



Æ

# Liastubben 13

1385 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	134
Kort om oss .....	207

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Liastubben 13, 1385 ASKER

## MATRIKSEL

Gnr. 89 Bnr. 238 Snr. 8 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 134 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 125 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 9 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1997

## TOMT

Fellestomt 2160 kvm

## PRISANTYDNING

5 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Geir Randen Takstdato: 03.01.25

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 44 451,- pr. 09.01.25 17:03

Andel fellesformue: kr. 6 578,- pr. 09.01.25 17:03

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 950 000,- (Prisantydning)

kr 44 451,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 5 994 451,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 149 850,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 994 451,-))

kr 151 140,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 145 591,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 155 541,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 127,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Renter og avdrag på fellesgjeld, renovasjon, grunnpakke kabel-tv og internett, felles forsikringer, snøbrøyting, strøing og feiing, vedlikehold av grøntarealer og drift av lekeplasser og fellesarealer mm.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 677 pr. år Avløp: 7 282,41 kr Feiing: 349,00 kr Vann: 6 045,59 kr

## EIER

Marie Sonvoll Haugen Kristoffer Øseth

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Liastubben 13, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

### Høydepunkter om boligen:

- Lys og moderne bolig
- To romslige bad
- Stor veranda med grønt utsyn
- Uteplass ved inngangspartiet
- Garasje plass med bod på 5 kvm i tilknytning
- Ekstra parkeringsplass

### Høydepunkter om nærområdet:

- Rusleavstand til barnehage, barneskole og nærbutikk
- Flere populære badevann i nærheten
- Kort vei til bussholdeplass med buss til Asker
- Kort kjøretur til Asker sentrum med servicetilbud, spisesteder og butikker
- Marka med flotte turmuligheter rett i nærheten

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Lasse Bastrup på lab@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

## PARKERING

Det følger med en garasje plass i felles garasjeanlegg, samt egen parkeringsplass på felles parkeringareal.



# Beliggenhet

## BELIGGENHET

Her på Vardåsen bor du idyllisk til med naturen nært på samtidig som butikk, barnehage og skole er like rundt hjørnet. Boligen ligger skjermet til på feltet med lite innsyn. Nærområdet er fantastisk året rundt med kort vei inn i skogen. Her er det skiløyper like ved som tar deg inn i Kjekstadmarka den ene veien og løyper mot Solli den andre veien. Det er mange aktiviteter som kan nytes om vinteren. På Dikemarkvannene kjøres det opp løyper til skøyter hvor du kan gå mange kilometer.

Om sommeren har du flott turterreng like utenfor døren, det er mange vann i nærheten med flere badeplasser. Oppsjø er svært populært med fine badeplasser og et flott turområde rundt vannet og innover i marka, Svartputt, Svinesjøen, Ulvenvannet og Nordvannet kan nevnes, alle med brygger eller badeplasser. På Vardåsen skole er det fotball og håndballbane, samt en ballbinge. Her er det lett for barna å nyte livet. Nærområdet har et godt og variert fritidstilbud som, ridesentre, DIF-anlegget med padlesenter, fotballbaner og sandstrand. For den golfglade ligger Asker golfklubb rett i nærheten med en flott 18-hulls bane. Dette er et perfekt område for den aktive familie!

## Skole og barnehage

Det ligger flere barnehager i nærområdet, de nærmeste er Vardåsen og Trollstua barnehage. Området sogner til Vardåsen barneskole og Borgen ungdomsskole. Asker og Bleiker videregående skoler ligger nede i Asker sentrum. I Vollen finnes det Montessori skole og barnehage. På Nesbru er det Steinerskole og barnehage. På Drengsrud ligger Asker International School.

## Servicetilbud

For de daglige innkjøpene ligger Coop Extra 5 min gangavstand fra boligen med Nam Nam rett ved siden av. Her får man kjøpt pizza, kebab, burger m.m. Her er det også frisør og på andre siden av gaten ligger sporten elektriske.

## Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger bare 5 min gangavstand fra boligen. Bussen går flere ganger i timen og tar deg med til blant annet Asker stasjon. Asker stasjon er et knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direkte tog og lokaltog med hyppige avganger. Fra Asker til Oslo sentralstasjon tar reiseruten ca. 21 min, og til Drammen ca. 12 min. Det er mulig å parkere bilen på stasjonens pendlerparkering. Populær er også hurtigbåten, som går fra Vollen til Aker brygge, også på vinterstid (tar ca. 30 min). Om det ikke er ønskelig å benytte kollektivtransport, er det direkte tilknytning til E18 fra Drengsrud eller Asker sentrum.

