 23.12.2042)

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 253 800,-.

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et årsresultat på kr 253 800,-. På generalforsamlingen ble det vedtatt å øke felleskostnadene med 10 % for å møte økte kostnader til varer og tjenester og for å bygge opp vedlikeholdsfond.

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

Andre utgifter

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om dens utgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 433 028,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 732 110,- pr. 2024

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 155 kvm (Eiertomt)

Boligen har en hyggelig og skjermet hage med plen, hekk og variert beplantning. Den tette vegetasjonen rundt hagen skaper en lun og privat ramme rundt utearealene, samtidig som det er plass til lek og opphold.

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse på 18 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass til utemøbler og spisegruppe, og terrassen er utstyrt med markise, terrassevarmer, utelys og strøm. Fra terrassen er det direkte adkomst videre ut i hagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rundtom 3 ligger i et fredelig og svært barnevennlig boligområde på populære Vardåsen i Asker. Området er attraktivt for familier og preges av et trygt bomiljø og godt naboskap. Nabolaget består av en god blanding av småbarnsfamilier og eldre beboere.

Fra boligen er det gangavstand til alt du trenger i hverdagen: skole, barnehage, dagligvarebutikk og bussholdeplass, alt innen 5-10 minutters gange. Bussene går hyppig, med avganger hvert 10. minutt i rushtiden, og bruker kun 6-7 minutter til Asker sentrum og stasjonen. Herfra har du tilgang til både tog, buss og flytog med rask forbindelse til Oslo og Gardermoen.

Nabolaget ligger svært gunstig til for barnefamilier, med kort og trygg vei til Vardåsen barneskole og flere barnehager i nærområdet. Boligen sokner til Borgen ungdomsskole, og det er et godt utvalg av videregående skoler i Asker. Skoleveien er trygg og uten store trafikkårer.

Dagligvarebutikk (Coop Extra) ligger kun noen hundre

meter fra boligen. Med bil kommer du deg raskt til både Liertoppen kjøpesenter og Trekanten i Asker sentrum, som byr på et bredt spekter av butikker, spisesteder og servicetilbud som treningssenter, apotek, frisør og vinmonopol. Asker sentrum byr i tillegg på kulturhus, kino og bibliotek.

Med turstier og lysløyper like ved, er dette et perfekt sted for den som ønsker å bo nær naturen. Bare noen hundre meter unna ligger Oppsjø – et idyllisk skogsvann med badeplass og felles grillhytte, bål plass og sittegruppe for sameiene. Her kan man bade, fiske og nyte rolige dager i naturskjønne omgivelser. Nærområdet byr ellers på Svinesjøen, Svartpytt og Vardåsen, med skogstier, fiskemuligheter og vinterløyper. Torsløkka friareal ligger rett i nærheten og tilbyr fotballbane, sandvolleyball, shuffleboard, bordtennis og tuftpark, og det er flere lekeplasser både i sameiet og like i nærheten.

Ca. 3 km unna ligger Dikemark Idrettsforening (DIF), med blant annet fotballbaner, langrennsløyper og badeplass. Det er også kort vei til Dikemark rideklubb, som tilbyr undervisning i ridning for både barn og voksne.

Bebyggelse

Nabolaget består av rekkehus, tomannsboliger og noen leiligheter.

Skoler og barnehager

Vardåsen Barnehage SA

Trollstua barnehage

Brendsrud barnehage

Vardåsen barneskole

Borgen ungdomsskole

Asker International School

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 2-mannsbolig, datert 15.06.1998.

Det foreligger ferdigattest for forlengelse av eksisterende forstøtningsmur, datert 25.09.2002.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 10.07.1995. Tegningene stemmer for 1.- og 2. etasje. Loftetasjen er byggemeldt som uinnredet loft. Boligens loftsetasje er blitt innredet som en loftstue og en bod. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Den private stikkveien går over eiendommen til huseierforeningen. Brøyting og strøing er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Vardåsen nord datert 17.06.1992.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

Eiendommen er underlagt bebyggelsesplan Vardåsen nord, felt B3 fra 1995.

Eiendommen ligger i sone SB i kommuneplanens arealdel fra 2023.

Utsnitt fra kommuneplan vedrørende utnyttelsesgrad i SB soner:

I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige % - BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Utsnitt fra reguleringsplan fra 1992:

§ 2.2 Byggeområde B3 kan bebygges med rekke- kjedehusbebyggelse og frittliggende boliger. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 34 %.

Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Tilbygg kan kun plasseres der dette er vist på planen.

Tilbygget kan ikke overstige 10 m².

Frittliggende garasjer, boder o.l. medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha saltak med møneretningen som vist på planen. Takvinkel skal være mellom 28 og 40 grader. Garasjer/boder og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg og rette seg etter bolighus i materialbruk og farger.

Gjerder skal ha en enhetlig utførelse innen byggeområdet. Konstruksjon, farge og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser, garasjer. På kjørbare gangveier tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke- og flyttetransport.

TU og BYA er ulike måltall som ikke lar seg sammenligne direkte. Hvilken utnyttelsesgrad som er gjeldende for eiendommen, er ikke entydig avklart. Interessenter som vurderer tiltak på eiendommen oppfordres til å kontakte Asker kommune for nærmere avklaring av gjeldende utnyttelsesgrad og eventuelle byggemuligheter.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr 36234, tinglyst 09.12.1997, type heftelse: Pantsettelseserklæring på kr. 5 000,- til sikkerhet for betaling av kostnader til Vardetunet Huseierforening.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnbokskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 52 119,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr selger kr. 6 725,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Boligen sogner til Vardåsen barneskole som ligger innen kort og trygg gangavstand fra boligen.



DIF-banen er et populært samlingspunkt for idretten.

Dikemark Rideklubb.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Rundtom 3

Nabolaget Vardåsen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	7 min
	0.5 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	6 min
	2.6 km
Asker International School (1-... 626 elever, 30 klasser	7 min
	2.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	7 min
	3.3 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	11 min
	4.9 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min
	4.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min
	5.3 km

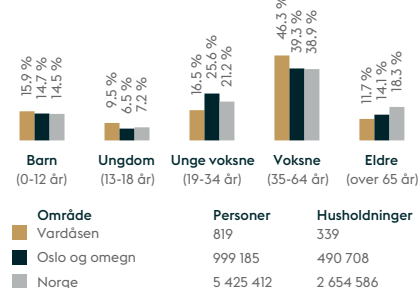
Offentlig transport

Oppsjøsvingen Linje 291	3 min
	0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	9 min
	4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min
	27.5 km
Oslo Gardermoen	59 min

Barnehager

Vardåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min
	0.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 64 barn	16 min
	1.2 km
Brendsrud barnehage (1-6 år) 42 barn	15 min
	1.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vardåsen skole	6 min
Vardåsen Vel Sandvolleyballban...	9 min
EVO Asker Sentrum	10 min
Actic Liertoppen	8 min

