NORDVIK

Rundtom 9

4 soverom | 118 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Rundtom 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
120	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker tomannsbolig pusset opp i 2021 med stor hage og gode solforhold. Garasje med lader. Barnevennlig tun. Sentralt.

Prisantydning	**7 190 000,-**
Omkostninger	**180 840,-**
Totalpris	**7 386 060,-**
Fellesgjeld	**15 220,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 712,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

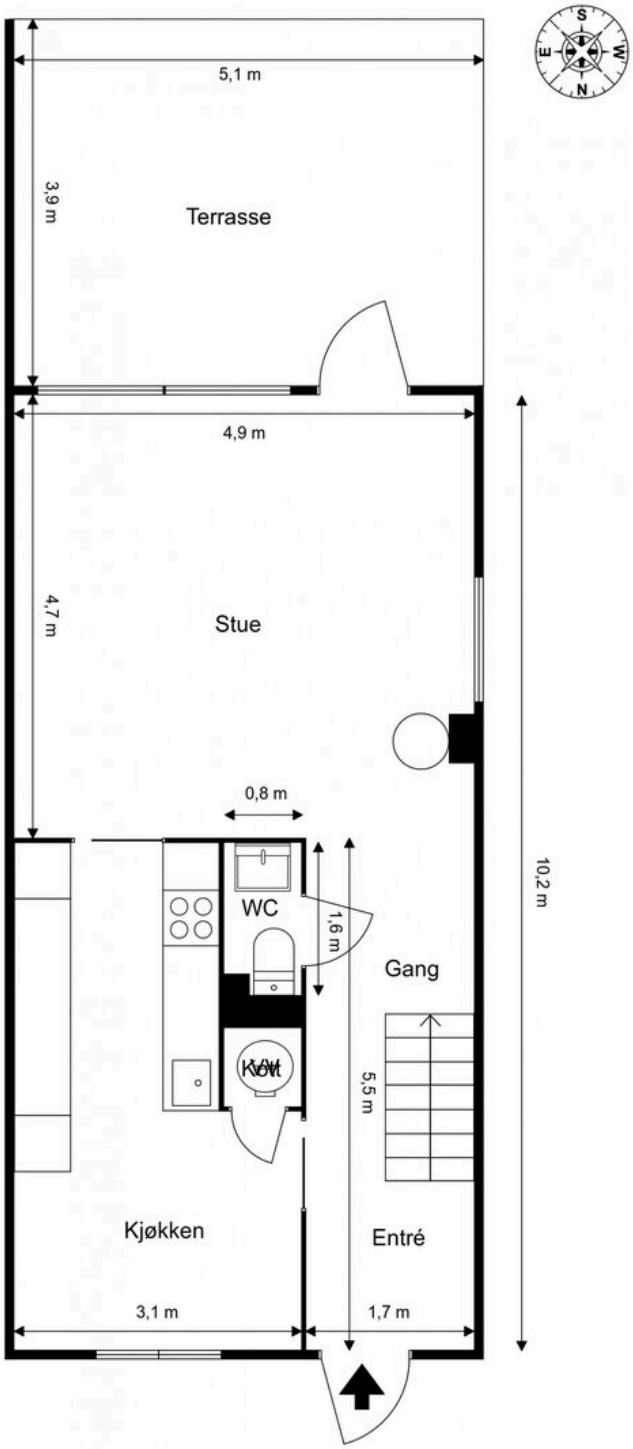
Boligen ligger i et fredelig og svært barnevennlig boligområde på attraktive Vardåsen i Asker. Her bor du med gangavstand til skole, barnehage, dagligvare og buss med hyppige avganger(hvert 10 min i rushtid) til Asker sentrum, der det er videre forbindelser med tog. Nærområdet byr på flotte tur- og friluftsmuligheter med skog, lysløyper, badevann, lekeplasser og idrettsanlegg rett i nærheten.

Høydepunkter:
- Stor og usjenert hage
- Gode solforhold
- Nye gulv i alle etasjer og malt overflater i 2021
- 4 soverom. 3 samlet på samme plan
- Loft med soverom (Bruksendret i 2021)
- Kjøkken fra 2021
- Nye fliser i entré fra 2025
- Gulvvarme i entré og bad
- Sydvendt terrasse på ca. 20 m²
- Garasjeplass m/el-billader

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 55 kvm

Rundtom 9
1. Etasje



FIDENS

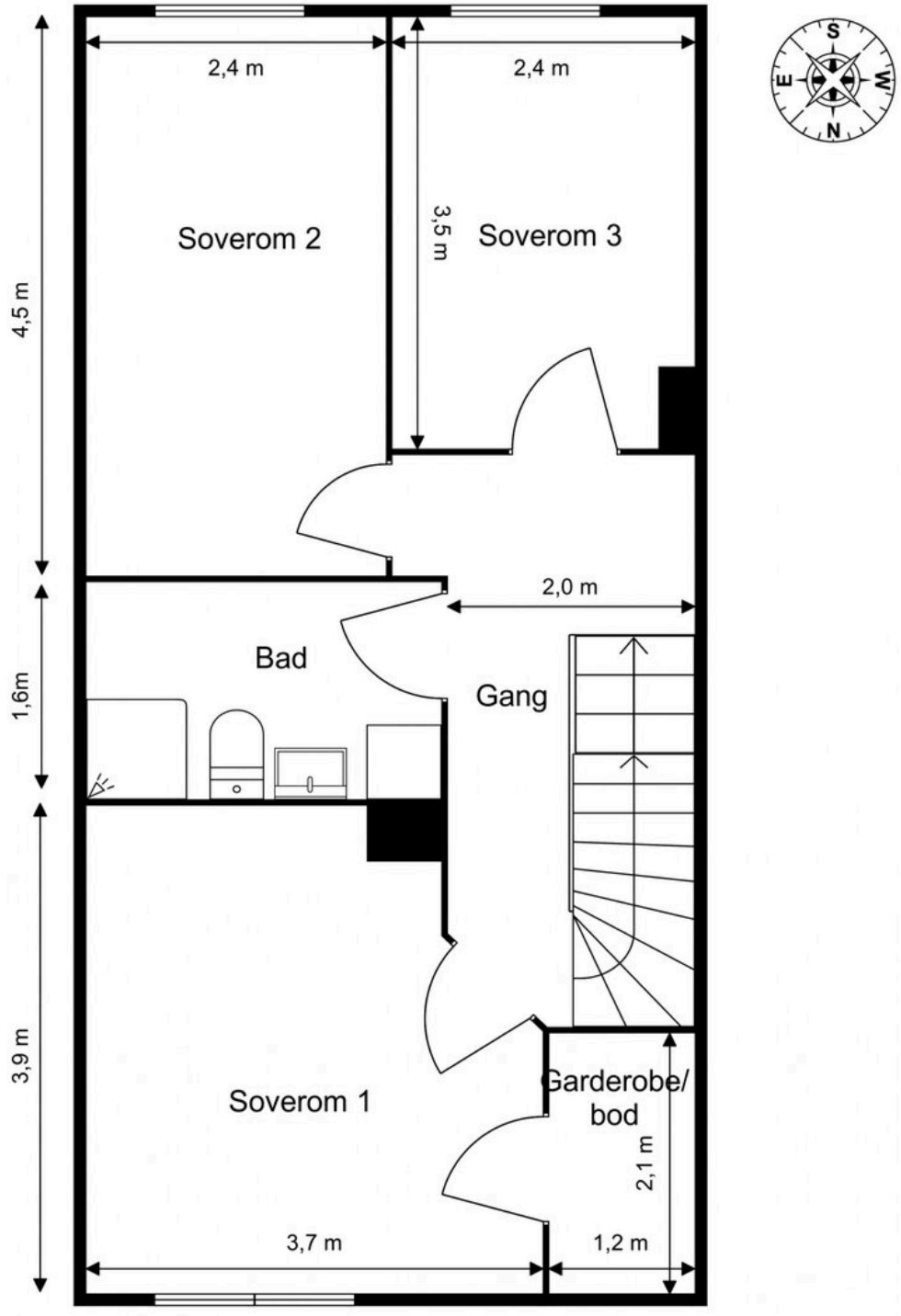
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Rundtom 9

