NORDVIK

# Rundtom 27

3 soverom | 117 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

# Rundtom 27

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 36 | Om boligen |
| 47 | Nabolagsprofil |
| 50 | Tilstandsrapport |
| 70 | Egenerklæringsskjema |
| 78 | Andre vedlegg |
| 79 | Vedlegg |
| 93 | Kontaktinfo |
| 96 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 99 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 100 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 16.01.2026

# Nøkkelinformasjon



Lys tomannsbolig i barnevennlige omgivelser med 3 soverom, moderne standard, garasje m/lader. Ved skole og buss

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 190 000,-** |
| Omkostninger | **181 530,-** |
| Totalpris | **7 387 882,-** |
| Fellesgjeld | **16 352,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 397,-** |
| BRA-i | **117 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Tomannsbolig** |
| Byggeår | **1997** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Rundtom 27, presentert av Baldur Snær Sveinsson i Nordvik Asker.

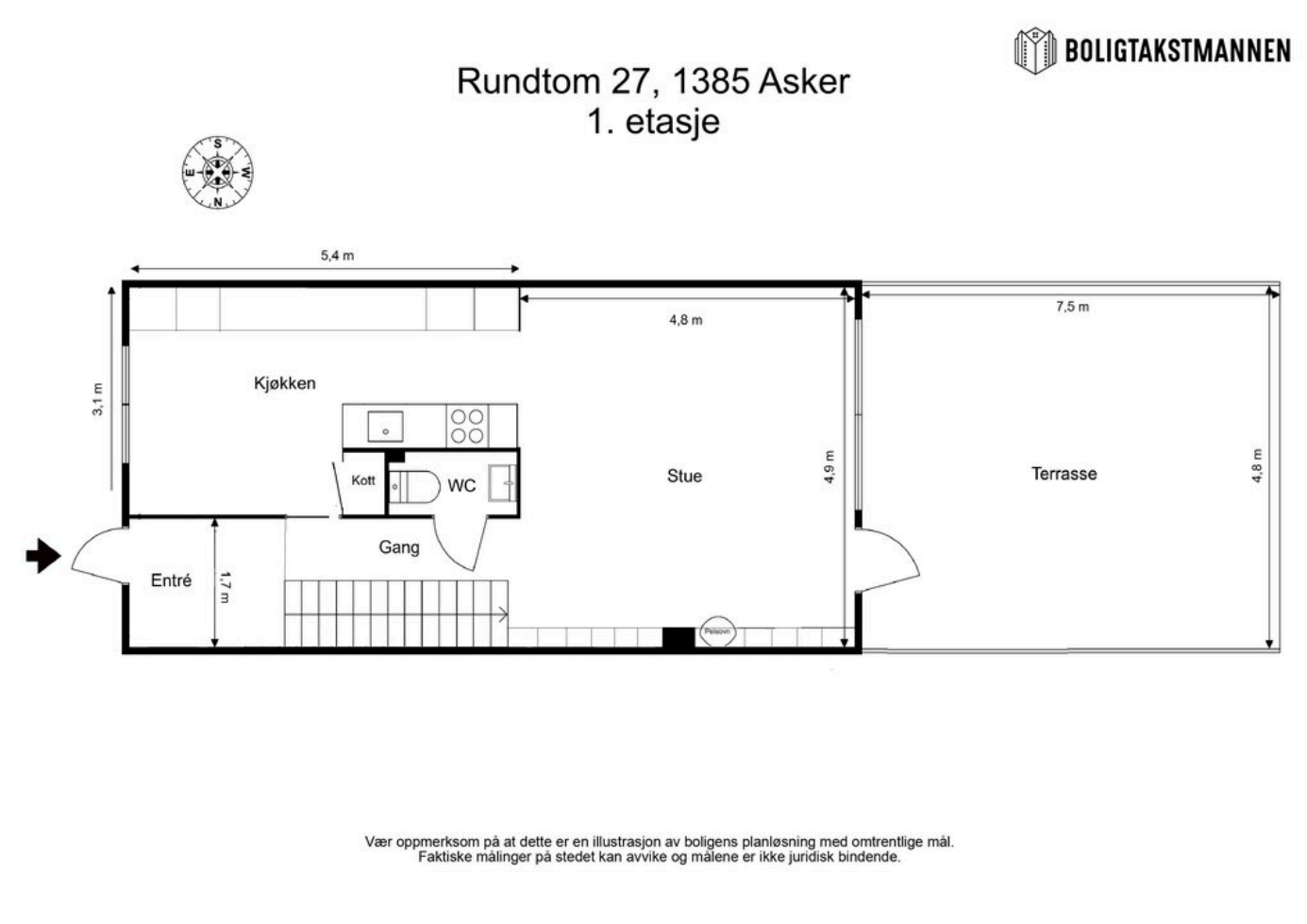
Boligen ligger i et fredelig og svært barnevennlig boligområde på attraktive Vardåsen i Asker. Her bor du med gangavstand til skole, barnehage, dagligvare og buss med hyppige avganger til Asker sentrum der det er videre forbindelser med tog. Nærområdet byr på flotte tur- og friluftsmuligheter med skog,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

Høydepunkter:

- Lyst og moderne
- 3 soverom samlet på ett plan
- Totalrenovert bad fra 2024
- Separat toalettrom i 1. etasje
- Kjøkken fra 2022
- Plassbygd innredning i gang og stue
- Varmefolie i 1. etasje
- Peisovn og varmepumpe
- Loftstue (ikke godkjent for varig opphold)
- Disponerer garasje m/lader