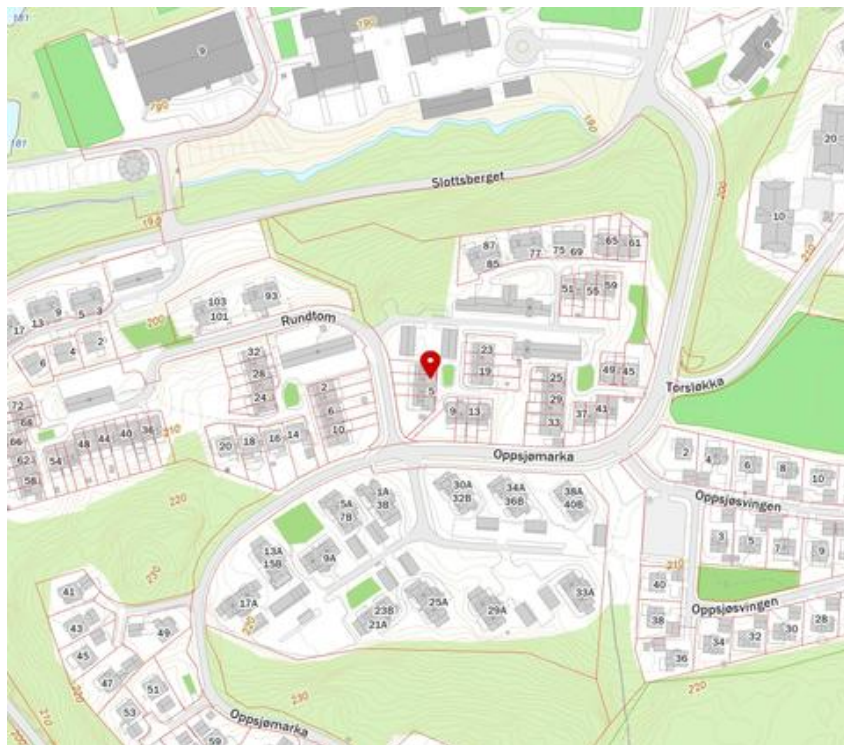
«Utrolig fint turterreng, med skog og mark rett utenfor døren. Flotte boliger de fleste meg egen hage. Code naboer. Lite biltrafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

I Asker sentrum finner du kjøpesenter, handlegate, restauranter, caféer mm.



Fra Vardåsen går det buss med avganger hvert 10 min i rushtid ned til Asker sentrum med videre togforbindelser mot Oslo og Drammen.

På Dikemark er det strand ved vannet.



Rundtom 3 1385 ASKER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1996

BRA: 122 m²

BRA-i: 117 m²

Rapportdato: 14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

2

 Supertakst

GNR: 89 BNR: 192

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Rundtom 3
1385 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vadkerom. -	- våtrommet har ikke tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmar med behov for vedlikehold - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Taktekking	- bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Innvendig trapp	- lav rekkverkshøyde.
Kjøkken - Overflater og innredning	- eldre kjøkkeninnredning.
Kjøkken - Avtrekk	- redusert effekt
Toalettrom	- utilstrekkelig ventilasjon - påvist tilfredsstillende tilluft
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- mekanisk avtrekk fungerer ikke tilfredsstillende.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorstein over tak er kun besiktiget fra bakken.
Skadedyr og fuktkrevende insekter	Nøkkelbefaring med kun takstmannen på plass.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Boligens loftsetasje er blitt innredet som en loftstue og en bod, men oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. Loftsetasje er byggemeldt som uinnredet loft og endringen er derfor et søknadspliktig tiltak. Det er ikke søkt kommunen om endringen. Skal rommene brukes som loftstue og bod anbefales ny eier om å søke bruksendring for å oppnå godkjent bruk.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, noe som medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Jeg anbefaler oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2026

Rapportdato
14.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Alexander Dombek**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Dødsbo, nøkkelbefaring.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**



Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rundtom 3, 1385 Asker**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	89	Bruksnr:	192	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		
Byggeår:	1996						
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. Vardetunet huseier foreningen, som alle boligene på Rundtom er en del av, har egen nettside, www.vardetunet.no. Felles garasjeanlegg som er oppgradert til lading av el-biler. Felles nedgravd avfallsløsning.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	50 Entrè, gang, WC-rom, kjøkken og stue.	5 Utebod ved garasje.	0	18
2. etasje	50	50 Gang, bad/vaskerom, bod og 3 soverom.	0	0	0
Loft	17	17 Loftstue. (Rommet brukes som loftstue, men er ikke godkjent rom til varig opphold, er byggemeldt som uinnredet loft).	0	0	0
Totalt m²	122	117	5	0	18

Kommentar til arealberegning

Utover nevnte areal er det en vestvendt terrasse med utgang fra stuen og tilgang fra hage på ca. 17,6 m². Biloppstillingsplass merket med nr. 3 i felles garasjeanlegg. Låsbar sportsbod i bakkant av garasjen på ca. 4,8 m².

Loftsetasje har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	Plate på mark
Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei

Oppsummering

TG-1

Boligen er fundamentert med plate på mark. Byggegrunnen er ikke kjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament ved befaringen.

6.3 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering

TG-1

Terrenget rundt boligen er befart. Bygningen er ikke utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledning av takvann vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik knyttet til terrengforholdene.

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse
Det er etablert en vestvendt terrasse med tilgang fra stuen. Terrasse er på ca. 17,6 m ² , og det er installert utelys, strøm, terrasse varmer og markise. Terrassebord på gulv, sidevegger mot naboer er med malt treverk. Tilgang til hage.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er blitt fortløpende vedlikeholdt etter behov.	

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har en vestvendt terrasse på ca. 17,6 m² med tilgang fra stuen og videre til hagen. Terrassen har terrassebord på gulv og sidevegger mot naboer utført i malt treverk, og er utstyrt med utelys, strøm, terrassevarmer og markise. Terrassen ligger ikke over innvendige rom og er ikke teknet. Det er opplyst at terrassen er fortløpende vedlikeholdt etter behov, og det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.	

6.5 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Malt inngangsdør. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: • Værslitte karmen med behov for vedlikehold	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Observerte avvik: • Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord	
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-2
Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre, og boligen har for øvrig malt inngangsdør og innvendige dører med malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass. Det er registrert værslitte karmen, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming har avvik. Manglende vedlikehold og utett omramming kan over tid gi fuktinntrengning og utvikling av råteskader i treverket. Det anbefales vedlikehold av karmen samt utbedring av utvendig tetting for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er ikke behov for umiddelbare utskifting av glass eller vinduer, men flere av vinduene er fra byggeår og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne. Det anbefales overflatebehandling av inngangsdøren samt vedlikehold av vindus lister, omramming osv.	

6.6 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår, men ukjent når.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning Beskrivelse: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-2
Yttervegget er oppført som trekonstruksjon med liggende utvendig kledning. Det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår, men tidspunkt er ukjent. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade. Bak kledningen er det benyttet klosser som musesperre, noe som har medført stedvis redusert lufting av kledningen. Redusert lufting kan over tid gi dårligere uttørring og økt risiko for fuktopphopning og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.	

6.7 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Takrenner og nedløp fremstår uten synlige avvik ved befaringen. Bygningsdelen vurderes å være i normal, forventet stand ut fra byggeåret.	

6.8 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
----------------	------------

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert
Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-IU
Skorstein over tak er kun besiktiget fra bakken, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll av synlige deler over tak. Forhold som avskalling, løse fuger eller skader på selve pipeløpet kan ikke vurderes fra valgt inspeksjonsnivå, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. På grunn av den begrensede kontrollen er tilstandsgraden satt ut fra manglende opplysninger, og det anbefales nærmere undersøkelse fra tak for å avdekke eventuelle avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er utarbeidet en felles vedlikeholdsplan for sameie som interessenter anbefales å lese nøye gjennom.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Arbeidsplassforskriften gjelder for takstingeniører som for feiere. kan leses her: Lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-12-06-1356 . Den regulerer arbeid i høyder over 2,0 m, hvor det da skal sikres. Stiger skal sikres mot å velte i alle retninger og dere skal ikke opp på tak uten at stigen er sikret. Relevante §§ er 2-22 og 6-5. Sikkerhet gjelder også der det er fare for miste noe og folk står på undersiden.	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Takkonstruksjonen er utført som lukket skråtakskonstruksjon uten loft, og taket er inspisert fra bakkenivå. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er heller ikke observert spor etter fukt, lekkasjer, kondens eller skadedyr på innvendige overflater. Ventilering og lufting av konstruksjonen har ikke latt seg kontrollere, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon, og forholdet er derfor ikke vurdert. Ettersom sentrale deler av konstruksjonen ikke har vært tilgjengelige, kan skjulte forhold ikke utelukkes.	