2. Etasje



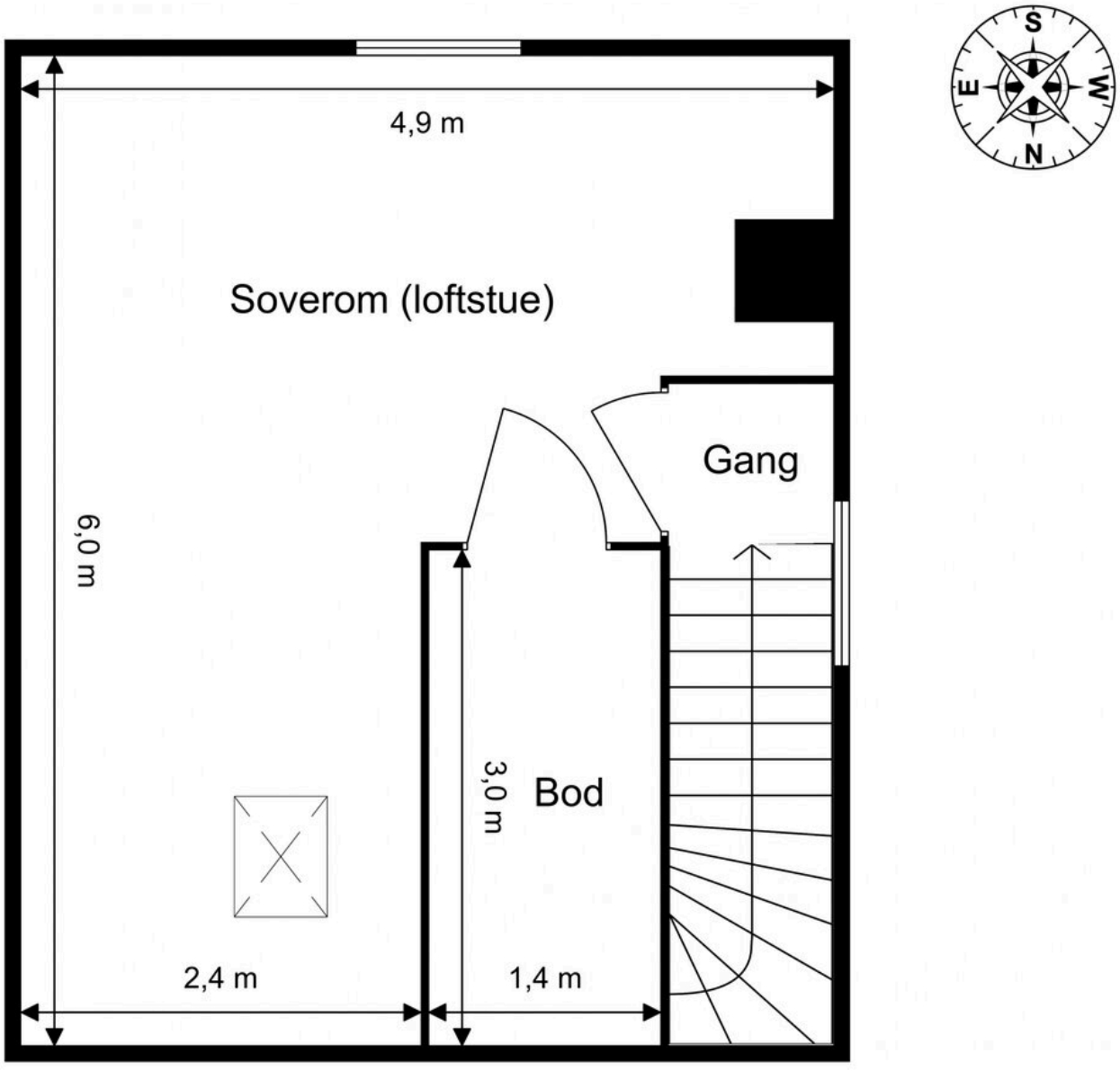
FIDENS

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.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm

Rundtom 9
Loft



FIDENS

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.












WILLIAM MORRIS


MONET










LE JARDIN




JUST IN CASE NO ONE
TOLD YOU TODAY
HELLO
GOOD MORNING
YOU'RE DOING GREAT
I RELIEVE IN YOU
NICE BUTT














AEG


























VARDÅSEN
SKOLE









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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0172/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rundtom 9, 1385 ASKER
Gnr 89, bnr 187 i Asker kommune

Selgere
Joachim Bryhn
Beate Secilia Bryhn

Kjøpesum og omkostninger
7 190 000,- (Prisantydning)
15 220,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 205 220,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
179 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
180 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
200 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 386 060,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 405 760,- (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
1996

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 123 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Stue, kjøkken, kott, toalett, entre, gang.
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasje
Total BRA: 55 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. 3 soverom, gang, bad og garderobe/bod
Total BRA: 50 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 18 kvm. Soverom, bod og gang.
Total BRA: 18 kvm.

Ikke målbare arealer:

Det er 11 kvm areal med lav himlingshøyde på loft som ikke er medtatt arealberegningen. Det er totalt 29 kvm gulvareal på loft.

Innhold
Totalt bruksareal: 123 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 118 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 5 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 20 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje: 50 kvm: Entré, gang, kjøkken, toalett, stue og kott.
2. etasje: 50 kvm: Gang, bad, 3 soverom og garderobe/bod.
Loft: 18 kvm: Soverom og bod.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 5 kvm: Sportsbod ved garasje på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne boligen.

Gulvareal (GUA): Loftsetasje 29 kvm. Av dette arealet er 18 kvm målbart areal og 11 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

Terrasse- og balkongareal (TBA): 1. etasje 20 kvm: Sydvendt terrasse/platting ved stuen på ca. 20 kvm.

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.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Denis Muslimovic, Lunden Takst AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Intervju med selger:
Hagen! Helt fantastisk med barn og hund. Her har vi benyttet mange timer, samlet oss rundt bålpanna på vinteren og slappet av i hengekøya på sommeren. Huset har også praktisk planløsning og er i god stand, et hjem vi virkelig kommer til å savne. Vil påstå vi har en av de beste interne beliggenhetene. Utrolig hyggelige naboer. Tun 1, som vi er en del av, preges av god stemning, folk er behjelpelige og vi holder hverandre oppdatert via felles messenger chat. Vi har hatt tenning av lys på tunet i desember med opplegg for barna og samling med mat/drikke på sommeren. Kort vei til Torsløkka, skog, flere badevann, skøyter og lysløype på vinteren. Det er en grunn til at vi bare flytter 200 meter! Ellers kort vei til butikk, skole og barnehage, samt busstopp med hyppige avganger ned til sentrum - noe som er praktisk for pendling inn til byen.

Standard
Entré
Flislagt entré med marmor-look flis (30x30) på gulv, malte vegger og malt himling. Gulvvarme gir god komfort. Rommet har garderobeskap for oppheng av yttertøy rett innenfor inngangsdøren, samt sikringsskap.

Stue
Romslig og innbydende stue med laminatgulv, malte vegger og malt himling i lyse, tidsriktige fargetoner som gir et rolig og harmonisk uttrykk. Stuen er utstyrt med både panelovn og vedovn, hvor vedovnen gir lun varme og et naturlig samlingspunkt i rommet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse/platting på ca. 20 m² og videre til hage - en løsning som forlenger oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Kjøkken med innredning fra IKEA (2021) med mørkbeisede fronter med ramme og et tidløst uttrykk. Innredningen består av høyskap samt over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter, og belysning under overskapene gir behagelig og funksjonelt arbeidslys. Benkeplaten i 28 mm laminat med steinlook er utstyrt med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandebatteri i krom med dusjfunksjon. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og vannstopper, noe som gir økt trygghet i hverdagen. Rommet har laminatgulv, malte vegger og malt himling, samt panelovn.

Toalettrom
I 1. etasje er det et separat toalettrom, praktisk plassert og velegnet for gjester. Rommet har belegg på gulv, malte vegger og malt himling, og er utstyrt med mekanisk avtrekk, servant og toalett.

Soverom
Boligen har tre soverom i 2. etasje, samlet på samme plan som badet - en praktisk og familievennlig løsning. Alle soverommene har laminatgulv samt malte vegger og malt himling i lyse, rolige fargetoner. Rommene har gode vindusflater som slipper inn naturlig lys og gir fleksible møbleringsmuligheter tilpasset både barne-, gjeste- og hovedsoverom. Soverom 1 har garderobeskap med tilgang til eget garderoberom. I tillegg er det et soverom med bod på loftet, som gir god fleksibilitet i planløsningen.

Bad
Flislagt bad i 2. etasje med flis på gulv (20x10, lyseblå) og fliser på vegger, samt malt himling. Rommet har gulvvarme og er utstyrt med dusjkabinett, servantskap med servant, toalett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og dusjkabinett er av nyere dato.

Loft
I boligens 3. etasje er det innredet et hyggelig loftsrom (bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i 2021, ferdigattest foreligger). Rommet har laminatgulv, malte vegger og malt himling med downlights som gir god og stemningsfull belysning. Skråtak tilfører rommet særpreg, og planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og en lun romfølelse. Egner seg godt som soverom, TV-stue eller kontor.

Lagringsplass
Boligen har bod på loftet samt garderobe/bod i 2. etasje. Utvendig disponerer boligen en sportsbod på ca. 5 m² innerst ved garasjeplassen, en lagringsplass på "hems" over garasjen, samt en åpen utebod på gavlsiden til oppbevaring av ved.