# Planløsning

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

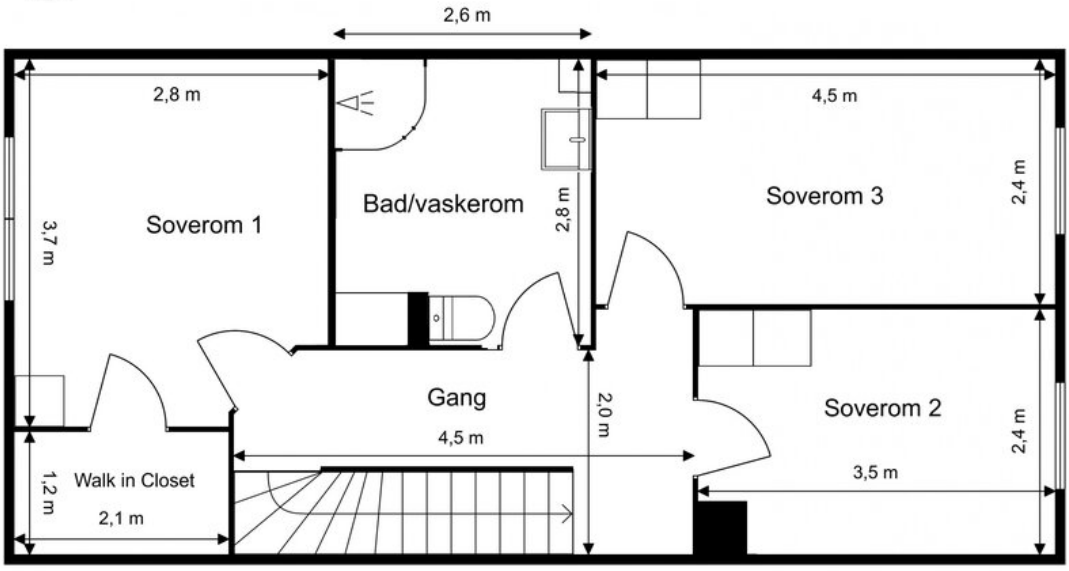


# Planløsning

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

BOLIGTAKSTMANNEN

Rundtom 27, 1385 Asker
2. etasje



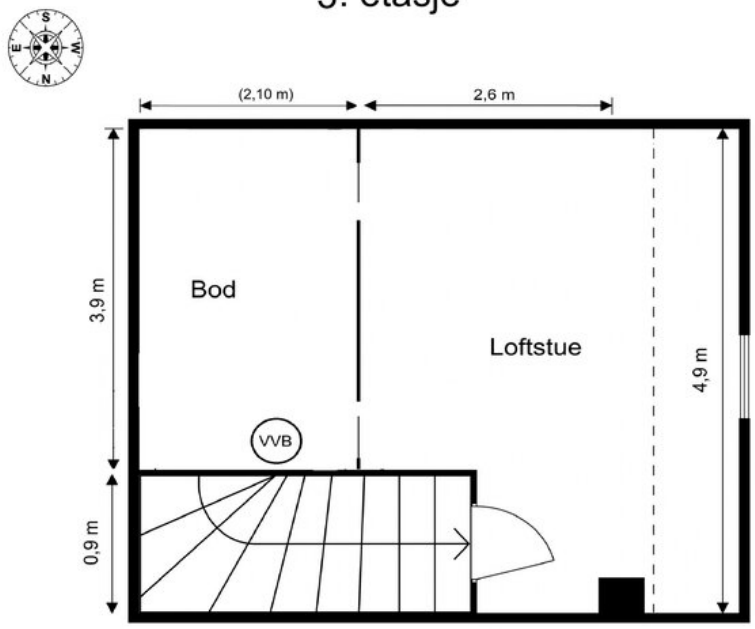

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 17 kvm
Total BRA: 17 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Rundtom 27, 1385 Asker
3. etasje




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






27









































































# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0273/25

**Boligtype og eierform**
Tomannsbolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Rundtom 27, 1385 ASKER
Gnr 89, bnr 180 i Asker kommune

**Selgere**
Azita Lovise Lundeby
Stian Lundeby

**Kjøpesum og omkostninger**
7 190 000,- (Prisantydning)
16 352,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 206 352,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
180 150,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 530,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
200 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 387 882,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 407 082,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1997

**Antall soverom**
3

**Innhold**
Totalt bruksareal: 122 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 117 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 5 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 35 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje: 50 kvm: Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue og kott.
2. etasje: 50 kvm: Gang, bad/vaskerom, 3 soverom og walk-in-closet.
3. etasje: 17 kvm: Loftstue og bod.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 5 kvm: Utvendig 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 30 kvm. Av dette arealet er 17 kvm målbart areal og 13 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 35 kvm: Vestvendt terrasse ved stuen på ca. 35 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 datert 13.01.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Loftstuen i 3. etasje er byggemeldt som uinnredet loft/bod og er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold, se mer under punkt om "Ferdigattest".

Intervju med selger
Selger beskriver området som et svært barnevennlig og trygt boområde med et godt og inkluderende naboskap. Nabolaget er sammensatt av mange barnefamilier med både små og større barn, i tillegg til noen eldre, noe som skaper et stabilt og hyggelig nærmiljø.

Boligen oppleves som et funksjonelt hjem med god og oppgradert standard, en fin planløsning og svært gode solforhold – kvaliteter selger vil savne. Kombinasjonen av praktiske løsninger og en beliggenhet som fungerer godt i hverdagen trekkes frem som særlig verdifull.

Området har umiddelbar nærhet til det meste man trenger i det daglige, med gangavstand til buss, barnehager, Vardåsen skole, samt matbutikk. Dette gir en enkel og effektiv hverdag for både barn og voksne.

Nærmiljøet byr på svært gode rekreasjonsmuligheter med skogen rett utenfor døren, preparerte skiløyper, tuftepark og fotballbane like i nærheten. Vinterstid benyttes skøytebane på vannet i området, mens Oppsjø byr på fine bademuligheter om sommeren. Populære turmål som Oppsjøvann, Dikemark og Vardåstoppen gir flotte tur- og friluftsopplevelser året rundt.

**Standard**
Entré
Innbydende entré med flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og malt himling. Plassbygget garderobeløsning under trappen gir god oppbevaringsplass og utnytter arealet på en effektiv måte. Det er også praktisk løsning for oppheng av yttertøy rett innenfor inngangsdøren.