6.10 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025 For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år For undertak (Skjult bygningsdel): - Banemembran 18 år - Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år - Diffusjonsåpen undertak 13 år	

Oppsummering

TG-2

Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Tekkingen ble inspisert fra bakken, og det ble ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen. Beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstod uten synlige avvik, og takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale. Taktekkingen har imidlertid passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon på 18 år iht. NS 3600:2025, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Selv om det ikke er registrert synlige avvik, må det påregnes økt risiko for svekket funksjon og behov for utskifting innen overskuelig fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameie som omfatter bl.a. taket og taktekking. Interessenter bør lese nøye gjennom.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv i 1 etg er støpt. Etasjeskillere er trebjelkelag.	

Resultat skjevhetmåling

Måleresultat:

Skjevhetmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

1. etasje

Stue – ca. 9 mm

Kjøkken – ca. 12 mm

2. etasje

Soverom 1 ca. 4 mm

Soverom 3 ca. 4 mm

Loftstue: ca 5 mm.

Oppsummering

TG-1

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens gulvet i 1. etasje er støpt på grunn. Det er gjennomført skjevhetmålinger i utvalgte rom i hver etasje, med registrerte høydeforskjeller fra ca. 4 mm på soverom i 2. etasje til ca. 12 mm på kjøkkenet i 1. etasje. Målte skjevheter ligger innenfor det som er normalt for bygningens alder og konstruksjon, og gir ikke grunnlag for anmerkning.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?

Nei

Type pipe

Elementpipe

Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?

Nei

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?

Nei

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?

Nei

Oppsummering

TG-1

Boligen har elementpipe med tilknyttet ildsted. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Elementpipen er innkledd på inntil to sider. Manglende dokumentasjon på tilsyn gir tilstandsgrad 2, og det anbefales at det innhentes tilsynsrapport fra lokalt brann- og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.13 Innvendig trapp

TG-2



Innvendig trapp til 2 etg er en lukket, malt tretrapp fra byggeår.



Innvendig trapp til loft er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?

Nei

Rekkverkshøyde er på 89 cm, mens kravet på oppføringstidspunktet var på minimum 90 og dagens krav på 100 cm .
Selv om det er en liten margin kan det medfører dette avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn og smådyr, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Oppsummering

TG-2

Rekkverkshøyden er målt til 89 cm, mens kravet på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm og dagens krav er 100 cm. Selv om avviket er liten oppfyller det ikke krav, noe som innebærer at den reduserte høyden medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverkshøyde bør settes opp til min. 100 cm.

6:14 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse

Parkett, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap ved vasken. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert platetopp. Frittstående hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Funksjonelt, men eldre kjøkkeninnredning.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 1996 med profilerte fronter, over- og underskap, laminat benkeplate og nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene består av parkett på gulv og malte flater på vegg og himling. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Innredningen fremstår funksjonell, men er av eldre dato. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eldre kjøkken med usikker fremtidig funksjon, det anbefales renovering av kjøkkenet.	

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Observerte avvik: • Redusert effekt Beskrivelse: Eldre ventilator med manglende funksjon for bortføring av matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.	

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med eldre ventilator. Ventilatoren har manglende funksjon for bortføring av matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen. Utilstrekkelig avtrekk kan medføre økt fuktbelastning og luktspredning i boligen. Utbedring i form av utskifting til fungerende ventilator anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eksisterende avtrekksløsning bør oppgraderes eller utbedres for å oppnå tilstrekkelig kapasitet og funksjon.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Boligens loftsetasje er blitt innredet som en loftstue og en bod, men oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. Loftsetasje er byggemeldt som uinnredet loft og endringen er derfor et søknadsppliktig tiltak. Det er ikke søkt kommunen om endringen. Skal rommene brukes som loftstue og bod anbefales ny eier om å søke bruksendring for å oppnå godkjent bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk ved trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, noe som medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Jeg anbefaler oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Vinyl på gulv malte vegger og himling. Servantskap med nedfelt vask, gulvmontert klosett.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja
Observerte avvik: - Ingen eller utilstrekkelig ventilasjon - Påvist utilfredsstillende tilluft Beskrivelse: Toalettrom har mekanisk ventilasjon som ikke fungerer optimalt, samtidig som det er dårlig tilførsel av tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering	TG-2
Toalettrommet har vinyl på gulv, malte vegger og himling, samt servantskap med nedfelt vask og gulvmontert klosett. Det er ikke påvist fukt eller skader på rommet eller innredning. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk, men ved funksjonstest ble det avdekket at ventilasjonen ikke fungerer optimalt, samtidig som tilførselen av tilluft er dårlig. Mangelfull ventilasjon kan over tid gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse. Utbedring av ventilasjonen og tilførsel av tilluft bør vurderes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre den mekaniske løsningen samtidig som det etableres bedre tilluft ved f. eks. åpning mellom terskel og døren. (Det anbefales å bytte terskel med en flatt terskel dvs uten kant mot dørbladet som hindrer tilluft).	

6.17 Avløpsrør

TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret. Det er registrert lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeåret.	



Hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelig i kott på kjøkkenet.

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering

TG-1

Boligen har vannledninger av kobber fra byggeåret 1996, uten at det er utført arbeider på anlegget i ettertid. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller tegn til svekket funksjon. Stoppekranen ble testet og fungerer som tiltenkt. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering

Det elektriske anlegget stammer fra byggeåret 1996. Det foreligger kursfortegnelse, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 var ikke kontrollerbart ved befaringen. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstod tette. Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson for å bekrefte anleggets tilstand.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-IU

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Ikke kontrollert

Dødsbo med nøkkel befaring.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?

Nei

Oppsummering

TG-IU

Det er ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Eier har ikke gitt opplysninger om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter, ettersom boligen er et dødsbo og befaringen er utført med nøkkel. Manglende egenoplysninger fra eier medfører at det ikke kan utelukkes at det tidligere har vært aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontakte styret i sameie i tilfellet de har registrert aktivitet med skadedyr eller insekter i sameie eller i den aktuelle boligen.

6.21 Varmtvannsbereder

TG-2



Varmtvannsbereder plassert i kott på kjøkkenet.

Plassering bereder	Kott på kjøkkenet.
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1996
Størrelse	198 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik:	Bereeder er ikke lekkasjesikret
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

Oppsummering

TG-2

Varmtvannsberederen på 198 liter er fra byggeåret 1996 og er plassert på gulv i et kott på kjøkkenet. Berederen står i tørt rom uten lekkasjesikring, og det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder. Berederen har passert en alder på over 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenstående levetid. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje ikke fanges opp, noe som kan medføre fuktskade på tilstøtende konstruksjoner. Utskiftning av bereder samt etablering av lekkasjesikring bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader, og holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.22 Ventilasjon

TG-2



Avtrekksvifte plassert i loftsod fungerer ikke optimalt og bør skiftes.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på badrom og på kjøkkenet, men trekket er ikke optimalt.	