Parkering
Boligen disponerer garasjeplass merket med nr. 9 i felles garasjeanlegg på huseierforeningen sin eiendom.
Foran garasjen er det biloppstillingsplass.

Det er godt med gjesteparkering i området.

Det er montert ladestasjon for elbil. Kostnad for lading faktureres etter forbruk da ladestasjonen er tilknyttet ladeabonnement.

Modernisering og påkostninger
ca 2021 utført av tidligere eier: Boligen ble vesentlig oppgradert med blant annet nytt kjøkken, nye gulv i alle tre etasjer, malte overflater. I tillegg er hele loftsetasjen renovert.

2021: byttet inventar på bad i 2. etg, satt inn kabinett

2024: byttet varmtvannsbereder

2024: taksjekk inkl nytt beslag på taket

2025: installerte varmekabler og la fliser i gang

For mer detaljer, se takstrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring
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? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Kåre Eliassen as, taksjekk med bytte av skadet takstein, utbedring av beslag og fjerning av mose i 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren Drammen As, nytt el anlegg i loft etasje i 2020.
Samsvarserklæring foreligger. Grønn strøm as, tidligere eier satt inn nytt kjøkken og en ny kurs i 2021.
Samsvarserklæring foreligger.
Lagt fliser i inngangsparti som egeninnsats. Varmekabler lagt av fagmann som privat tjeneste. Ingen samsvarserklæring eller dokumentasjon foreligger.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bluetec as. Elbil lader 2021

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS. Tidligere eier byttet kjøkken i 2021. Satt inn dusjkabinett og nytt baderomsinnredning i 2021 som egeninnsats.
Rørleggermester Borrebæk, Bytte av varmtvannsbereder i 2024

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.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft er godkjent som soverom 2021.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Noe dårlig trekk enkelte dager. Hadde en hendelse med noe avrenning inne i pipeløpet fra kraftig vind og snø.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Tomannsbolig oppført i tre etasjer. Bygningen er oppført på ringmur og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Hovedtaket er et saltak og er tekket med betongstein. Ark er båndtekket. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er trevidnuer med 3-lags isolerglass. Inngangsdør er en isolert ytterdør. Innvendige dører er lette slette formpressede dører, fabrikkmalt i hvit.
Innvendig trapp er en åpen malt tretrapp.
Det er avtrekksbasert ventilasjon i boligen. Det er elektrisk oppvarming i kombinasjon med vedovn i boligen.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 16
TG-2: 6
TG-3: 1
TG-IU: 0

TG 3:
Våtrom - membran, tettesjikt og sluk: Badet har plast sluk og banemembran under påstøp. Tettesjiktet/membranen er etablert før år 2000, og selv om det ikke ble registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, har tettesjiktet nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. Dette gir økt risiko for svikt og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet ikke fornyes.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste avvik anbefales det jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk av fritt vann frem til badet er oppgradert.

Det anbefales også fortsatt bruk av dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann.

Kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet: kr 200 000 - 500 000. Kostnadsestimatet gjelder total rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran i kombinasjon med tilstanden til de tekniske installasjonene.

TG 2:
Vinduer og dører: Værslitte karmer med behov for vedlikehold. Råtedannelse registrert i vinduskarm til Velux takvindu, samt enkelte løse vindusbrettbeslag.

Yttervegg og fasade: Manglende lufting bak kledningen, grunnet trelist benyttet som musesperre nederst ved panelen. Gir økt risiko for oppfukting og redusert uttørking. Fasaden anbefales holdt under oppsikt.
Taktekking: Én knekt takstein på sørsiden og noe moserester på nordsiden. Undertaket er fra byggeåret (ca. 30 år) og har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Det ble utført takvedlikehold i 2024 med taksjekk, utskiftning av takstein, utbedring av beslag og fjerning av mose.
Vannledninger: Vannrør i kobber fra byggeåret (ca. 30 år) som snart når forventet levetid. Deler av ledningene er skiftet. Vurdert til TG2 ut fra alder. Anbefales oppgradert samtidig med våtrom og/eller kjøkken.
Våtrom - overflate vegg/himling: Sprekker i flisfuger i dusjområdet, som kan indikere bevegelse i underlaget eller fuktpåvirkning. Ingen tegn til sopp-, råte- eller fuktskader påvist på overflatene.
Våtrom - overflate gulv: Bom (hulrom) under flis i høyre hjørne ved døren. Ingen sprekker i fuger registrert her. Kan over tid føre til at flere fliser løsner.

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
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og vinskap under trapp.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget:
Lampe over spisebord

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.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré og bad samt panelovner i diverse rom. Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk : 11 176 kWh
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.

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca 1000 kr på ved. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 696,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: kr 6318,34,-
Feiing: kr 355,-
Vann: kr 6023,20,-

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: 15 220
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.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 337 050,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 348 199,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr: 1426291

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett via Altibox inkludert i felleskostnadene

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 338 kvm (Eiertomt)
Boligen har en endetomt som er en av de største for denne boligtypen. Tomten er opparbeidet med en flott syd-vendt terrasse/platting på ca. 20m2 og flat hage. Terrassen har adkomst både fra stue og hage. Tomten er pent skjermet med hekker samt vegg mot nabo som gir en meget privat følelse.

Selger beskriver solforholdene som gode. Solrik tomt med sol fra morgen til kveld. Sola treffer terrassesiden ca i 9-tiden midt på sommeren og går ned i ca 20/21-tiden.

Beboerne på feltet har tilgang til Huseierforeningens fellesområder. Fellesområdene består av asfalterte internveier, grøntområder lekeplasser og parkering. Det er bra med gjesteparkering i området.

For denne eiendommen er det angitt ulik utnyttelsesgrad i reguleringsplan (TU = 34 %) og i kommuneplanens SB-sone (BYA = 20 %). Dette er to ulike måltall som ikke lar seg sammenligne direkte, og hvilken grad som er gjeldende er ikke entydig avklart. Se nærmere omtale under «Reguleringsforhold». Interessenter som vurderer tiltak på eiendommen oppfordres til å kontakte Asker kommune for avklaring.

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen 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, bålplass 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 skogsstier, fiskemuligheter og vinterløyper. Torsløkka friareal ligger rett i nærheten og tilbyr fotballbane, sandvolleyball, shuffleboard, bordtennis og tuftepark, 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 barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Adkomst 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 utnyttelsgrad 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 grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger 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
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 641,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 27 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 127 741,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. juli 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).

Rundtom 9

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	6 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

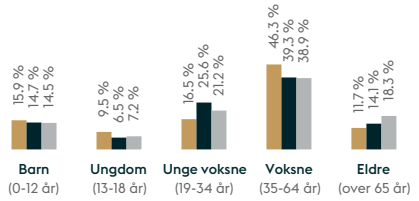
Offentlig transport

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 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vardåsen	819	339
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 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. Gode 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

Rundtom 9
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1996
Rekkehus BRA:	118 m^2
Rekkehus BRA-i:	118 m^2
Sum alle bygg BRA:	123 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	118 m^2
Rapportdato:	16.7.2026 (Gyldig til 16.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	6	1	0

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 i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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.

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - råteskader i karmer - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
Yttervegg og fasade	- manglende lufting bak kledningen
Taktekking	- En knekt takstein - Noe mosebegroing - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	Alder.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis

Lovlighet / HMS

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.7.2026	**16.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Joachim Bryhn**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**post@lundentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Om bygningssakkyndig:

Denis har ingeniørbakgrunn med utdannelse fra Oslo Ingeniørhøgskolen og Universitetet i Ås NMBU. Han har lang erfaring fra byggebransjen og har jobbet med prosjektering og utførelse av bygninger, tilstandsanalyser, byggesaker, prosjektledelse m.m. Denis har ledet flere både private og offentlige prosjekter som boligbygg, barnehager, skoler, museer, etc.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som et rekkehus.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scaning." Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved byggesøknadstidspunktet).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har nådd forventet levetid og fremtidig funksjon er usikker. For visse bygningsdeler gir en slik vurdering tilstandsgrad 3. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
På bygningsdeler der det settes tilstandsgrad 3 (TG 3) skal det settes et anslag på utbedringskostnader.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytelser.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rundtom 9, 1385 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**89**	Bruksnr:	**187**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1996** - Tatt i bruk						

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført i tre etasjer. Bygningen er oppført på ringmur og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Hovedtaket er et saltak og er tekket med betongstein. Ark er båndtekket. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er trevidnuer med 3-lags isolerglass. Inngangsdør er en isolert ytterdør. Innvendige dører er lette slette formpressede dører, fabrikkmalt i hvit.
Innvendig trapp er en åpen malt tretrapp.
Det er avtrekksbasert ventilasjon i boligen. Det er elektrisk oppvarming i kombinasjon med vedovn i boligen. Oppvarming er ikke funksjonstestet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	118	118	0	0	20
Garasje	5	0	5	0	0
Totalt m^2	**123**	**118**	**5**	**0**	**20**