Stue og spisestue
Romslig og innbydende stue- og spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, med en gjennomgående god planløsning som gir fine soner for både sofa- og spiseplass. Rommet har laminatgulv (Aquasafe) med varmefolie, samt malte vegger og malt himling i lyse, tidsriktige fargetoner som gir et elegant og rolig uttrykk.

Stuen er utstyrt med vedovn som gir både lun varme og et naturlig samlingspunkt i rommet. Det er etablert en plassbygget oppbevaringsløsning ved TV, som gir god lagringsplass og et ryddig helhetsinntrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det utgang til terrasse, som forlenger oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Delikat og gjennomført kjøkken fra 2022 med profilerte fronter og tidløst uttrykk. Kjøkkeninnredningen har rikelig med over- og underskap som gir svært gode oppbevaringsmuligheter, og belysning under overskapene gir et behagelig og funksjonelt arbeidslys. Mellom benkeplate og overskap er det laminert plate, og benkeplaten i laminat er utstyrt med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom med dusjfunksjon.

Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt vinskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er montert komfyrvakt og aquastopp, noe som gir økt trygghet i hverdagen. Kjøkkenet har god plass til spisebord, perfekt til hverdagen.

Toalettrom
I 1. etasje er det et separat toalettrom, praktisk plassert og velegnet for gjester. Rommet har vinylplater på gulv, samt malte vegger og malt himling. Det er et vegghengt servantskap og toalett med innebygd sisterne.

Soverom
Boligen har tre soverom samlet på samme plan som badet i 2. etasje, en praktisk og familievennlig løsning. Alle soverommene har laminatgulv samt malte vegger og malt himling i lyse og rolige fargetoner som gir et harmonisk uttrykk. Rommene har gode vindusflater som slipper inn naturlig lys og gir fleksible møbleringsmuligheter tilpasset både barne-, gjeste- og hovedsoverom. Hovedsoverommet har direkte adkomst til walk-in closet.

Bad
Delikat og moderne kombinert bad og vaskerom, totalrenovert i 2024. Rommet er flislagt på både gulv og vegger i tidløse toner. Innredningen består av stilrent servantskap med nedfelt servant, praktisk veggskap og speil med integrert belysning som gir behagelig og funksjonelt lys. Badet er videre utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne og en dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass, som bidrar til et luftig og ryddig preg. Egen vaskenisje med opplegg for vaskemaskin er smart integrert og gir god funksjonalitet i hverdagen. Varmekabler i gulv, nedsenket himling med downlights og rørfordelerskap er montert på badet.

Loftstue (ikke omsøkt/godkjent til varig opphold)
I boligens 3. etasje er det innredet en hyggelig loftstue som egner seg godt som TV-stue, ungdomsavdeling eller kontor. Rommet har laminatgulv, malte vegger og malt himling, samt downlights som gir god og stemningsfull belysning. Skråtak og synlige bjelkedetaljer tilfører rommet særpreg, samtidig som planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og en lun romfølelse.

Lagringsplass
Boligen har en bod i øverste etasje, samt walk in closet med adkomst fra hovedsoverommet. Utvendig disponerer boligen en sportsbod.

**Parkering**
Boligen disponerer garasjeplass merket med nr. 27 i felles garasjeanlegg på huseierforeningen sin eiendom.

Det er montert ladestasjon for elbil. Kostnad for lading faktureres etter forbruk da ladestasjonen er tilknyttet ladeabonnement. Selger opplyser om at de lader bilen hver dag og at det har ligget på rundt kr 600 i måneden.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om at følgende påkostninger er gjort i boligen de senere år:

2022:
- Nytt kjøkken
- Nytt vegghengt toalett, fliser og baderomsservant på toalettrom i 1. etasje
- Plassbygd tv-seksjon og garderobeskap i stue/gang
- Lagt varmefolie i 1. etasje
- Byttet alle gulv 1. og 2. etasje
- Malt alle innvendige vegger

2023:
- Installert varmepumpe

2024:
- Ny varmtvannstank
- Nytt bad 2. etasje
- Nye gulv, nytt vindu, fjernet panel og montert spotter i 3. etasje
- Malt husets fasade. Endret farge fra gult til grått

2025:
- Terrassen ble beiset og rekkverket ble malt

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger overtok eiendommen i februar 2022. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Velrør AS, en del av total renovert bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.nVelrør AS, total renovert bad. Dokumentasjon i boligmappa.

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, både faglært og ufaglært. Årlig kontroll av tak med drone. Små skader på takstein har blitt utbedret ved behov av faglært. Bestilt via styremedlem på tunet. Hus malt sommer 2024. Terrasse beiset og malt sommer 2025. Ildsted ble byttet ca 2010 av forrige eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Boligelektrikeren gjorde elinstallasjoner i tredje. Agnoss ble hyret inn av Velrør ifbm total renovering av bad. Samsvarserklæringer er mottatt og lastet opp i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 11.12.25 ble El-anlegget kontrollert av Elvia. Små avvik ble avdekket og er nå lukket og meldt inn.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Usikker på firma. Var gjennom sameie før vår tid. Ble installert i nesten samtlige garasjer på området.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Vi fikk noen små avvik på elkontroll utført 11.12.25 av Elvia De er utbedret av elektrikere og meldt inn.

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.
Ja. Det forekom maur noen somre. Sist var vår/sommer 2024. Tue ble fjernet. Vi hadde besøk av skadedyrkontroll som sjekket at det ikke var maur som regnes som skadedyr.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Takstrapport 2021 og 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Takstrapport 2021 og 2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke foreligger konkrete mangler rundt det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring. Det ble foretatt kontroll av Elvia 11.12.2025 og avvik er rettet i følge selger.