Oppsummering

TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Avtrekket fungerer ikke optimalt. Ved svekket ventilasjon er det risiko for utilstrekkelig luftutskifting, noe som over tid kan gi forhøyet fukt- og kondensbelastning i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i alle rom. Det presiseres at det bør avklares med sameie om muligheten for dette. Avtrekksvifte som er plassert i bod på loftet bør man ha service på alternativt bytte motor for å få bedre effekt på trekk.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, speil med lys over, gulvmontert og dusjsone med innfelte dusjdører. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv (ble ikke testet under befaring).

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Hulltaking er vurdert som nødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderings behov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone og i våtsone til våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

Oppsummering

TG-3

Det er ikke foretatt hulltaking, da våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov og hulltaking derfor er vurdert som nødvendig. Det er utført fuktmåling/fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone og i selve våtsonen, uten at det ble registrert tegn til fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat

200 000 - 500 000

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

1. etasje



2. etasje



Loft





Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Istvan Dombek

9578-5998-4-807761

2026-09-09 11:09:12



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0213/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Rundtom 3, 1385 ASKER

Meglerfirma

Nordvik Asker

Selgere

Laszlo Donbek, Peter Karl Dombeck, Edith Dombeck, Istvan Dombeck

Fullmektige

Istvan Dombeck for Laszlo Donbek, Peter Karl Dombeck, Edith Dombeck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

13. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Ja. Alexander dombek

Selges eiendommen som et dødsbo?

Ja. Alexander Dombeck

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 142691

Forsikret i: Protektor Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 07.09.2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0213/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Istvan Dombek

Dato

2026-09-09

Identifikasjon



Istvan Dombek

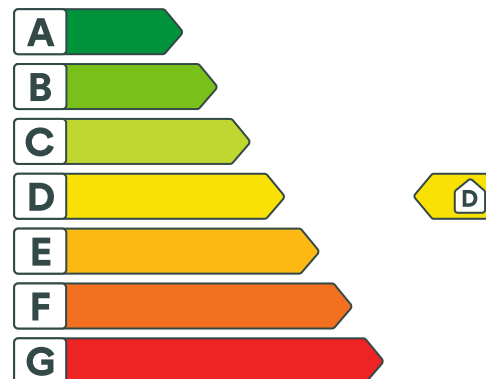


Signicat

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



Adresse Rundtom 3, 1385 ASKER	
Dato for energimerking 10.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-348632
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16240702
Gårdsnummer 89	Bruksnummer 192
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1996	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 117,0 m²	Oppvarmet bruksareal 117,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
227,86

VEDTEKTER for VARDETUNET HUSEIERFORENING

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 04.12.96, oppdatert for endring 1999,2000, 2004, 2006, 2007, 2014 og 2017
(Sist endret på ordinær generalforsamling 12. mars 2019

§ 1. NAVN OG EIERFORHOLD

Huseierforeningens navn skal være Vardetunet Huseierforening.
Eiere av hus på felt B3 Vardåsen har rett og plikt til å være medlem av foreningen.
Huseierne i Vardetunet Huseierforening eier, som medlemmer av huseierforeningen, i fellesskap gnr. 89, bnr. 96 i Asker kommune.

§ 2. FORMÅL

Huseierforeningens formål er:

- A) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og
- B) å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantning, lekeplasser, veier, garasjer, kabel TV-anlegg og andre felles innretninger av enhver art.

Styret har også mandat til å fremforhandle tilbud på internett-leveranser, som beboere står fritt til å benytte seg av.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Huseierforeningen betaler alle utgifter til drift og vedlikehold av huseierforeningens eiendom som nevnt under punkt 2 B. Huseierforeningen betaler også utgiftene til andre fellestiltak som pålegges av generalforsamlingen.

Til dekning av fellesutgiftene, betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag,

som forfaller forskuddsvis senest den 1. i hver måned. Bidragets størrelse bestemmes av generalforsamlingen, på grunnlag av budsjettet.

§ 4. MEDLEMMENES PLIKTER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre.

All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap.

Alle medlemmer kan velges til, og plikter å motta verv i huseierforeningen. Et medlem kan nekte gjenvalg i påfølgende periode.

Vedrørende gjerdeoppsettregler skal Vardetunet Huseierforening følge gjeldende gjerdeoppsettregler for Asker kommune.

Medlemmer er forpliktet til å bidra ved de dugnader Vardetunet Huseierforening arrangerer.

Bidraget kan gis i følgende former:

1. Deltakelse på en eller flere av dugnadsdagene.
2. Deltakelse i form av andre oppgaver tildelt av styret/dugnadsansvarlig.
3. Ytelse i form av kr. 500,- innbetalt til Vardetunet Huseierforening.

Parkering og unødig kjøring på tun er ikke tillatt.

Lading av kjøretøy:

1. Lading skal foregå i nytt ladeanlegg (2018), og den enkelte beboer må selv gå til innkjøp av ladeboks godkjent av styret. Ladeboksen skal monteres av firma godkjent av styret. Alle bokser må kunne lastbalanseres i samme system som eksisterende.
2. Det er ikke tillatt å lade fra stikkontakt i garasjene.
3. Vardetunet Huseierforening står ansvarlig for infrastrukturen til ladeanlegg, mens den enkelte beboer står ansvarlig for egen ladeboks og all bruk av denne, herunder alt vedlikehold/utskifting.
4. Strømforbruket for lading skal avregnes etter forbruk, og belastes eierne av ladbare kjøretøyer. Eierne av ladbare kjøretøyer må i tillegg betale for å dekke utgifter til tjenester, service og vedlikehold knyttet til lading (deriblant 4G rutere).

§ 5. GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet. Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling, hvor hver boligenhet, jfr. pkt. 1, avgir en stemme.

Informasjon og innkalling til generalforsamling, med dokumentasjon kan sendes elektronisk til de som ønsker det.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntak av vedtak som nevnt i § 9 samt vedtak som gjelder lånopptak med pant eller salg av foreningens faste eiendommer.

Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det skriftlig settes fram krav om det innen den frist styret bestemmer.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

§ 6. STYRET

Styret består av leder og tre styremedlemmer med to varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg, og for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for to år av gangen.

§ 7. STYRETS VEDTAK

Styret kan treffe vedtak når minst 3 - tre - medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

§ 8 PANTESIKKERHET

Som sikkerhet for oppfyllelse av medlemmenes forpliktelser, er det tinglyst en panterett i hver boligenhet med kr. 5.000,- til huseierforeningen. Denne panterett har opptrinnsrett med prioritet etter Husbanken.

Forretningsfører har ved en huseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommende hus. Huseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 9. VEDTEKTSENDRING

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 10. TVISTER

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

§ 11. OPPLØSNING

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten samtlige huseiere, jfr. pkt. 1, og Asker kommunes samtykke.

Vardetunet Huseierforening

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A stylized city skyline composed of white pixelated blocks of varying heights, set against a dark green background.

Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Vardetunet Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Vardetunet Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vardetunet Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Vardetunet Huseierforening

Tid: onsdag 11.03.2026 kl. 18:00

Sted: Vardåsen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Ha Thanh Truong fra ABBL foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: Ha Thanh Truong fra ABBL velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr. 120 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor.

Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Vardetunet Huseierforening. Vardetunet Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Vardetunet Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Økning av felleskostnadene

I henhold til huseierforeningens vedtekter følger det av § 5 punkt 4 at driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse skal behandles på generalforsamlingen. Det må derfor tas stilling til om felleskostnadene skal økes.