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Entré, kjøkken, toalett og stue	**0**	**0**	**20**
2. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Gang, 3 soverom, bad og garderobe/bod	**0**	**0**	**0**
Loft	**18**	**18** Romfordeling: Soverom og bod	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**118**	**118**	**0**	**0**	**20**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	29	18	11
Totalt m²	**29**	**18**	**11**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod i garasjen	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
Utover nevnte areal er det en garasjeplass merket med nr. 9 på ca. 13m2 med el-billader i felles garasjeanlegg og med kjøreadkomst via egen garasjeport.
Innerst ved garasjeplassen er det en sportsbod på ca. 5m2 (boden er omtalt i arealoversikten). Det er og en lagringsplass i "hems" over garasje.
På gavlsiden av boligen, er det en åpen utebod som brukes til oppbevaring av ved.
I loftsetasjen er det et lavt areal mot syd, avsatt til innbygging av hyller/skuffer. Arealet er ikke omtalt i arealoversikten.
Eiertomt er på ca. 339 m2.
NB!
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Pukk/stein, Fjell**
Det er synlig fjell i dagen like ved	
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Platting**
Platting i tre med terrassebord, etablert som uteareal på terrengnivå.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med trekarm, treramme og 3-lags isolerglass.
Velux takvinduer med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør er en isolert ytterdør.
Innvendige dører er slette formpressede laminatdører, fabrikkmalt i hvit.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Råteskader i karmer

Beskrivelse:
Det registreres råtedannelse i vinduskarmen til Velux takvindu.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det registreres enkelte løse vindusbrettbeslag.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert råtedannelse i vinduskarmen til Velux takvindu, samt enkelte løse vindusbrettbeslag. Vinduer og dører er værslitte. Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting. Dersom råteskaden ikke utbedres, kan den utvikle seg videre og medføre svekket konstruksjon og økt fare for fuktinntrengning. Løse beslag reduserer den utvendige tettingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.
Råteskade på takvindu, anbefales forsøkt reparert. Dersom det ikke er mulig, er utskifting av vinduet påregnelig.
Løse beslag bør festes for å hindre vanninntrengning.

6.6 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen

Beskrivelse:
Det er registrert manglende lufting bak kledningen, grunnet at det ble benyttet en trelist nederst ved panelen som musesperre. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

6.7 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**

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

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**

Skorstein er heldekket med beslag.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Eier opplyser at det var en avrenning innvendig i pipeløpet en gang når det var storm og snødde. Det er ikke observert lekkasjer, eller spor etter tidligere lekkasje rundt skorstein inne på loftet.

6.8 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Loft ble innredet fra tilleggsdel til hoveddel i 2021. Det foreligger byggetillatelse til dette tiltaket.

Utvendig inspeksjon	**Annet**
Taket ble inspisert via takvindu og fra bakken. Vurderingen er begrenset til dette.	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
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 en lukket, innredet loftskonstruksjon fra 1996, hvor loftet ble innredet fra tilleggsdel til hoveddel i 2021 med foreliggende byggetillatelse. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater, samt inspeksjon av taket via takvindu og fra bakken. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og øvrige skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter, nedbøyninger, fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr, og ventilering/lufting vurderes som tilfredsstillende. Ut fra tilgjengelige observasjoner fremstår konstruksjonen uten registrerte avvik.

6.9 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Hovedtaket er tekket med betongtakstein, mens ark er båndtekket med beslag.	
Inspisert fra	**Fra bakken, Annet**
Via takvindu.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Enkelte knekte takstein
- Mosegrodd

Beskrivelse:
Det er registrert én knekt takstein på sørsiden.
I 2024 ble det gjort vedlikehold på taket, med taksjekk, utskiftning av takstein, utbedring av beslag og fjerning av mose. Under inspeksjon ble det registrert noe moserester på taket på nordsiden.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**
Vanntett sjikt (undertak) er fra byggeåret (ca. 30 år gammelt) og har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.	

Oppsummering	TG-2

Det er registrert en knekt takstein, samt noe mosebegroing. Tettesjiktet (undertaket) er fra byggeåret og er nå 30 år gammelt, og har dermed nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Knekt takstein og begroing på taket bør utbedres for å opprettholde tekkingens funksjon, og det må påregnes at undertaket kan få redusert tetthet med behov for utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking, beslag og utstyr på tak.
Knekt takstein anbefales skiftet.
Mose anbefales fjernet.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført med linjelaser på tilfeldige steder i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat:
1. etasje:
I stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over hele rommet og 5mm over 2m.
På kjøkkenet måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over hele rommet og 3mm over 2m.

2.etg.
På soverom 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over hele rommet og 3mm over 2m.
På soverom 3 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over hele rommet og 2mm over 2m.

3.etg./ loft
På soverom på loft måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over hele rommet og 5mm over 2m.

Oppsummering	TG-1

6.11 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering	TG-1

Det er installert malt tretrapp i boligen.
Det registreres noe knirk, men det vurderes som av mindre vesentlig karakter.

6.12 Kjøkken TG-1

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2021 med mørkbeisete fronter med ramme. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Malt veggoverflate mellom benkeplate og overskap ved stekesonen. Benkeplate er i 28mm laminat med stein utseende med brun skjær og med nedsenket 1,0x oppvaskkum i rustfritt stål, samt ettgreps svingbar blandebatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøleskap. Komfyrvakt og vannstopper er montert

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Det er installert mekanisk avtrekksvifte på kjøkkenet, som en del av, eller i kombinasjon med avtrekksvisfte på loftet ventilasjon i boligen. Utkast ut i det fri.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Avtrekket fungere ved en enkel test	

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
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 på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.14 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.15 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør under oppvaskkum på kjøkkenet

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2021.

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**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.16 Vannledninger — TG-2



Vannledninger



Stoppekran plassert i kottet på kjøkkenet.

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
I forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2021.	
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 er plassert på stikkledningen i kottet ved kjøkkenet.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Vannrørene vil snart nå tiltenkt levealder.	

Oppsummering — **TG-2**

Vannrør fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det bemerkes at vannrørene er byggeåret (30 år) og vil snart nå tiltenkt levetid på slike rør. Basert på observasjoner om at deler av ledningene har blitt skiftet, vurderes anlegget med tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.17 Elektrisk

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra byggeåret. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entréen.	
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?	**Nei**
Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eir: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.18 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.19 Varmtvannsbereder — TG-0



Infotavle om varmtvannsbereder

Plassering bereder	**På kott ved kjøkkenet**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2023**
Størrelse	**200 L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Det er installert automatisk lekkasjesikring ved varmtvannsbereder.	
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)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.20 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Det er installert en avtrekksvifte på loftet med avtrekk fra kjøkken, toalett og bad og tilluft via luker på vegg og vinduer.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det registreres enkelte innvendige dører med manglende overstrømning. Det anbefales etablering av spalte ved dører for å sikre luftsirkulasjon.

6.21 Våtrom — TG-3



Sluk i dusjen under dusjkabinett



Fuktsøk med pigger fra tilliggende soverom mot dusj

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger og malt overflate i himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servantskap med servant og gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Hvit 20x20cm flis på vegg. Det øverste partiet på veggene er malt.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger i dusjområde. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Det registreres sprekker i flisfuger i dusjområdet, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, alternativt fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen bak flisene og gi fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales i første omgang å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares. Ellers anbefales det oppgradering av baderommet, noe som er omtalt i rapporten.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Flis på gulv 20x10cm lyseblå.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det høres bom lyd under flis i området høyre hjørne ved døren. Ingen sprekker i fug registrert.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Dusjkabinett er plassert over sluk, uten mulighet for å flytte på kabinettet. Det er foretatt kun visuell kontroll, uten bruk av laser for å måle fallforhold.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Ved kontroll ble det registrert bomlyd (hulrom) under flisene i høyre hjørne ved døren, mens det ikke ble påvist sprekker i fugene. Det er indikasjon på løse fliser der bom. Bom bak flis kan over tid utvikle seg til at flere fliser rundt løsner. Løse fliser redusert tetthet i overflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at gulvet holdes under oppsikt og i første omgang kan området der bom registrert utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**