**Bygningssakkyndig**
Johannes Barbantonis

**Byggemåte**
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, herav en loftsetasje. Byggeår er 1997. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannrør av kobber og rør i rør system. Deler av vann- og avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken (2022) og bad/vaskerom (2024). Rørfordelerskap plassert i vegg på bad/vaskerom. Vannmåler og stoppekran plassert i kott på kjøkkenet. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Varmepumpe ble montert i 2. etasje i 2023. Varmepumpe ble renset av eieren sist i 2025. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2024 plassert i bod i 3. etasje.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 8
TG-1: 17
TG-2: 0
TG-3: 1
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:
- Utstyr på tak: Det er ikke montert snøfanger på deler av taket, herunder taket mot vest over terrassen. Dette medfører økt risiko for snø- og isras og anses som et avvik knyttet til personsikkerhet. Takstmann anbefaler etablering av snøfanger for å ivareta sikkerhet i områder der personer normalt oppholder seg. Under kr 10 000.

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 medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryser)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- String- hylle på kjøkkenet
- Gardiner
- Gardinskinne i stue
- Knaggrekke og Bolia hylle i gangen
- Vaskemaskin
- Bokhyllen i gangen i 2. etasje
- Alle Designlamper:
* Lampe over stuebord 1 etasje
* Lampe i gang 1 etasje
* Lampe i gang 2 etasje
* Lampe på soverom 3

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

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

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

**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**
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

**Oppvarming**
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. I 1. etasje er det lagt varmefolie under laminatgulvet og varmekabler i entréen der det er fliser. Det er og varmekabler på badet i 2. etasje. I stuen er det montert peisovn og i 2. etasje finner man en varmepumpe montert i 2023.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 13 712,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og feiing.

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

**Velavgift**
Eiendommen er tilknyttet Vardetunet Huseierforening med organisasjonsnummer 886 706 162. Huseierforeningen forvalter fellesområdet og garasjene og det betales månedlige felleskostnader. Beboerne plikter og å følge huseierforeningen sine 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
Sameiet 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 anlegget har hatt lovpålagt ettersyn. Sameiet har avtaler for snøbrøyting, strøing og klipping av grøntområder. I 2024 ble det også 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 2 397,- pr. måned.

Felleskostnader inkluderer:
Renter og avdrag på andel fellesgjeld, brøyting og vedlikehold av huseierforeningens internveier, renovasjon, vedlikehold av garasjer, forretningsførsel, felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene fordels slik:
Renter og omkostninger lån kr 239
Avdrag lån kr 144
Fellesutgifter kr 2 014

Felleskostnadene og fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Lånenummer: 94907045646, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.12.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 16.12.2025: 1 711 646
Andel av saldo: 16 353
Første termin/første avdrag: 01.10.2018 ( siste termin 01.10.2032 )

Lånenummer: 94907065574, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.12.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 205
Saldo per 16.12.2025: 3 165 104
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 23.10.2022 ( siste termin 23.12.2042 )

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 238,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, bortsett fra; høyere kostnader tilknyttet renovasjon, vann og avløp, høyere strømkostnader enn budsjettert. Det er også brukt mer på vedlikehold enn budsjettert.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 316 351,-.

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

**Andre utgifter**
Kjøper må selv tegne innboforsikring. Det påløper kostnad for tv og internett.

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 407 201
Som sekundærbolig: kr 5 628 802

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger.

I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 119 kvm (Eiertomt)
Boligen har en eiet tomt på 119,8 kvm. Tomten er opparbeidet med en flott vestvendt terrasse på ca 35 kvm med adkomst fra stuen. Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og har rekkverk i malt tre. Terrassen har adkomst både fra stue og hage, og er skjermet med skillevegger mot naboer. Det er montert motorstyrt markise, utelys og utvendige stikkontakter. Terrassen ble beiset og rekkverket malt i 2025.

Selger beskriver solforholdene som svært gode, særlig i sommerhalvåret. Midtsommers har tunet og området utenfor inngangsdøren morgensol fra ca. kl. 07 til 12. Fra rundt kl. 12 og helt frem til ca. kl. 21 har man solen på terrassen. Dette gir lange, solrike ettermiddager og kvelder i sommermånedene.

Beboerne på feltet har tilgang til Huseierforeningens fellesområder. Fellesområdene består av asfalterte internveier, grøntområder lekeplasser og parkering.

**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 foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.06.1998. Ferdigattesten gjelder for Hus 12, 2-mannsbolig.

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

Rommet i 3. etasje som i dag benyttes som loftstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som loftstue. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Rommet er byggemeldt som uinnredet loft/bod. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

**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.

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.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 19. januar 2026

**Ansvarlig megler**
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

**Meglerforetaket**
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 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).

# 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/nabolaget






# Rundtom 27

Nabolaget Vardåsen - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Vardåsen skole (1-7 kl.)**<br>297 elever, 15 klasser | 6 min<br>0.4 km |
| **Drengsrud skole (1-7 kl.)**<br>350 elever, 18 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| **Asker International School (1-...**<br>600 elever, 29 klasser | 6 min<br>3 km |
| **Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>313 elever, 21 klasser | 7 min<br>3.3 km |
| **Solvang ungdomsskole (8-10 kl....**<br>319 elever, 20 klasser | 11 min<br>4.9 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | 11 min<br>4.6 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | 12 min<br>5.3 km |

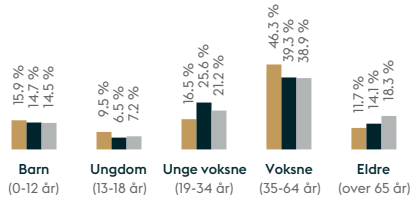
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Oppsjøsvingen**<br>Linje 291 | 2 min<br>0.1 km |
| **Asker stasjon**<br>Linje L1, F4, F5, RE11, R12 | 9 min<br>4.1 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 29 min<br>29.3 km |
| **Oslo Gardermoen** | 59 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Vardåsen barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Trollstua barnehage (1-5 år)**<br>61 barn | 16 min<br>1.1 km |
| **Brendsrud barnehage (1-5 år)**<br>48 barn | 14 min<br>1.1 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 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Vardåsen skole | 5 min |
| Vardåsen Vel Sandvolleyballban... | 7 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

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Gateparkering**
Lett 91/100




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

Området er opparbeidet med flere flotte lekearealer deriblant Torsløkka med fotballbaner, treningsanlegg m.m.