Styret foreslår en økning på 10 %, begrunnet med økte kostnader til varer og tjenester. Samtidig ble det ikke gjennomført noen økning i fjor. For å sikre en bærekraftig utvikling og bygge opp et solid vedlikeholdsfond, anses det derfor som hensiktsmessig å justere satsene nå.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene økes med 10%

6. Saker fra beboere

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Jarle Grande
Styremedlem, Per Ivar Stoltz Jørgensen
Styremedlem, Stian Engø
Styremedlem, Simen Emil Widerøe Hasselknippe
Varamedlem, Linn Fanny Broch
Varamedlem, Eirin Nordhus

8.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Knut Grande

Forslag til vedtak: Knut Grande stiller til gjenvalg, og velges for 1 år, frem til ordinært årsmøte 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Fullført sin periode:

Simen Emil Widerøe Hasselknip

Per Ivar Stoltz Jørgensen

Forslag til vedtak: Simen Emil Widerøe Hasselknip og Per Ivar Stoltz Jørgensen stiller til gjenvalg, og velges for 2 år frem til ordinært årsmøte 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Fullført sin periode:

Eirin Nordhus

Linn Fanny Broch.

Forslag til vedtak: Linn Fanny Broch stiller til gjenvalg og velges for 1 år frem til ordinært årsmøte 2027.

Joakim Røgeberg stiller til valg og velges for 1 år frem til ordinært årsmøte 2027.

8.4 Valg av valgkomité

Fullført sin periode:

Fredrik Levinsky

Katerina Erdal

Forslag til vedtak: Fredrik Levinsky og Katerina Erdal stiller til gjenvalg, og velges for 1 år frem til ordinært årsmøte 2027.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Vardetunet Huseierforening
Styret

Styret informerer 2026.

Dugnad:

Det ble avholdt fellesdugnad i mai. Alle tun ryddet, beskar trær, ordnet bedd og lekeplasser. Fellesområder ble feiet og benker og bord ble oljet.

Vi vil prøve å samordne datoene for dugnad i år som vanlig med Vardåsen vel slik at vi får bidratt på en god måte på Torsløkka som er Vardetunet sitt ansvarsområdet. På dugnaden våren 2026 har Velet bedt om at det stiller to personer fra hvert tun siden det er mer som skal gjøres denne gangen også.

Vedlikehold:

Kåre Eliassen har i løpet av sommersesongen 2025 utført noen mindre oppgaver for oss.

Kåre har sjekket alle tak på samtlige garasjebygg, ødelagte takstein ble byttet.

Vi ble pålagt å legge om strømmen til gatebelysningen på området av Asker kommune. De vil ikke betale for strømmen til dette lenger. Valget sto mellom å betale 1300 kr. pr. punkt pr. år for oss 36 stk. en årlig kostnad på 46 800 kr. pr. år. Eller legge om strømmen til vårt eget nett. Vi valgte det siste og la om strømmen. Dette koster oss ca. 4600 kr. pr år i strøm og en engangskostnad på 67 000 kr.

Det er også utført reparasjon av to avfalls container i sommer hvor åpne og lukke mekanismen på containerene ikke fungerte bra nok.

I løpet av dugnaden i mai, eller senest i løpet av sommeren forventer styret at alle huseiere som ikke har malt sin egen garasjeport gjør dette. Kryssene skal settes på igjen for å stabilisere portene. På sikt er det ønskelig å bytte alle portene, men dette mener styret vi ikke har økonomi til å gjøre nå.

Avfallsløsning:

Det er utført vask og vedlikehold av avfallsløsningen. Vi har 15 containere som det er inngått vedlikeholdsavtale for. Dette er også et ønske og anbefaling fra Asker kommune.

På grunn av for dårlig snørydding rundt avfallsløsningene våre vinteren 2025 har ikke Asker kommune fått til å tømme enkelte av containerne i løpet av vinteren. Dette fører til ekstra kostnader for sameiet når kommunen må komme og tømme utenom vanlig tømming. Ofte og oftere er det styremedlemmer som blir stående og gjøre jobben fordi det er enkelte beboere som ikke utfører jobben tilfredsstillende. Dette er ikke en del av jobben til styret.

Alle som bor i VHF har sine uker å rydde snø på fellesarealet, det blir forventet at alle gjør dette. Så lenge man benytter seg av avfallsløsningen følger det også en plikt til å bidra med og holde dem rene for snø på vinteren. Hvis man av en eller annen grunn ikke får gjort dette må man alliere seg med en nabo eller på annen måte sørge for at jobben blir gjort tilfredsstillende etter spesifikasjonene Asker kommune har kommet med.

Kommunen sier følgende: «**Det skal til enhver tid være is og snøfritt rundt container platene og 40 cm. på utsiden av platene. Slik at renovasjons bilene kan med enkelhet løfte containerne opp for tømning og sette de tilbake på en ordentlig måte, slik at de blir tette igjen og dreneringen rundt fungerer som den skal**».

Det er nytt fra høsten 2024 at grønne poser til matavfall ikke lenger ligger i butikken. Nå sørger styret for at det til enhver tid ligger grønne poser i styreboden i garasjen på tun 4. Asker kommune gjør oppmerksom på at disse posene er til matavfall. Annet avfall må man besørge poser til selv. Dette til info, siden vi fortsatt får mailer om hvor man kan hente grønne poser.

Parkering på området:

Vi har 6 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig på området. I tillegg har vi mulighet til parkering i svingen inn til Rundtom på sommeren. Vi ser oftere og oftere at beboere benytter disse plassene. **Dette er gjesteparkeringer og skal ikke benyttes av beboere. Alle huseiere har en garasje plass og en oppstillingsplass i forbindelse til den.** Velger man å benytte garasjen som bod eller av andre grunner ikke benytter garasjen til bil, er det ikke slik at gjesteparkeringen kan brukes. Da må man bruke utfartsparkeringen ved Oppsjøsvingen.

Parkeringsplassen i Oppsjølia er deres private parkering og skal heller ikke benyttes av huseier i VHF.

Styre ser også at det er et økende problem med at beboere ignorere vedtektene og kjører inn på tunene og parkerer. Det er ofte at det står parkert biler på snuplassene vi har også. Dette er et økende problem og til hinder for utrykningskjøretøyer som trenger plass.

Det står følgende i vedtektene våre **Parkering og unødig kjøring på tun er ikke tillatt.**

Dette er hentet fra reguleringsplanen fra Asker kommune om området B3 (som er Rundtom og Liastubben.) Der står det. **Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser, garasjer. På kjørbare gangveier tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke og flyttetransport.**

Det har ved tidligere anledning vært engasjert parkerings selskap av VHF. De skrev ut bøter og tauet bort biler ved kontroller. Dette har vi ikke hatt de siste 10 årene. Det er ikke ønskelig og inngå ny avtale med et parkeringsselskap igjen, men hvis ikke beboere følger reglene som er fastsatt i vedtektene og reguleringsplanen fra Asker kommune ser ikke styret noen annen måte å få kontroll med problemet på å enn å gjøre det. Det handler tross alt om sikkerheten til oss alle sammen og om respekt for naboene sine.

Garasjeporter.

Det har blitt reparert flere garasjeporter det siste året. Noen har det vært forholdsvis store skader på. De har blitt limt og skrudd sammen, andre er det rett og slett bare mindre justeringer på for at de skal fungere optimalt. Vi ser at ballspill mot garasjene har gjort mye skade over tid og ber nok en gang om at dette ikke skjer. Slik at portene varer lengst mulig. Send mail til styre vist man trenger hjelp med den.

Når det kommer til garasjeportene. **Så skal de holdes lukket og låst til en vær tid.** Er man til stede i garasjen og har oppsyn med den er det ikke noe problem. Men det er mange som har mye verdier i

garasjene sine som kan bli borte fordi en nabo lar døren stå åpen. Det har skjedd før og det er helt unødvendig. Både dyre sykler og Dekk men dyre felger har blitt stjålet fra garasjene våre.