Tegninger som viser gulvoppbygging og tettesjikt ble forevist på befaring. Det ble ikke forevist bilder eller sjekklister som dokumentasjon under utførelse. Tiltaket er også søknadspliktig tiltak.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Beskrivelse:
Det er montert et dusjkabinett i dusjen over sluket, uten mulighet for flytting av kabinettet.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettesjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Badet har plast sluk og banemembran under påstøp. Tettesjiktet/membranen er etablert før år 2000, og selv om det ikke ble registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, har tettesjiktet nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. Dette gir økt risiko for svikt og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet ikke fornyes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste avvik anbefales det jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk av fritt vann frem til badet er oppgradert.
Det anbefales også fortsatt bruk av dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet gjelder total rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran i kombinasjon med tilstanden til de tekniske installasjonene.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Servantskap med servant og dusjkabinett er av nyere dato, mens toalett er fra byggeåret.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra tilstøtende soverom 1 mot bruksvannutsatt sone i dusj, uten å registrere avvik.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverommet (soverom 1) mot bruksvannutsatt sone i dusjen. Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling med pigger. Dette gjelder stedet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Det er også utført søk med fuktindikator mot overflater i og omkring våtsoner, uten indikasjon av fukt.
Da det er installert dusjkabinett på badet, har konstruksjonen vært spart for påkjenning fra bruksvann. På bakgrunn av dette, er det ikke utelukket at fukt kunne forekommet dersom dusjkabinett ikke var installert.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Ferdigattest, samt prosjekteringsunderlag.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger dokumentasjon for badet i form av ferdigattest samt prosjekteringsunderlag. Dokumentasjon i form av sjekklister og bilder under utførelsen foreligger ikke.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Joachim Holm Bryhn	9578-5999-4-2009612	2026-07-27 20:59:10
Beate Secilia Pedersen	9578-5999-4-2291628	2026-07-27 19:05:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. juli 2026

Oppdragsnummer
33-0172/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rundtom 9, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Joachim Bryhn, Beate Secilia Bryhn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1426291
Forsikret i: Protector 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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Kåre Eliassen as, taksjekk med bytte av skadet takstein, utbedring av beslag og fjerning av mose i 2024.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren Drammen As, nytt el anlegg i loft etasje i 2020. Samsvarserklæring foreligger. Grønn strøm as, tidligere eier satt inn nytt kjøkken og en ny kurs i 2021. Samsvarserklæring foreligger Lagt fliser i inngangsparti som egeninnsats. Varmekabler lagt av fagmann som privat tjeneste. Ingen samsvarserklæring eller dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bluetec as. Elbil lader 2021

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS. Tidligere eier byttet kjøkken i 2021. Satt inn dusjkabinett og nytt baderomsinnredning i 2021 som egeninnsats. Rørleggermester Borrebæk, Bytte av varmtvannsbereder i 2024

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft er godkjent som soverom 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe dårlig trekk enkelte dager. Hadde en hendelse med noe avrenning inne i pipeløpet fra kraftig vind og snø.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 33-0172/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Beate Secilia Pedersen	**2026-07-27**	**Joachim Holm Bryhn**	**2026-07-27**

Identifikasjon

Beate Secilia Pedersen

Identifikasjon

Joachim Holm Bryhn

Signicat

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

Boligopplysninger:

Vardetunet Huseierforening	**Vår ref.:**	565/29
RUNDTOM 9	**Type:**	Huseierforening
1385 ASKER	**Eiere:**	Beate Secilia Pedersen, Joachim Holm Bryhn
Organisasjonsnr: 886 706 162		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 712**

Felleskostnader:	Renter og omkostninger Lån	249
	Avdrag Lån	247
	FELLESUTGIFTER	2 216

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	15 220	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	4 694 434	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907045646, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.07.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 08.07.2026: 1 593 087
Andel av saldo: 15 220
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% pa.
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)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Knut Jarle Grande
Adresse:	Rundtom 14
Postnr/-sted:	1385 ASKER
E-post:	styret@vardetunet.no

Parkering: Her må styreleder og eier kontaktes for bekreftelse.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 89/187
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Vardetunet Huseierforening	**Vår ref.:**	565/29
RUNDTOM 9	**Type:**	Huseierforening
1385 ASKER	**Eiere:**	Beate Secilia Pedersen, Joachim Holm Bryhn
Organisasjonsnr: 886 706 162		

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1426291

Vardetunet Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2026

Ordinær generalforsamling i Vardetunet Huseierforening - Onsdag 11.03.2026

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: 41PJX-J9SB5-24QHZ-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 rettvisende 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-J9SB5-24QHZ-BOZH1-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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 41PJX-J9SB5-24QHZ-BOZH1-Y3EWF-DFGMH

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. 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 fortløpede 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 garasjer	Ny 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 godkjennt.

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

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 velger 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.

A/S Schaugbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.: FU 87, 188	Dato:
	TERYJRU	Løp.-nr.: 8, 24	16.06.99
	990402019	1022585/99	

GNR. 89/BNR. 187,188 (TIDL. 88/1,24) HUS 17 - FERDIGATTEST 2-MANNSBOLIG VARDÅSEN B3
RUNDTOM 9/11 - EIERE: TORGERSEN, ANDERSEN/BENTSEN

I medhold av plan- og bygningsloven § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte bygg, oppført 04.10.95.

Det vises til erklæring fra ansvarshavende, innkommet her 05.06.98, om at bygget er utført i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

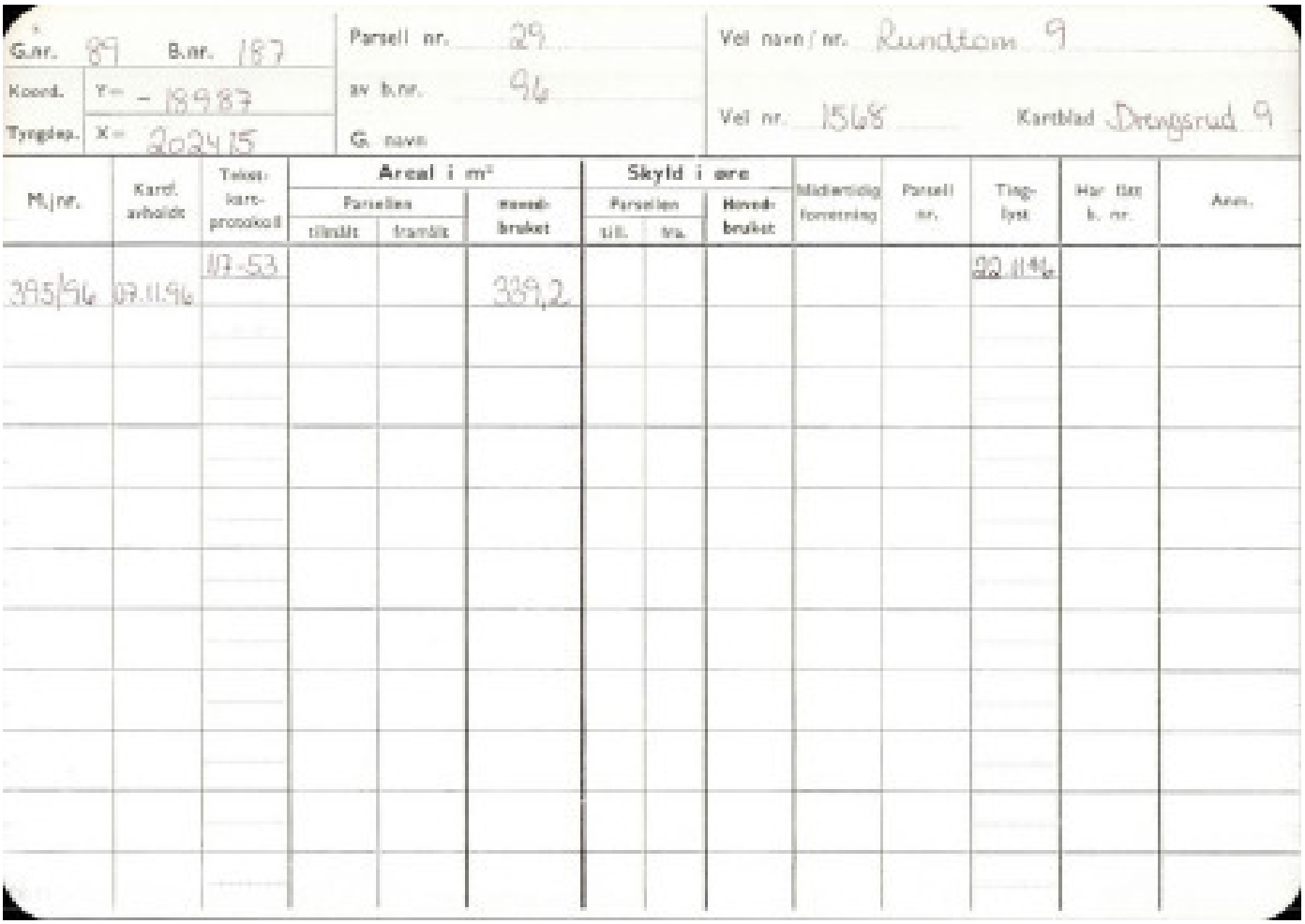
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever søknad til bygnes. jfr. pbl. § 93.