Barna og ungdommen sogner til Vardåsen barneskole og Borgen ungdomsskole.

DIF-banen er et populært samlingspunkt for idretten.



Dikemark rideklubb.





Fra Vardåsen går det buss ned til Asker sentrum med videre togforbindelser mot Oslo og Drammen.

Asker sentrum byr på kulturhus, kino, kjøpesenter, mathall, caféer og restauranter.



# Rundtom 27
# 1385 ASKER

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1997
BRA: 122 $m^2$
BRA-i: 117 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 8 | 17 | 0 | 1 | 0 |

Supertakst

GNR: 89 BNR: 180

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Rundtom 27
1385 Asker

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38635

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

- **Utstyr på tak**

## Lovlighet / HMS

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bad/vaskerom ble totalrenovert og utvidet ved å ta en del av hovedsoverommet. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak. Boligens 3. etasje er blitt innredet som en loftstue og en bod, men oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. 3. etasje er byggemeldt som uinnredet loft og endringen er derfor et søknadspliktig tiltak. Eieren opplyser at det er ikke søkt kommunen om endringen.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **22.12.2025** | **30.12.2025** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Stian Lundeby** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Azita Lovise Lundeby** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Rundtom 27, 1385 Asker** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **89** | Bruksnr: | **180** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0101** | | |
| Byggeår: | **1997** | | | | | | |
| Boligtype: | **Vertikaldelt tomannsbolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

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

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2022 | Nytt kjøkken med nye el-kurs, nytt gulv med varmefolje i 1 etg, snekkerbod seksjon under trapp ble bygd, vegger og himling ble glattet og malt. WC-rom ble totalrenovert. I 2 etg ble det lagt nytt gulv, og alle overflater ble glattet og malt. | Ja |
| 2023 | Varmepumpe ble installert i 2. etg. | Ja |
| 2024 | Baderom i 2 etg ble totalrenovert. Boligen ble malt utvendig. Eieren opplyser at 3 etg. ble pusset opp med nytt gulv, isolerte vegger, ny fuktsperre, gipsplater i vegg, ny elektrisk, installerte varmtvannsbereder i bod og malte overflater i loftstue med downlights i himling. | Ja |

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Taket ble kontrollert i regi av sameie. To takstein ble byttet ut, ingen avvik ellers ifølge rapporten fra utførende selskap. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Vertikalt delt tomannsbolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 55 | 50 | 5 | 0 | 35 |
| **2. etasje** | 50 | 50 | 0 | 0 | 0 |
| **3. etasje** | 17 | 17 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **122** | **117** | **5** | **0** | **35** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 30 | 17 | 13 |
| **Totalt m²** | **30** | **17** | **13** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 50 | 50 | 0 | Entrè, gang, WC-rom, kjøkken og stue. | Kott. |
| **2. etasje** | 50 | 50 | 0 | Gang, bad/vaskerom, 3 soverom - hovedsoverom med "walk in closet". | |
| **3. etasje** | 17 | 17 | 0 | Loftstue. (Rommet brukes som loftstue, men er ikke godkjent rom til varig opphold, er byggemeldt som uinnredet loft). | Bod. (Med skråtak, rommet ikke målbart som BRA, gulvareal i boden er på ca. 8 m2). |
| **Totalt $m^2$** | **117** | **117** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Utover nevnte areal er det en vestvendt terrasse med utgang fra stuen og tilgang fra hage på ca. 35 m2. Garasjeplass merket med nr. 27 i felles garasjeanlegg, med el-billader. Låsbar sportsbod i bakkant av garasjen på ca. 5 m2. Eiertomt på ca. 119 m2.
3. etg. har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| **Oppsummering av drenering** | **TG-1** |

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| **Oppsummering av grunnmur og fundament** | **TG-1** |

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Det er etablert en vestvendt terrasse på ca. 35 m2, med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt tre. Tilgang fra stuen og hage. Det er montert motorstyrt markise, utelys og stikkontakter. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrassen ble beiset og rekkverket ble malt, i 2025. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.4 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i malt formpresset tre med YALE kodelås og glassfelt. Innvendige dører med profilerte malte dørblader. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduene med glass fra 1996. Vindu i 3 etg er fra 2024. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| . | |

## 6.5 Yttervegger

| Type fasade | Bordkledning, Liggende kledning |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Huset ble malt utvendig i 2025. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-1** |
| Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, en løsning som var godkjent ved byggeår. Dette har medført stedvis redusert lufting. | |

## 6.6 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Takrenner ble renset og kontrollert sist i 2025. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| **Oppsummering av renner og nedløp** | **TG-1** |

## 6.7 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| **Oppsummering av takkonstruksjon** | **TG-1** |

Taket ble sist kontrollert i 2025 når man kontrollerte taktekking og skiftet to takstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

## 6.8 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Takstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taket blir kontrollert årlig i regi av sameie, to takstein ble byttet ut i 2025. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av taktekking | TG-1 |
|---|---|

## 6.9 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Ja |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

| Oppsummering av utstyr på tak | TG-3 |
|---|---|

Det er forskriftsmessig etablert stige/adkomst for feier, men det er ikke etablert snøfanger på taket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Inngangspartiet er under tak, men taket mot vest (over terrassen) må sikres med snøfanger.
Hensikten med bestemmelsen er å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.
Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende.

| Utbedringskostnader | Under 10 000 |
|---|---|

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
|---|---|

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

## 6.11 Ildsted/Skorstein



Det er montert peisovn i stuen.

| | |
|---|---|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Det er montert peisovn i stuen. | |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-1**

Det er bygd skap/hyller over og på siden av vedovnen. Ildstedets ytterflater skal ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm, og avstand fra ildsted til brannmur må være minst 100 mm. TG1 gis fordi det foreligger rapport uten anmerkninger fra feier/brannvesen i 2022, mens oppsettet av hyllene var ifølge eieren allerede på plass.