Postkassene.

Vi har fått beskjed fra flere om at post har forsvunnet fra postkasser på området og ber nabolaget om å holde ett lite øye med hvem som kommer og går i nabolaget. Spesielt før jul skjedde det flere ganger at julegaver har forsvunnet.

Ettersyn ladeanlegg:

Det har vært utført årlig ettersyn av ladeanlegget i februar. Dette er et lovpålagt ettersyn som vi må ha.

I forbindelse med ettersynet ble det avdekket varmegang i hovedsikringen for tun 1-3. Denne ble byttet ut. Dette var en større jobb som involverte Elvia også og kostet en del penger. Strømmen var utkoblet i 4 dager.

Det er blitt installert 5 nye ladebokser i garasjene i 2025.

Brøyting:

Vinteren 2025/26 har det foreløpig ikke kommet mye snø. Det har vært stabilt kaldt etter at snøen har kommet. Martin Rønning AS har ikke vært her mange ganger for å strø. Strøkassene har også blitt fylt opp til vinteren. Det er også kjøpt inn en store strøkasser til som er plassert ved avfallsanlegget på knasten ved tun 1. der det er mest bruk for den.

Vi har fortsatt avtale med Martin Rønning AS. De står for brøyting og strøing når det er nødvendig. Avtalen omfatter også feiing til våren. Det vil bli gitt beskjed til huseierne slik at biler kan flyttes.

Styret vil sette stor pris på om huseierne kan være behjelpelig med å rapportere inn brøyteskader som har oppstått under vinteren, slik at vi kan få de reparert av Martin Rønning AS. før neste sesong.

Klipping av grøntområdet:

Vi har avtale med Lars Wehus om klipping av fellesområder i VHF. Det er lagt opp til at det klippes ti ganger i løpet av sesongen. Private områder og fellesareal som benyttes som privat området inngår ikke i avtalen.

Utbygging / tilbygg:

Styret har mottatt en byggesak i 2025. Styret som forvalter av fellesområdet, ser helst at vi får byggesaker på mail slik at vi får loggført kommunikasjonen. Alle har tomtegrense til fellesarealet og styret blir derfor nabo.

Styret oppfordrer til å kontakte servicetorget i Asker for innhenting av informasjon om hvem som per definisjon skal ha nabovarsel. På nettsidene til Asker kommune finner man også kart med tomtegrenser og reguleringsplan med føringer for hvor man kan plassere tilbygg/ utbygg og hvor stort det kan være.

Trefelling:

Asker kommune har i 2021 gitt VHF ansvar og rett til å forvalte kommunens tomt som er tilstøtende VHF tomt. Denne avtalen gjelder i 10 år. Ønsker om tre fellinger sendes til styret på mail slik at styret kan komme på befaring før en tillatelse blir gitt.

Trapp og rampe ved tun 2:

Styret prøvde å få gjennomført bygging av trapp og rampe ved tun 2 og ned mot Torsløkka i 2021. Dette ble ikke gjennomført siden det kun var en entreprenør som kom med tilbud på prosjektet. Siden bygge bransjen hadde mer enn nok å gjøre og Covid-tilstanden var som den var, fikk vi et tilbud hvor prisen var meget høy. Sommeren 2024 ble det bygd ny trapp på tun 2 ned mot Torsløkka for å forbedre adkomsten både sommer og vinter. Dette ble gjort på dugnad for å minske utgiftene mest mulig. I høst ble det gjort en meget god jobb på dugnad for og forbedre innfestningen av gelenderet.

Vardåsen vel:

Tor Gunnar Framnes fortsetter og representerer VHF i velet.

Styret



KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Vardetunet Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vardetunet Huseierforening som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo
Arendal
Bergen

Drammen
Hamar

Kristiansund
Stavanger

Trondheim
Tynset

Penneo document key: 41P1X-J9585-24QHZ-BOZH1-Y3EWF-DFGMH



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 41PJX-J9585-24QHZ-BOZHT-Y3EWF-DFGMH

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-03 14:29:19 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 41PIX-J95B5-24QHZ-80ZH1-Y3EWF-DFGMH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Resultatregnskap Vardetunet Huseierforening, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 008 817	2 914 920	3 056 013	3 245 605
Annen driftsinntekt	2	425 879	402 853	450 000	450 000
Sum inntekter		3 434 696	3 317 773	3 506 013	3 695 605
Kostnader					
Lønnskostnad	3	136 920	136 920	136 920	136 920
Kostnad lokaler	4	1 219 180	1 185 799	1 012 000	1 298 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	17 078	4 768	0	16 500
Reparasjon og vedlikehold	6	138 672	405 523	350 000	190 000
Annen driftskostnad	7	1 346 844	1 216 917	1 336 500	1 388 500
Sum kostnader		2 858 695	2 949 927	2 835 420	3 029 920
Resultat før finansielle poster		576 001	367 846	670 593	665 685
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	22 883	23 029	0	0
Finanskostnad	9	345 084	389 637	354 242	312 280
Sum finansielle poster		-322 201	-366 608	-354 242	-312 280
Årsresultat		253 800	1 238	316 351	353 405

Balanse Vardetunet Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		6 921	2 127
Andre fordringer	10	0	26 093
Sum fordringer		6 921	28 220
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 169 356	1 233 933
Sum omløpsmidler		1 176 277	1 262 153
Sum eiendeler		1 176 577	1 262 453

Balanse Vardetunet Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-3 942 143	-4 195 943
Sum egenkapital		-3 942 143	-4 195 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	4 867 634	5 157 387
Sum langsiktig gjeld		4 867 634	5 157 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		180 839	265 261
Forskudd innbetalinger		49 578	54 870
Annen kortsiktig gjeld	15	20 669	-19 122
Sum kortsiktig gjeld		251 086	301 009
Sum gjeld		5 118 720	5 458 396
Sum egenkapital og gjeld		1 176 577	1 262 453

Vardetunet Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Knut Jarle Grande
Styreleder

Stian Engø
Styremedlem

Simen Emil Widerøe Hasselknippe
Styremedlem

Per Ivar Stoltz Jørgensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 528 017	2 484 909	2 501 661	2 622 712
Avdrag ordinære lån	180 808	180 936	228 311	310 613
Renter ordinære lån	299 992	249 075	326 041	312 280
Sum	3 008 817	2 914 920	3 056 013	3 245 605

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Motorvarmerstrøm	0	402 853	450 000	0
Strøm el-bil	425 879	0	0	450 000
Sum	425 879	402 853	450 000	450 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920	136 920	136 920

Huseierforeningen har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	416 188	440 063	290 000	478 000
Lys, varme, energi	358 264	360 946	319 000	350 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	148 140	10 350	11 000	150 000
Sommer- og vinterkostnader	296 589	374 440	392 000	320 000
Sum	1 219 180	1 185 799	1 012 000	1 298 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	15 669	0	0	15 000
IT-tjenester	1 409	0	0	1 500
Annet driftsmateriale	0	4 768	0	0
Sum	17 078	4 768	0	16 500

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	97 220	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	41 844	143 026	200 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	96 828	134 123	100 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	6 154	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	0
Forsikringsskadesaker	0	25 000	0	0
Sum	138 672	405 523	350 000	190 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	160 692	154 110	159 000	165 000
Elektronisk kommunikasjon	0	1 409	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 387	9 765	10 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	424 469	351 923	396 000	424 000
Kontingenter	25 680	25 680	26 000	26 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	716 955	653 455	717 000	754 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	5 000	0
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 162	7 800	8 000	9 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 000	12 275	15 000	5 000
Sum	1 346 844	1 216 917	1 336 500	1 388 500