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

Med vennlig hilsen

Anne Kristine Westerheim
Overingeniør

Kopi: Anne Kristin og Jon Nielen Torgersen, Rundkorn 9, 1370 ASKER
Stig Andersen og Astrid Bentsen, Rundkorn 11, 1370 ASKER



G.nr. 89 B.nr. 187 | Parsell nr. 29 | Vei navn / nr. Rundtom 9
Koord. Y= - 18987 | av b.nr. 96 | Vei nr. 1568 | Kartblad Drengsrud 9
Tyngdep. X= 202415 | G. navn

M.l/nr.	Kard. avholdt	Tinglysingsprotokoll	Areal i m² Parsellen tilmålt	Areal i m² Parsellen framålt	Areal i m² Hovedbruket	Skyld i øre Parsellen Lil.	Skyld i øre Parsellen Va.	Skyld i øre Hovedbruket	Medlemskap forretning	Parsell nr.	Tinglyst	Har tilst. b. nr.	Anm.
395/96	07.11.96	107-53			389,2						22.11.96		

TYPISK FASADE 2- MANNSBOLIG TYPE A



Inngangside

Stueside

10

Anne-Kristin Torgersen og
Jon Torgersen
Rundtom 9
1385 Asker

Vår ref.: [illegible]
Dato: 13.05.2003

GNR.89/BNR.187 – INNSETTING AV TAKVINDU
RUNDTOM 9, TILTAKSHAVER: ANNE-KRISTIN OG JON TORGERSEN

Viser til samtale på Servicetorget 09.05.2003 og brev med tegning og nabovarsel mottatt 12.05.2003.
Tiltakshaver orienteres om at arealet der vinduet skal settes inn allerede er i bruk som bebodd rom og at det i andre del av taket allerede er en ark. Takvinduet vil hverste gjennomlysning av rommet.

Til orientering vil vi ikke kreve melding eller søknad for innsetting av takvinduet.
Det er likevel en forutsetning at tiltakshaver har ansvar for at arbeidet blir utført i samsvar med alle bestemmelsene gitt i- og i medhold av plan- og bygningsloven og at arbeidet utføres i h.h.t. godkjente tekniske spesifikasjoner.

Med vennlig hilsen

Ellen Tollersen
Byutviklingsleder Servicetorget

Asker kommune

Jon Netten Torgersen
Rundtom 9

1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	PKRAG S21/1127	GBNR 89/187 L8448/21	17.03.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/1127

Delegasjonssak: 21/694

89/187 Tillatelse til tiltak - Bruksendring - Loft
Rundtom 9 Tiltakshaver: Jon Torgersen

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak mottatt 11.03.2021.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Loft endres til rom for varig opphold. Det gjøres ikke endringer i bærende konstruksjoner eller på fasaden. Det er tilfredsstillende rømningsforhold og adkomst via eksisterende trapp fra etasjen under.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	Uendret
BRA loft	17,7m^2

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er unntatt nabovarsling, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3, annet ledd.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 70 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/1127. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp (kr)*
§ 3.3 – Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet, jf.§3-1 i SAK	2	6360,00
§ 3.8 – selvbygger	2	6360,00
§ 3.6 Ajourhold av matrikkel	1	3180,00
§ 1.5 – reduksjon pga ingen dispensasjon (-15% av 3,5M)	-0,52	-1653,60
Totalt gebyr å betale	**4,48**	**14246,40**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Vildana Suljić
Saksbehandler, Byggesak Nord

Pia Charlotte Krag
Saksbehandler, Byggesak Nord

Dokumentet er elektronisk godkjent

Jon Netten Torgersen, Rundtom 9, 1385 ASKER

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S21/1127	GBNR 89/187 L20812/21	06.07.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/1127

Delegasjonssak: 21/1681

89/187 Ferdigattest - Bruksendring Loft
Rundtom 9 - Tiltakshaver: Jon Torgersen

Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.6.2021.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
Teamkoordinator/jurist
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Unni Muland Rasmussen
saksbehandler
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Sivilarkitekt Tone Lien, Hovinveien 37C, 0576 OSLO
Kopi: Jon Netten Torgersen, Rundtom 9, 1385 ASKER

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

2

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 89/187
Adresse: Rundtom 9
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

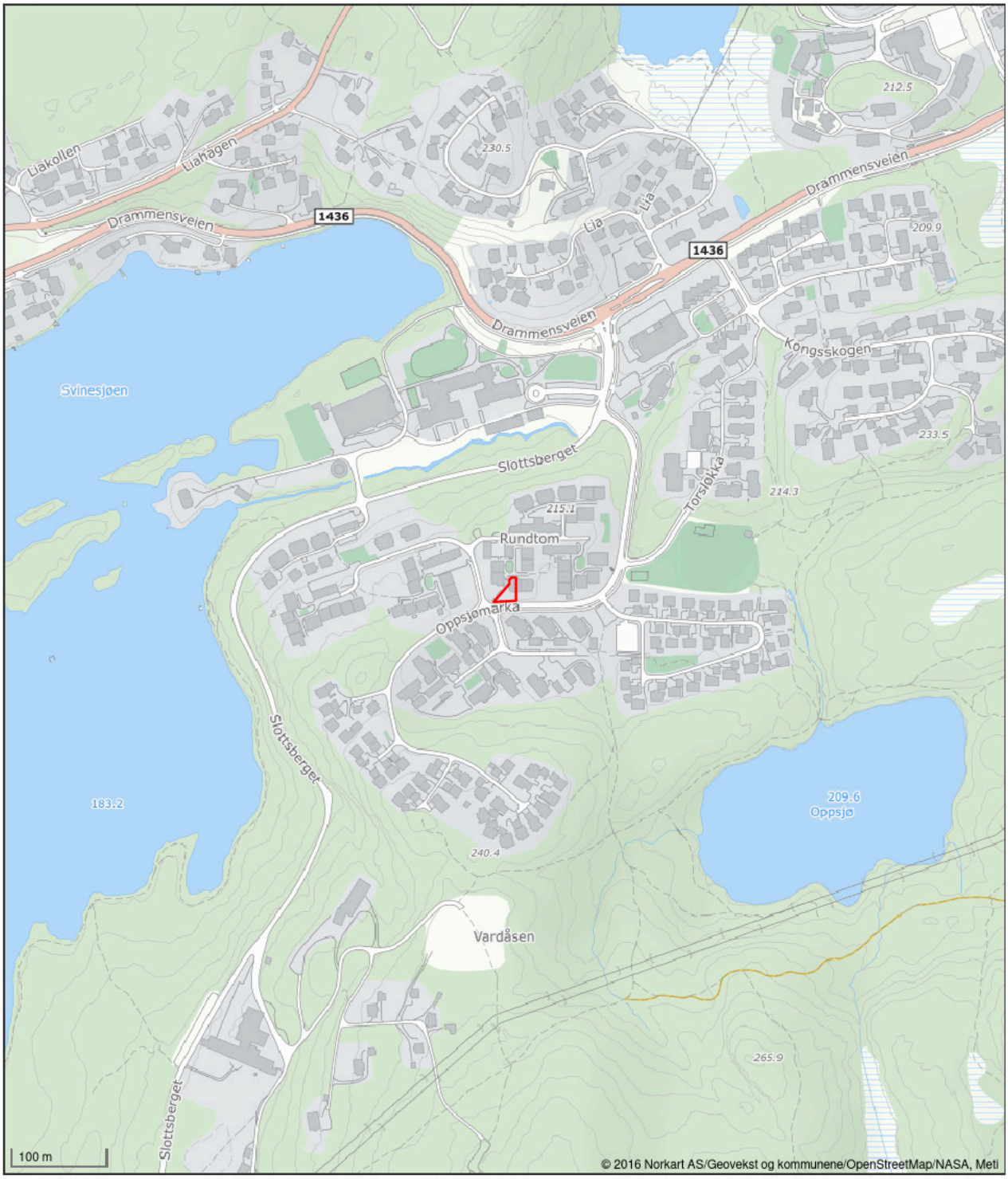
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 08.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 89/187//



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.