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-0**

Kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Laminert plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn. Vinskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-1**

## 6.13 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Bad/vaskerom ble totalrenovert og utvidet ved å ta en del av hovedsoverommet. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak. Boligens 3. etasje er blitt innredet som en loftstue og en bod, men oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. 3. etasje er byggemeldt som uinnredet loft og endringen er derfor et søknadspliktig tiltak. Eieren opplyser at det er ikke søkt kommunen om endringen. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.14 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
| Rommet ble totalrenovert i 2022. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av toalettrom** | **TG-0** |

## 6.15 Trapp



Innvendig trapp fra 1te til 2re etg er en lukket, malt tretrapp.

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Innvendige trapper er med hvitmalte trinn, vanger og gelender. Trapp til 2 etg er en lukket tretrapp, mens trapp til 3. etg er en åpen tretrapp fra byggeår. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av trapp** | **TG-1** |



Innvendig trapp fra 2re til 3. etg er en åpen tretrapp.

## 6.16 Avløpsrør



Avløpsrør under vasken på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Ved kjøkkenrenovering i 2022 og baderomsrenovering i 2024. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

## 6.17 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på bad/vaskerom.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom og kjøkken. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |
| Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. | |



Vannmåler og stoppekran plassert i kott på kjøkkenet.

## 6.18 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-1**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA datert 11.12.2025, med rettet avvik.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Kursfortegnelse sikringsskap.

## 6.19 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Varmepumpe ble montert i 2. etg i 2023.

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe ble renset av eieren sist i 2025.

| | |
|---|---|
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
| **Oppsummering av varmesentral** | **TG-0** |

## 6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bod i 3. etg.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

194 liter.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-0** |

## 6.21 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

## 6.22 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet ble utvidet ved at en del av hovedsoverom ble innlemmet i bad/vaskerom, ved totalrenovering av bad/vaskerom i 2024. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| **Oppsummering av overflater** | **TG-0** |
|---|---|

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |

| | |
|---|---|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-0** |

### Sanitærutstyr

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Vaskenisje med opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights. Rørfordelerskap. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-0** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverkere som foresto arbeidene på våtrommet.

## 6.23 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Vannbåren varme

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Vertikalt delt tomannsbolig

**1. etasje**




**2. etasje**




**3. etasje**



# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lundeby, Azita Lovise | 9578-5999-4-1764726 | 2025-12-15 20:54:16 |
| Lundeby, Stian | 9578-5997-4-2315218 | 2025-12-15 20:44:42 |

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
15. des. 2025

Oppdragsnummer
33-0273/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Rundtom 27, 1385 ASKER

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Azita Lovise Lundeby, Stian Lundeby

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. februar 2022

**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

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Velrør AS, total renovert bad andre etasje

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Velrør AS, en del av total renovert bad

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Velrør AS, total renovert bad. Dokumentasjon i boligmappa

---

**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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Årlig kontroll av tak med drone. Små skader på takstein har blitt utbedret ved behov av faglært. Bestilt via styremedlem på tunet. Hus malt sommer 2024 Terrasse beiset og malt sommer 2025 Ildsted ble byttet ca 2010 av forrige eier.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

**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:** Boligelektrikeren gjorde elinstallasjoner i tredje. Agnoss ble hyret inn av Velrør ifbm total renovering av bad. Samsvarserklæringer er mottatt og lastet opp i boligmappa

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 11.12.25 ble El-anlegget kontrollert av Elvia. Små avvik ble avdekket og er nå lukket og meldt inn.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Usikker på firma. Var gjennom sameie før vår tid. Ble installert i nesten samtlige garasjer på området.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Offentlig vann og avløp

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

## 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

**Eventuell kommentar:** Ingen feil avdekket

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke hatt noen problemer

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ingen feil avdekket

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke om noen feil

---

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

Ja

**Beskriv:** Vi fikk noen små avvik på elkontroll utført 11.12.25 av Elvia De er utbedret av elektrikere og meldt inn.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Intet å bemerke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Intet å bemerke

---

**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.**

Ja

**Beskriv:** Det forekom maur noen somre. Sist var vår/sommer 2024. Tue ble fjernet. Vi hadde besøk av skadedyrkontroll som sjekket at det ikke var maur som regnes som skadedyr.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Intet å bemerke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Intet å bemerke

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapport, 2021 og 2025

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstrapport 2021 og 2025

---

**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: 33-0273/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Lundeby, Stian** | **2025-12-15** | **Lundeby, Azita Lovise** | **2025-12-15** |

Identifikasjon

bankID Lundeby, Stian

Identifikasjon

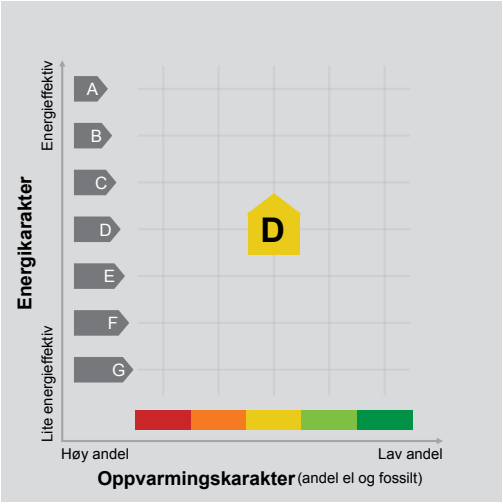
bankID Lundeby, Azita Lovise

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rundtom 27 |
| Postnummer | 1385 |
| Sted | ASKER |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 89 |
| Bruksnummer | 180 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 16240648 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-235705 |
| Dato | 14.12.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk 12 662 kWh pr. år**

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

| | |
|---|---|
| 12 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 500 liter ved |