## Asker sentrum

Asker sentrum og Trekanten kjøpesenter ligger bare en kort kjøretur unna boligen med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i

gågatene. Trekanten senter har hele 70 varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene. Her er det mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også bibliotek, kino, teater sal og galleriutstilling. Radar kafé og -scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst. Alt dette ligger samlet i hjertet av Asker.

## Asker kommune

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker. På vestsiden mot Oslo, grenser Asker kommune med Bærum kommune, nabokommuner på den andre siden er Lier kommune.. Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94 000 innbyggere.

Asker kjent for en vakker og variert natur, aktiv sentrumskjerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for toppturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

## BEBYGGELSE

Området består for det meste av rekkehusbebyggelse, tomannsboliger og noen leiligheter med en god miks av folk i alle aldre.

## TOMT

Fellestomt, 2160 kvm

## ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

## Innhold

### INNEHOLDER

1. etasje: entré, to soverom, bad, stue og kjøkken. I tillegg kommer sportsbod med utvendig adkomst. Loft: soverom, bad, loftstue og bod.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 134 m<sup>2</sup>  
- BRA-i 125 m<sup>2</sup>:

- BRA-e 9 m<sup>2</sup>:  
I tillegg kommer
- TBA 19 m<sup>2</sup>:

1. etasje:

- BRA 92 m<sup>2</sup>
- BRA-i 87 m<sup>2</sup>: (entré, to soverom, bad, stue og kjøkken)
- BRA-e 5 m<sup>2</sup>: (utvendig sportsbod)
- I tillegg kommer
- TBA 19 m<sup>2</sup>: (veranda)

Loft

- BRA 38 m<sup>2</sup>
- BRA-i 38 m<sup>2</sup>: (soverom, bad, loftstue og bod)

Bod i felles anlegg

- BRA 4 m<sup>2</sup>:
- BRA-e 4 m<sup>2</sup>

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod i felles anlegg som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

**Byggegrunn:** Oppført med støpt såle på mark.

**Yttervegger:** Reisverk i tre med liggende kledning.

**Vindu og dører:** Vinduer med karmen i tre og isolerglass hovedsakelig fra byggeår. Takvindu på soverom byttet i 2024. Ytterdør 2012

**Tak:** Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

## TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Bad 1.etg Overflate vegger og himling:

Riss og sprekk i fuger

Sprekk i veggflis

Skruehull i vegger

Bad 1.etg Overflate gulv:

Utvaskede fuger, riss i fuger

Avvik på fall

Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk:

Alder og slitasje. Forventet levetid er oppnådd.

Bad loft Overflate gulv:

Avvik på fall ihht forskrift

Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk:

Membran ikke konstatert

Sluk ikke tilgjengelig (avvik ihht NS 3600:2018)

Forventet levetid nærmer seg. (Kan likevel ha flere år med god funksjon)

Balkonger, verandaer og lignende:

Rekkverskhøyder er ikke ihht dagens forskrifter på 100 cm ( målt til 92 cm) Det kreves ingen tiltak på avviket.

**TG3:** Ingen

Bod i loftetasje er utvidet. Dersom det er tiltenkt brukt som soverom, så krever dette søknad om bruksendring til kommunen.

## BODER

En bod på loft og en sportsbod på terrasse, samt bod ved garasje.

## Standard

### STANDARD

#### Inngangsparti

Ved inngangspartiet er det en uteplass med plass til utemøbler. Her kan man sitte i solen med en kaffekopp mens barna sykler på den bilfrie gangveien.

#### Entré

Velkommen inn! En lystmalt entré ønsker oss varmt velkommen. I entreen er det god plass til oppbevaringsmøbler. Under trappen er det ytterligere oppbevaringsmuligheter. Entreen har fliser med varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket med dowlights.