Utskriftsdato: 08.07.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 318,34 kr
Feiing	355,00 kr
Vann	6 023,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

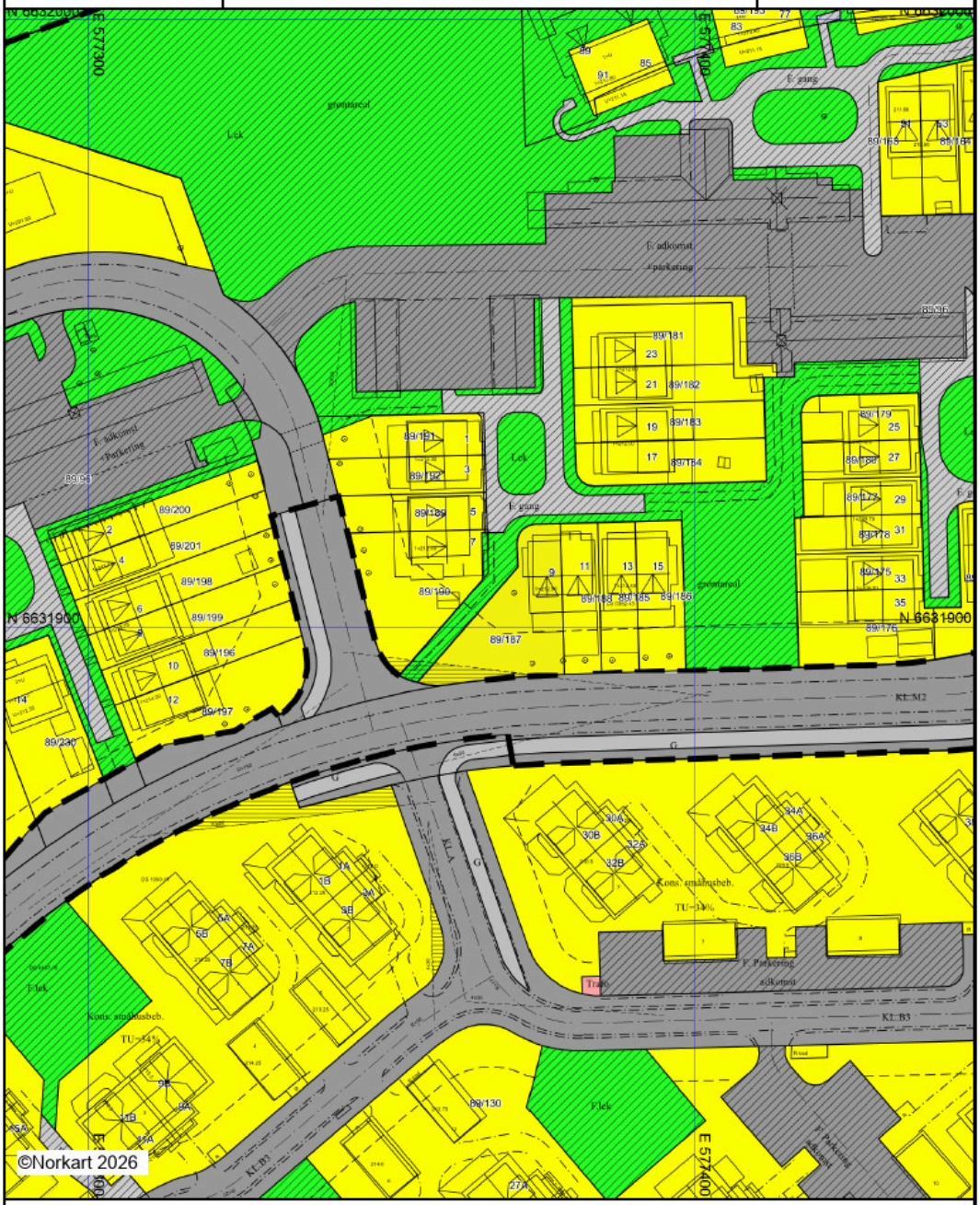
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 89/187
Adresse: Rundtom 9
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- 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 plantilbehør

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 89, Bruksnr 187	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Rundtom 9, gatenr 1568 1385 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1606 5	Slottsberget Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070102 801	Vardåsen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 29	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.11.1996	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	338,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/89/187	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/89/187	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.11.1996	Avgiver	3203/89/96	-339,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/89/187	339,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rundtom 9	Bolig	118,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	118,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	118,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16265810			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				
L01			18,0		18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



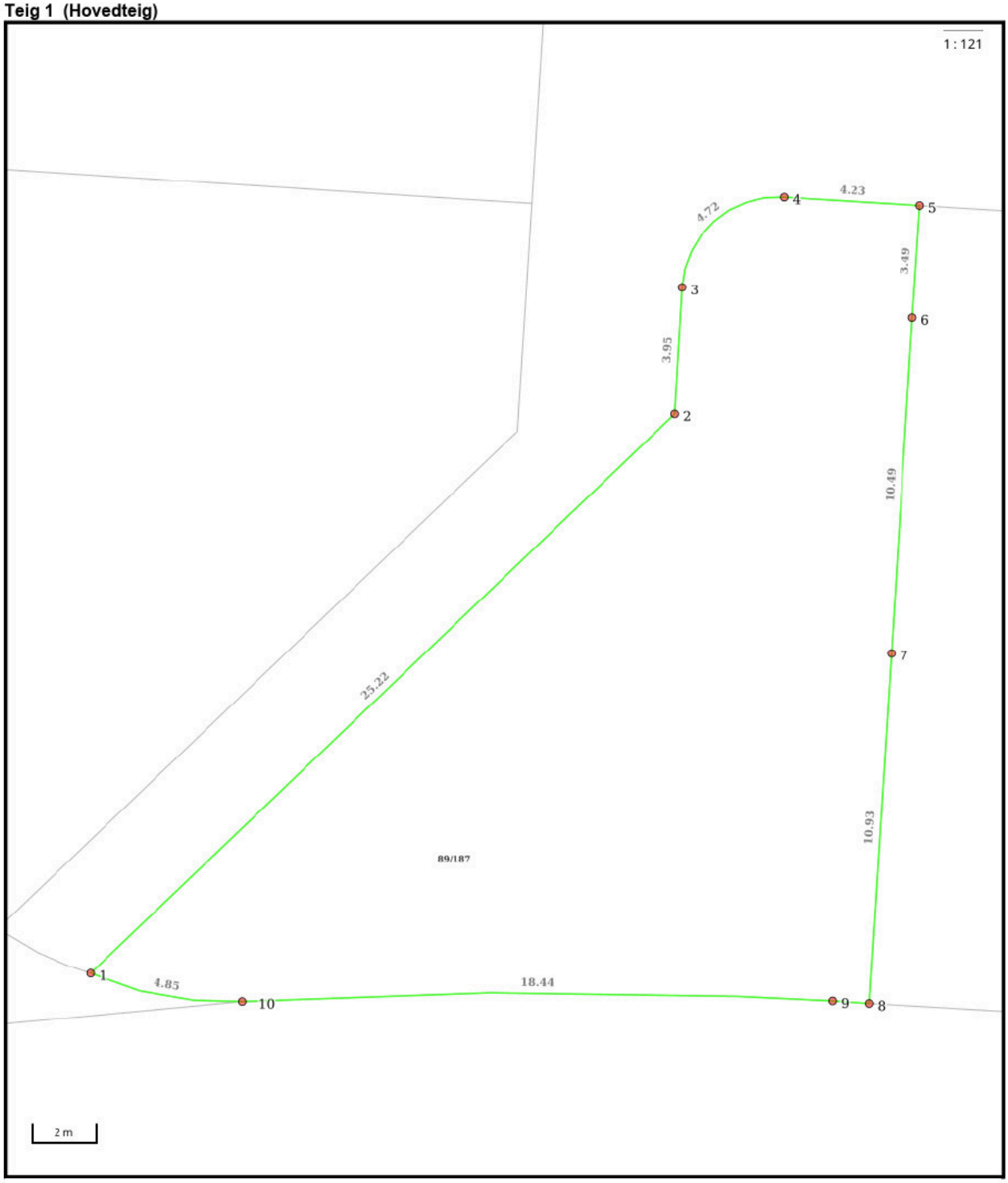
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 338,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 890,87	577 354,26	25,22m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 631 909,88	577 370,84	3,95m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 631 913,83	577 370,71	4,72m	Terrengmålt	10	3,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 631 916,92	577 373,63	4,23m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 631 917,04	577 377,86	3,49m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 631 913,55	577 377,95	10,49m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 631 903,06	577 378,25	10,93m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 631 892,13	577 378,55	1,15m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 631 892,10	577 377,40	18,44m	Terrengmålt	10	-155,24	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 631 890,42	577 359,05	4,85m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

179c
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 17. juni 1992 i henhold til
plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 26. juni 1992.

Anders Olav Knutsen
bem.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VARDÅSEN NORDAREALENE MELLOM OPPSJØEN, NORDVANNET OG DRAMMENSVEIEN - DELER AV GNR. 89 M.FL.

PLAN DATERT 20.2.1991 SIST REVIDERT 13.01.1992

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

Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger
	- rekke-kjedehus/tett småhusbebyggelse.
	- offentlig formål/kontor/forretning
	- offentlig bebyggelse (skole,
	- barnehage-grendehus),
	- (institusjon-eldreboliger)
Trafikkområder	- kjørevei
	- parkering
	- gangvei
Fellesområder	- felles trafikkområde
	- felles naturområde
Friområder	- friluftsliv, bading, sport, lek, ballspill, turvei
Spesialområde	- friluftsområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Området for bebyggelse, rekke-kjedehus og konsentrert småhusbebyggelse.