# Boligopplysninger:



Vardetunet Huseierforening
RUNDTOM 27
1385 ASKER

**Vår ref.:** 565/22
**Type:** Huseierforening
**Eiere:** Azita Lundeby, Stian Lundeby

**Organisasjonsnr:** 886 706 162

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned**: **2 397**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og omkostninger Lån | 239 |
| | Avdrag Lån | 144 |
| | FELLESUTGIFTER | 2 014 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 16 352 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | 4 876 750 | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907045646, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.12.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 16.12.2025: 1 711 646
Andel av saldo: 16 353
Første termin/første avdrag: 01.10.2018 ( siste termin 01.10.2032 )

Lånenummer: 94907065574, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.12.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 205
Saldo per 16.12.2025: 3 165 104
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: 89/180
Feste/eiet tomt: Eiet

# Boligopplysninger:



Vardetunet Huseierforening
RUNDTOM 27
1385 ASKER

**Vår ref.:** 565/22
**Type:** Huseierforening
**Eiere:** Azita Lundeby, Stian Lundeby

**Organisasjonsnr:** 886 706 162

## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1426291

# 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.

Asker kommune
Teknisk

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr.: 89/179 + 180 | Dato: |
|---|---|---|---|
| | TEBYJRU | L45 -BY89/1, 24 | 12.06.98 |
| | S95/02062 | L022548/98 | |

**GNR 89/BNR 179,180 (TIDL. 89/1,24) HUS 13 - FERDIGATTEST 2-MANNSBOLIG VARDÅSEN B3.**
**RUNDTOM 25,27 - EIERE: GAGNUM, INGEBRETSEN**

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Overingeniør

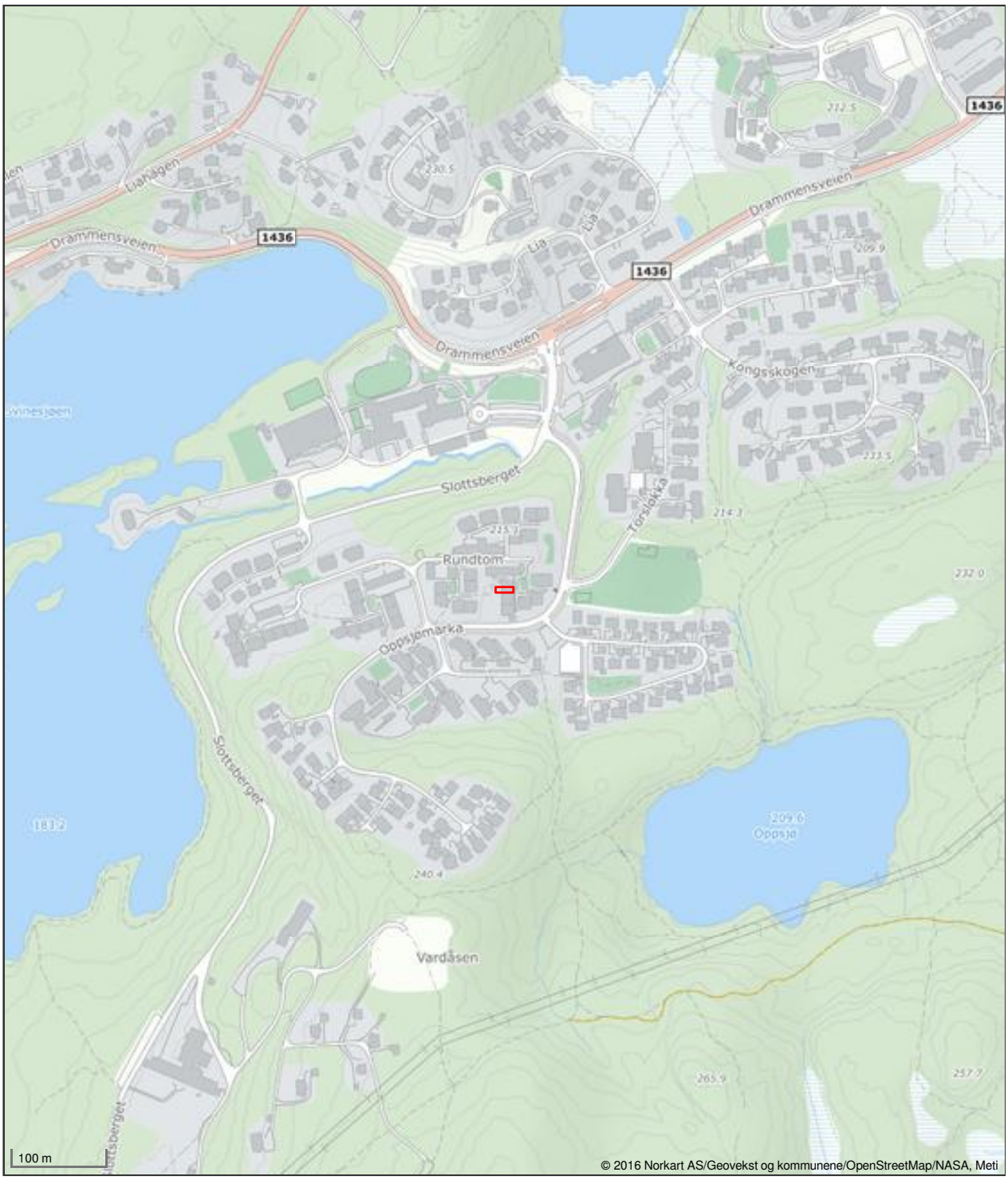
Kopi: Anne Cathrine Gagnum, Rundtom 25, 1370 ASKER
Tove Wettese Ingebretsen og Per Kristian Ingebretsen, Rundtom 27, 1370 ASKER

**Bygnings- og reguleringssjefen**
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.


1.ETG.
A1
A2×
2.ETG.
A1
A2×
UINNREDET LOFT
A1
A2×
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SNITT
FREMTIDIG TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG
Selvaagbygg
VARDÅSEN Felt B3
B3
89
1, 24
PLANER
FASADER, SNITT
13
REKKEHUS-A
1:100
1945 A
13

Utskriftsdato: 16.12.2025

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 89/180//




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

Asker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 89/180
Adresse: Rundtom 27
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