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	394	589	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	680	0	0
Renter plasseringskonto	22 488	21 759	0	0
Sum	22 883	23 029	0	0

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	345 084	389 637	354 242	312 280
Sum	345 084	389 637	354 242	312 280

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Andre kortsiktige fordringer	0	26 093
Sum	0	26 093
Kortsiktige fordringer		

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	597 624	684 082
Sparekonto Boligbanken	571 732	549 851
Sum	1 169 356	1 233 933

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-4 195 943	-4 197 181
Fra årets resultat	253 800	1 238
Sum annen egenkapital	-3 942 143	-4 195 943
Sum egenkapital	-3 942 143	-4 195 943

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 711 646	1 901 246
Gjeldsbrevlån	3 155 988	3 256 141
Sum	4 867 634	5 157 387

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Betongrehabilitering	Ny
	garasjer søppelløsning/infrastr	elbil
Lånenummer:	94907065574	94907045646
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018
Rentesats:	6.50 %	6.50 %
Beregnet innfridd:	31.12.2042	01.10.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	3 020 000
Lånesaldo 01.01:	3 256 141	1 901 246
Avdrag i perioden:	100 153	189 600
Lånesaldo 31.12:	3 155 988	1 711 646
Saldo 5 år frem i tid:	2 554 819	535 816

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907045646	7	19 344	135 408
	68	16 353	1 112 004
	32	14 508	464 256

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skyldig lønn	5 600	0
Påløpte renter	15 069	17 476
Miljøgruppen	0	-31 993
Utleggskonto	0	-4 605
Sum	20 669	-19 122

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	961 144	1 282 017
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	253 800	1 238
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-289 753	-276 069
Årets endring disponible midler	-35 953	-274 831
Disponible midler UB	925 191	961 144

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vardetunet Huseierforening onsdag 11.03.2026 kl. 18:00 - Vardåsen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ha Thanh Truong ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ha Thanh Truong fra ABBL foreslås som protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ha Thanh Truong ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 16 medlemmene som registrerte seg. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ha Thanh Truong.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Joakim Røgeberg ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det ble foreslått fra styret at de honoreres med kr. 120 000 til intern fordeling.

Det kom et benkeforslag om at styrehonoraret økes med 20.000 kr.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret får kr 140.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Vardetunet Huseierforening. Vardetunet Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Vardetunet Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Økning av felleskostnadene

I henhold til huseierforeningens vedtekter følger det av § 5 punkt 4 at driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse skal behandles på generalforsamlingen. Det må derfor tas stilling til om felleskostnadene skal økes.

Styret foreslår en økning på 10 %, begrunnet med økte kostnader til varer og tjenester. Samtidig ble det ikke gjennomført noen økning i fjor. For å sikre en bærekraftig utvikling og bygge opp et solid vedlikeholdsfond, anses det derfor som hensiktsmessig å justere satsene nå.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at felleskostnadene økes med 10%

6. Saker fra beboere

Det er ikke meldt inn noen saker fra beboere.

Vedtak:

Det er ikke meldt inn saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Knut Grande

Vedtak:

Knut Grande stiller til gjenvalg, og velges for 1 år, frem til generalforsamling 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Fullført sin periode:

Simen Emil Widerøe Hasselknip

Per Ivar Stoltz Jørgensen

Vedtak:

Simen Emil Widerøe Hasselknip og Per Ivar Stoltz Jørgensen stiller til gjenvalg, og velges for 2 år frem til generalforsamling 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Fullført sin periode:

Eirin Nordhus

Linn Fanny Broch.

Vedtak:

Linn Fanny Broch stiller til gjenvalg og velges for 1 år frem til generalforsamling 2027.

Joakim Røgeberg velges for 1 år frem til generalforsamling 2027.

8.4 Valg av valgkomité

Fullført sin periode:

Fredrik Levinsky

Katerina Erdal

Vedtak:

Fredrik Levinsky og Katerina Erdal stiller til gjenvalg, og velges for 1 år frem til generalforsamling 2027.

Møtet ble hevet kl 18.53

Protokoll for Vardetunet Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ha Thanh Truong (sign.)	12.03.2026
Protokollvitne	Joakim Røgeberg (sign.)	12.03.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vardetunet Huseierforening onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Vardåsen Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Per Ivar Stoltz Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Stian Engø ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 9 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble ikke levert fullmakter, totalt 9 stemmeberettigede.

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Joakim Bjerknes Røgeberg og Tor Gunnar Framnes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Ble gjennomgått og deretter tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 120.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

6. Valg**6.1 Valg av styreleder**

Knut Grande, på valg

Vedtak:

Knut Grande ble gjenvalgt for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Simen Emil Widerøe Hasselknipe, ikke på valg

Per Ivar Stoltz Jørgensen, ikke på valg

Stian Engø, på valg

Vedtak:

Stian Engø ble gjenvalgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Eirin Nordhus, på valg

Linn Fanny Broch, på valg

Vedtak:

Eirin Nordhus ble gjenvalgt for 1 år.

Linn Fanny Broch ble gjenvalgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Fredrik Levinsky, på valg

Katerina Erdal, på valg

Vedtak:

Fredrik Levinsky ble gjenvalgt for 1 år.

Katerina Erdal ble valgt for 1 år.