#### Stue/spisestue/kjøkken

Dette er et sosialt hjem med åpne løsninger. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Størrelsen på stuen gjør at det er enkelt å møblere med en romslig sofagruppe med plass til venner og familie. Stuen har store vindusflater som gjør at rommet blir lyst og luftig. I stuen er det også en peisovn som sørger for lun og god varme på de kaldeste dagene. Fra stuen er det utgang til veranda. Spisestuen får sin naturlige plassering ved kjøkkenet. Her er det god plass til langbord, dermed ligger alt til rette for hyggelige stunder rundt bordet med god mat og drikke. Det lekre og moderne kjøkkenet har innredningen med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Her kan den matglade hobbykokken diske opp med lekre og smakfulle retter. Det er integrert induksjons platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt kjøleskap. Hele stuen og kjøkkenet har parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket med downlights.

#### Veranda

Fra stuen er det utgang til verandaen. Den romslige verandaen har gode solforhold, landlig utsyn og usjenert beliggenhet. Det er god plass til utemøbler og grill. Det er markise over verandaen, perfekt om det kommer noen regndråper eller solen blir for sterk. På verandaen finner du også en meget praktisk bod med utvendig adkomst.

#### Hovedsoverom

Hovedsoverommet er lyst og hyggelig. Her er det god plass til dobbeltseng. Langs den ene vegg er det garderobeløsning. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i

taket med downlights.

## **Soverom 2**

Det er totalt to soverom samlet i 1. etasje. Det andre soverommet er av god størrelse og har god plass til seng, skrivebord og garderober. Rommet passer godt som både barnerom, soverom og kontor. Det er parkett på gulvene, malte flater på veggene og malte flater i takene med downlights.

## **Bad**

Badet er romslig og er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant med skuffer under og speil over. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

## **2. etasje**

### **Loftstue**

I 2. etasje er det en romslig loftstue. Her er det plass til både leking, sofagruppe og TV-møbel. Dette rommet blir fort favorittstedet for de yngste i familien. Her kan de ha venner på besøk til filmkveld og overnatting. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket med downlights. Det er inngang til kneloft i kneveggen.

### **Soverom 3**

Soverom 3 kan benyttes som hovedsoverom. Her er det plass til dobbeltseng og nattbord. Her finner du også en stor 3-dørsskyvedørsgarderobe med rikelig av oppbevaringsplass, samt inngang til kneloft for ytterligere oppbevaring. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket med downlights.

### **Innredet rom**

Dette rommet var tidligere en bod og ble utvidet slik at det er plass til seng og garderober. Dette rommet er ikke byggemeldt som soverom og er derfor ikke godkjent til varig opphold. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket med downlights.

### **Bad 2. etasje**

Fra loftstuen er det inngang til et pent baderom. Her har man et stort boblebadekar, toalett og servant med skuffer under og speil over. Det er fliser med varmekabler på gulvet, og hvitbeiset panel i taket med downlights.

### **Oppgraderinger:**

- Entre/garderoberom: byttet downlighst (nå LED)
- Sikringsskap: lagt til ekstra kurs.

### **Stue/kjøkken:**

2020-21:

- Byttet gulv til 1-stavs eikeparkett, malt vegger og tak.
- Byttet peis til Nordpeis Pisa.
- Lagt opp til skjult kabel for tv i vegg.
- Byttet ut alle lamper (to pendellamper, 1 taklampe og alle downlighst til led)

### **Hovedsoverom:**

- Byttet gulv til 1-stavs eikeparkett. Malt vegger og tak. Satt inn fastmontert garderobe.

### **Barnerom 1.etg:**

- Byttet gulv til 1-stavs eikeparkett. Malt vegger og tak. Byttet til led downlights (dimmer ikke byttet)

### **Bad 1.etg:**

- Byttet lampe og innsatt nytt dusjkabinett oktober 2024.

### **Loftstue:**

- Høst 2023: fjernet vegg til bod, innlemmet bod og deler av loftstue til et innredet rom.
- Byttet downlights til led i loftstue og innredet rom.

### **Bad 2.etg:**

- Satt inn ny baderomsinnredning 2021.
- Byttet varmtvannstank i 2021. Installert med ekspansjonskar og flowstop ved varmtvannstank og under vask på kjøkken.

### **Uteareal:**

- Satt inn to blomsterkasser ved inngangsparti. Nye terrassebord på pram (2024), anlagt plen og lagt dekorsren langs husvegg.
- Fasade malt i 2021.
- Tak og takrenner vasket og rensket i 2023.
- Slipt og behandlet terrasse med Sioox 2023.
- Installert ny el-bil lader i garasje 2021.