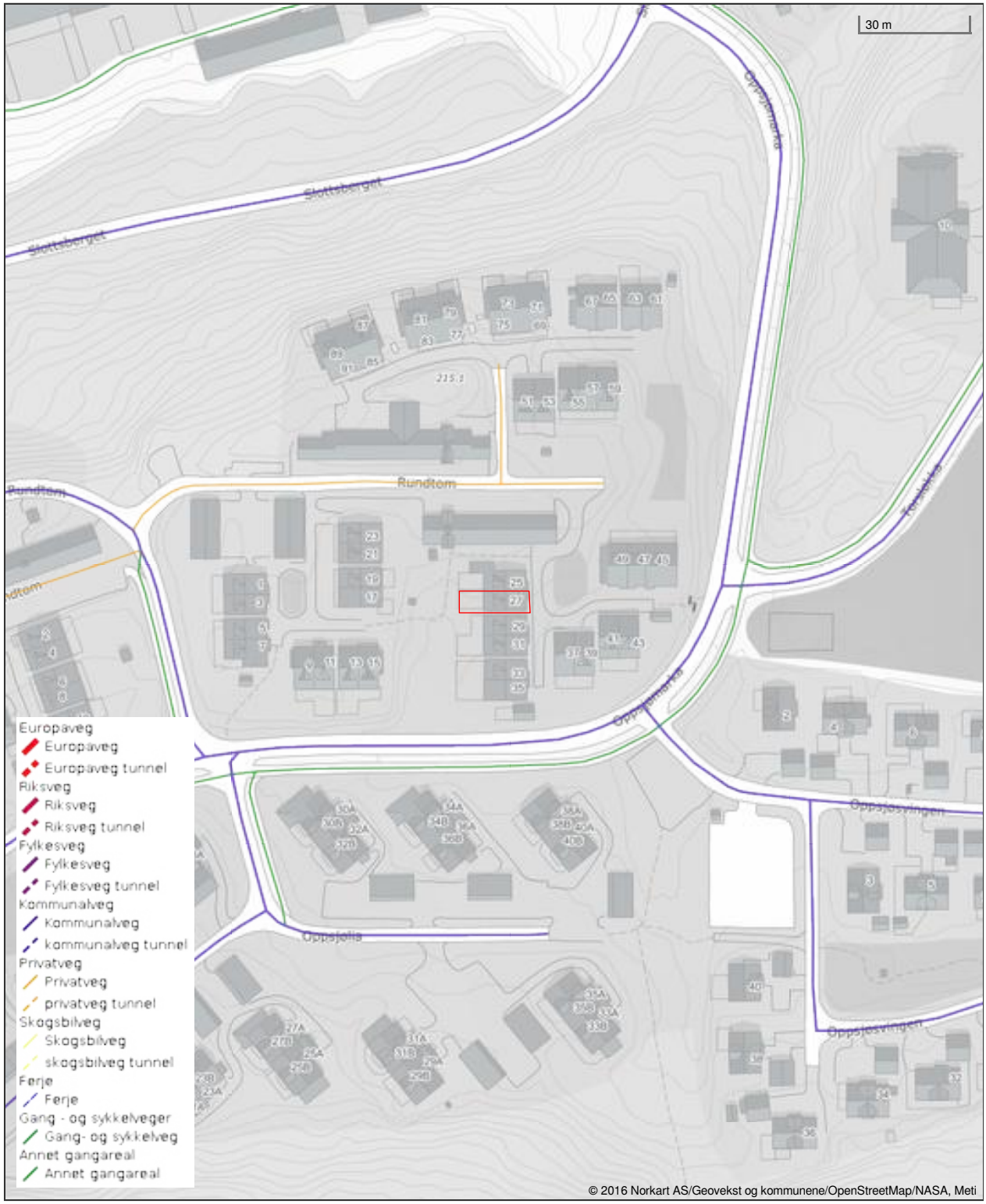
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 16.12.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 89/180//




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

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 89/180
Adresse: Rundtom 27
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 89/180
Adresse: Rundtom 27
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- 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 fotgjengerfelt
- Midtlinje vassdrag
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

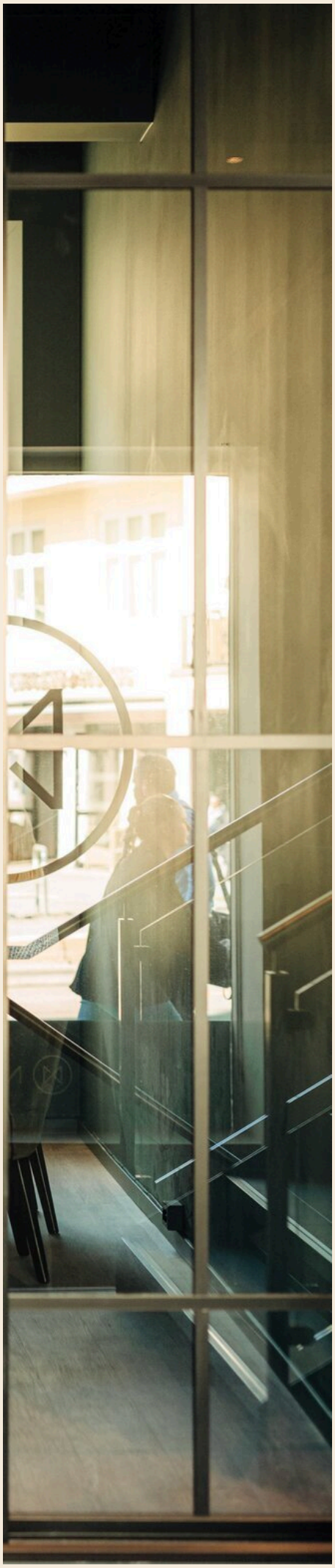


Velkommen til

# 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.



Smuget 1, 1383 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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## 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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

**Storebrand**

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

**HELP**

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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: 33-0273/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rundtom 27 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 89, bnr 180 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
Asker Eiendomsmegling AS
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046