2.1 Byggeområde B1 kan ved samlet feltutbygging bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet innenfor hver av de tomteparseller som bebyggelsesplanen anviser.

Maks. tillatt utnyttelse av byggeområde B1 under ett, TU = 27 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt utnyttelse.

Maks. tillatt bebygd areal innenfor den enkelte tomteparsell, BYA = 85 m^2.

Utebod som anvist på bebyggelsesplanen samt frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bruksareal eller bebygd areal. For garasjer og uteboder med større brutto grunnflate skal det overskytende medregnes.

Gesimshøyden for bolig må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Gesimshøyden for garasje/utebod må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal hå skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Panelretning skal følge norsk byggeskikk, dvs. stående eller liggende. Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

Byggeområde B2 kan ved samlet feltutbygging bebygges med 4-mannsboliger i to etasjer som vist på bebyggelsesplanen.
Maks. tillatt utnyttelse av byggeområde B2 under ett, fratrukket offentlig vei, TU = 34 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt utnyttelse.
Gesimshøyden for bolig må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Gesimshøyden for garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra fe5rdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning som vist på planen. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Garasjer/boder skal utføres som fellesanlegg og rette seg etter bolighus i materialbruk og farge.
Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser, garasjer. På kjørbare gangveier frem til bolig tillates nødvendig kjøring for syke- og flyttetransport.
Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til bolig, samt eksisterende terreng som forutsettes bevart.

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 m^2.
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.

2.3 Byggeområde B4 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens netto-areal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2, skal det overskytende medregnes i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for offentlig formål, kontor, forretning.

3.1 Byggeområde OKF kan bebygges med offentlig servicetilbud, kontorer og forretninger som omfatter nærservicetilbud til distriktet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 50 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 208 (basert på inntil 3 etasjes bebyggelse).
Byggehøyden totalt skal ikke overstige kote 211.
Avskjermingsbelte langs sydøstre del av området skal ha tett skjermende beplanting.
Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30m2 og med bredde over 4 m medregnes.
Arealene skal opparbeides med vegetasjonskjerm/park-grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.
Utvendig lagring må kun skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 4. Områder for offentlige bygninger.

4.1 Byggeområde 01 kan bebygges med skole, barnehage/grendehus med tilhørende anlegg for idrett/lek og parkering.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 198 (basert på inntil 2 etasjes bebyggelse, event. 3 etg. i vestre del av området). Byggehøyden totalt skal ikke overstige kote 202.

Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 17 og 22 grader, på alle tak.
Eventuelle støyskjermende tiltak skal etableres slik at det oppnås tilfredsstillende trafikkstøydemping i henhold til Miljødepartementets retningslinjer (rundskriv T-8/79).

4.2 Byggeområde 02 kan bebygges med institusjonsbygg for eldre/eldreboliger.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 35 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 217 (basert på inntil 3 etasjes bebyggelse).
Byggehøyden totalt skal ikke overstige kote 220.
Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

§ 5. Fellesarealer.

5.1 De på planen anviste veier i klasse F skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som har anvist adkomst, angitt med pil på plankartet.
Adkomsten skal ferdigstilles før deling av de tilhørende eiendommer kan finne sted.
Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

5.2 Områdene FN1, 2, 3, 4 og 5 skal nyttes til felles naturområde for byggeområdene B1, 2, 3, 4 og O2.
Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før deling/innflytting finner sted.

I området skal det søkes opprettholdt og utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand.
Siluett og randvirkning av eksist. vegetasjon skal særlig søkes bevart.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

§ 6. Friområder.

6.1 Område Fr1 skal nyttes til friluftsliv, turvei, lek, sport, idrett, bading og andre Rekreasjonsaktiviteter.

Område Fr2 skal nyttes til lek og ballspill.

Områdene Fr3, 4 og 5 skal nyttes til turveier.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets regulerte formål.
Lagring og massedeponering er ikke tillatt.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

§ 7. Spesialområder: Natur-/ friluftsområder.

7.1 Område NF1 skal nyttes til friluftsliv.
I område er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som natur-/ friluftsområde.
Lagring og massedeponering er ikke tillatt.

Ved skjørsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Bruken skal fortsatt sees i sammenheng med de tilstøtende utmarksområder, men natur-/ friluftsinteressene skal være mer tungtveiende enn skogbruksinteressene slik at området ikke kan forringes ved ren flatehogst.
Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§ 8. Fellesbestemmelser.

8.1 Før områdene B1, 2, 3, OKF samt O1 og O2 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger med tilhørende lekeareal og uteanlegg.

8.2 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

8.3 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

8.4 Minimumskrav til antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

8.5 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

8.6 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

8.7 Gang-/ sykkelveg med full standard må være opparbeidet langs sydsiden av Fv 203.01 Drammensveien mellom Fv 204.01 Dikemarkveien og Vardåsveien før byggeområdene O1 og OKF kan bygges ut.

Reguleringssjefen i Asker

Helge Johnsen

Victor Lorentzen

Rettet Asker bygningsråd 10.9.1991.
- ” Reguleringssjefen i Asker, den 13.01.992.
- ” Asker bygningsråd 04.04.95.
- ” Asker bygningsråd 12.09.95
- ” Asker bygningsråd 09.04.96
- ” Asker bygningsråd 13.05.97.

enova

Energiattest



Adresse **Rundtom 9, 1385 ASKER**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323026**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16265810**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **187**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 845 kWh**



Rundtom 9, 1385 ASKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Rundtom 9, 1385 ASKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

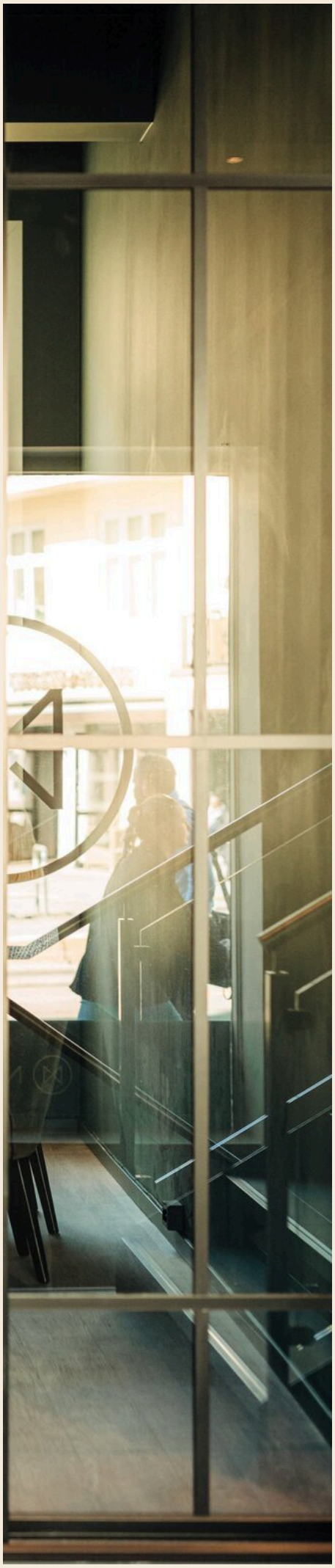
https://www.enova.no

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.

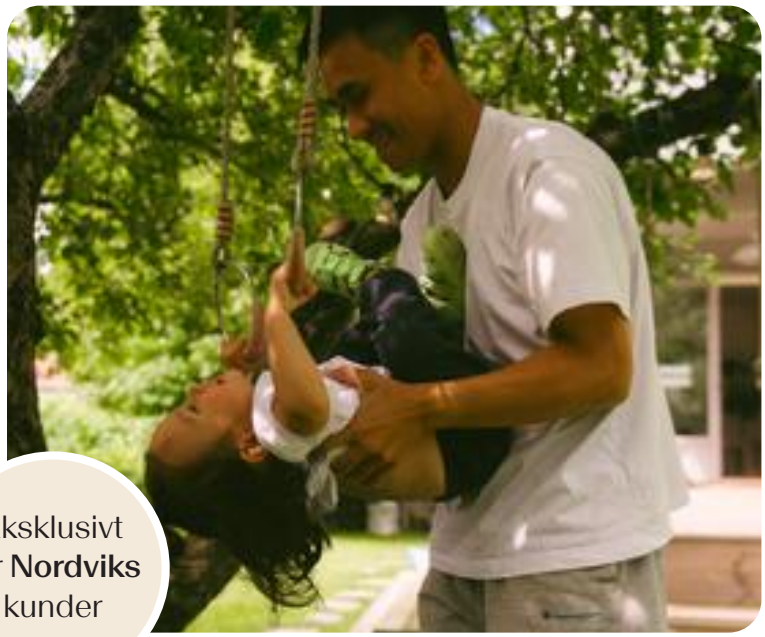


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
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,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0172/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rundtom 9 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 89, bnr 187 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

NORDVIK

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!

4,84

(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