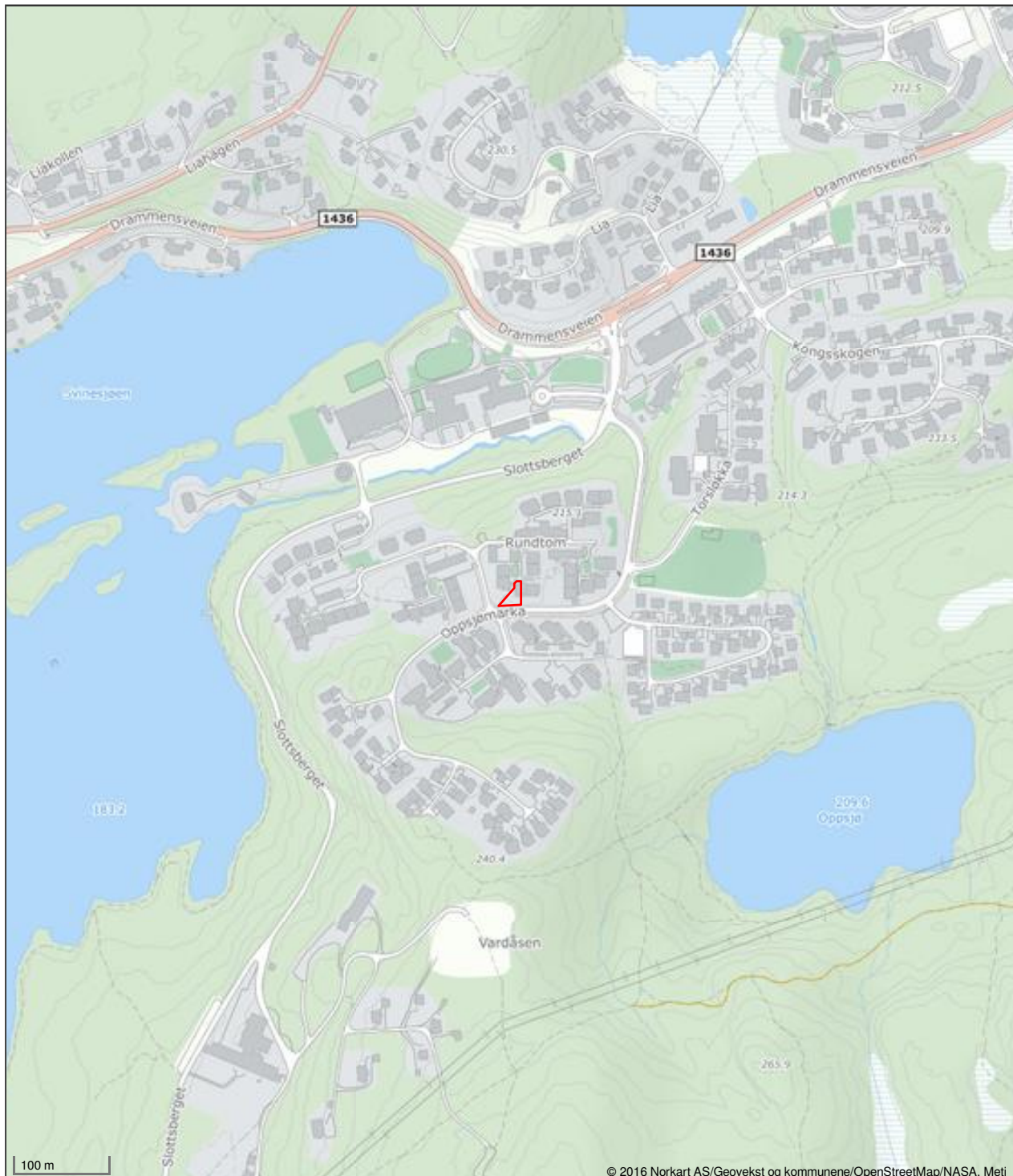
Møtet ble avsluttet kl. 20:00

Protokoll for Vardetunet Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Ivar Stoltz Jørgensen (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Joakim Røgeberg (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Tor Gunnar Framnes (sign.)	22.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 89/187//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
TEBYJRU
S95/02075

Arkivnr.:
L45 -BY89/1, 24
L022614/98

Dato:
15.06.98

**GNR. 89/BNR. 191,192 (TIDL. 89/1,24) HUS 19 - FERDIGATTEST 2-MANNSBOLIG
VARDÅSEN B3
RUNDTOM 1/3 EIERE: BAUGERUD/BJØRNSTAD, DOMBEK/FJÆREM**

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringsjefen herved ferdigattest for overnevnte bygg, approbert 04.10.95.

Det vises til erklæring fra ansvarshavende, innkommet her 03.06.98, om at bygget er utført i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Før det gis ferdigattest for garasjene, må det innsendes erklæring om at arbeidet med disse er utført i henhold til byggeforskriftene.

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Overingeniør

Kopi: Ståle Bjørnstad og Gunn Astrid Baugerud, Rundtom 1, 1370 ASKER
Alexander Dombek og Anita Helene Fjærem, Rundtom 3, 1370 ASKER

Bygnings- og reguleringsjefen

Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker

Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.



ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Rådhuset - 1371 ASKER

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

DERES REF.:

VÅR REF.:
TEBYJRU
S95/02075

ARKIVNR:
L42 & 18-BY89/1, 24
L000694/97

DATO:
08.01.97

**GNR.89, BNR. 1,24 HUS 19 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 2-MANNSBOLIG
RUNDTOM 1/3 EIERE: GUNN ASTRID BAUGERUD/STÅLE BJØRNSTAD OG
ALEXANDER DOMBEK/ANITA FJÆREM**

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringsjefen midlertidig brukstillatelse for overnevnte bygg, approbert 04.10.95.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt, og det gis herved midlertidig brukstillatelse for hele bygningen.

Saksbehandler må kontaktes for utstedelse av ferdigattest når følgende arbeid er utført:

Ingen merknad

Med hilsen


Jørgen Rustan
Bygningskontrollør



Jan-Erik Teien
Rundtom 7

1385 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:
BDEVOLD
S99/01997

Arkivnr.:
L6 -BY89/192
L034392/02

Dato:
25.09.2002

**GBNR. 89/192 FERDIGATTEST FORLENGELSE AV EKSISTERENDE
FORSTØTNINGSMUR
RUNDTOM 3 TILTAKSHAVER: ALEXANDER DOMBEK / ANITA FJÆREM**

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest, mottatt 20.09.2002.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

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

Med vennlig hilsen


Berit Devold
Overingeniør

Kopi til:

Alexander Dombek og Anita Fjorem, Rundtom 3, 1385 ASKER

Bygnings- og reguleringssjefen

Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker

Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 88

Bankgiro: 6003 06 79000

Org.nr. 944 382 038 mva.

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Kommunens saksnr

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER

033766/02 BDEVOLD

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 89 Bnr 192 Feste nr Seksj.nr	20.00.2002
Adresse RUND TOM 3, 1385 ASKØEN		

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
INGEN		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 - 1
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg Bilder	I	2 - 4
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak

Dato

18.9.02

Underskrift

JAN-ERIK TEIEN

Gjentas med blokkbokstaver

JAN-ERIK TEIEN



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 08.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	89	Bruksnr.	187	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rundtom 9, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 339 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 339 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
-----------	---------

Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220179C				
Navn	Vardåsen nord				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	17.06.1992				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/468/179C_bestemmelser.pdf				
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>37 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Frisiktsone</td></tr> </table>	Delareal	37 m ²	Formål	Frisiktsone
Delareal	37 m ²				
Formål	Frisiktsone				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>339 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Konsentrert småhusbebyggelse</td></tr> </table>	Delareal	339 m ²	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal	339 m ²				
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse				

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220179C2
Navn	Beb.plan Vardåsen nord, felt B3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/480/179C2_bestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Midtlinje vassdrag
	Regulert nytt tre
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantetilbehør



Velkommen til

Nordvik Asker

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

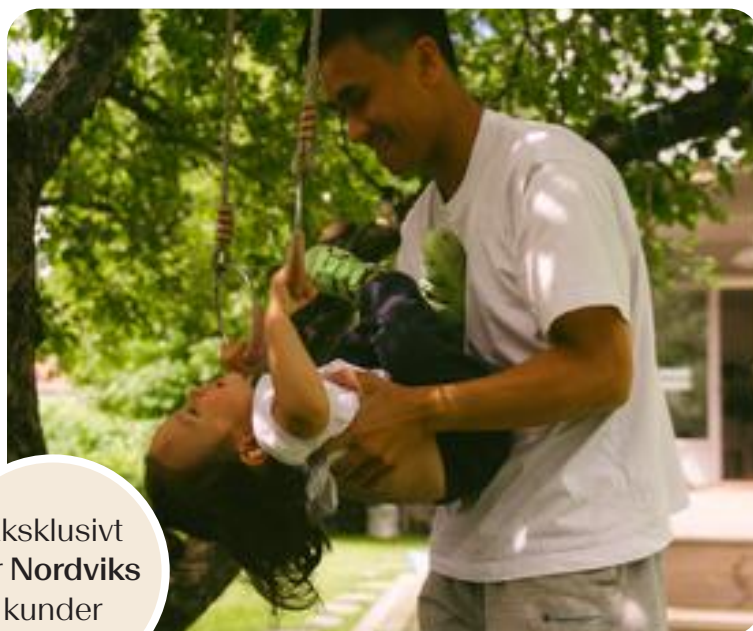
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



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



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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persienn 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.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Rundtom 3 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 89, bnr 192 i Asker kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

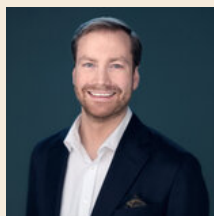
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker

b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046