### **Tak:**

- Innsatt to nye veluxvinduer på kontor aug 2024.
- Mindre taklekkasje vinter 2023. Utbedring 2023:
- Montert vindsperre på knevegg mot vest
- Montert lekter i lufting skråtak mot vest
- Montert Ventexduk oppå undertak på et parti på nedsiden av takark mot vest.
- Demontert plast over møne /Montert ventilert mønebånd - Figaroll pluss for bedre sirkulasjon/lufting.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 19.06.1998 som omhandler hus 45 - ferdigattest 4-mannsbolig.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler/varmefolie på badet, entreen og gangen. Det er også en peisovn i stue.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje -  
Energikarakter D

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 677 pr. år Avløp: 7 282,41 kr Feiing: 349,00 kr Vann: 6 045,59 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Totale Fellesutgifter: kr 3 127,- pr. mnd.

Renter og avdrag på fellesgjeld, renovasjon, grunnpakke kabel-tv og internett, felles forsikringer, snøbrøyting, strøing og feiing, vedlikehold av grøntarealer og drift av lekeplasser og fellesarealer mm.

Felleskostnader Vardetunet Huseierforening: 2127,-

Felleskostnader Vardetunet Boligsameiet 3: 1000,-

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strømforbruk:

2023: 16 129 kWt, 18 769 kr.

2024: 16 598 kWt, 13 017 kr (tom 22. Des.24)

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907045646, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.01.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 09.01.2025: 1 886 179

Andel av saldo: 15 987

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

Lånenummer: 94907065574, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.01.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 216

Saldo per 09.01.2025: 3 256 141

Andel av saldo: 28 465

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

### ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for Vardetunet Boligsameie III viser et underskudd på 67.547,-

Driftsinntekter 2023: 118.800,-

Driftskostnader: -186.348,-

Sum finansposter: -1,-

Årsregnskapet for Vardetunet Huseierforening viser et overskudd på 203.514,-

Driftsinntekter 2023: 3.140.402,-

Driftskostnader: -2.654.349,-

Sum finansposter: -282-539,-

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 1426291

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 502 879,- Som sekundærbolig Kr. 6 011 516,-

### SAMEIE

Sameie: Vardetunet Boligsameiet 3, Orgnr: 998443563

Boligen er både medlem av Vardetunet Boligsameie III og Vardetunet huseierforening.

Det betales felleskostnader til begge disse.

### FORRETNINGSFØRER

ABBL

### STYREGODKJENNING

Overdragelsen krever ingen styregodkjennelse, men melding om overdragelse sendes styreleder og ABBL.

## Diverse

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

### DIVERSE

Følgende følger ikke med i salget:

- Stativ med kurvskuffer i garderobeskap i gang.
- Klesstativ i garderobe på hovedsoverom.
- Tv-benk i stue.
- Vaskemaskin.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Følgende servitutter er registrert på eiendommen:

1997/28469-2/100 Pantsettelseserklæring

02.10.1997

BELØP: NOK 5.000

Panthaver:Vardehuset Huseierforening

Lnr: 1031550

Prioritet etter Husbanken til enhver tid.

Gjelder denne registerenheten med flere

1997/28469-3/100 Pantsettelseserklæring

02.10.1997

BELØP: NOK 20.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1031551

Prioritet etter huseierforeningens panterett og etter

Husbanken til enhver tid

Gjelder denne registerenheten med flere

1997/28469-4/100 Urådighet

02.10.1997

Overdragelse kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra styret.

Gjelder denne registerenheten med flere

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id O220179C

Navn Vardåsen nord

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.06.1992

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/468/179C\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/468/179C_bestemmelser.pdf)

Delarealer

Delareal 107 m2

Formål Felles gangareal

Felt navn B3

Delareal 494 m2

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 1 559 m2

Formål Felles grøntareal

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 950 000,- (Prisantydning)

kr 44 451,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 5 994 451,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 149 850,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 994 451,-))

-----  
kr 151 140,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 145 591,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 155 541,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

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

### VEDERLAGET

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr.

7.850,- og visninger kr. 2.950,-. Meglerforetaket har krav på å

få dekket avtalte utlegg i henhold til

oppdragsavtale

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

85-24-0240

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges 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. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger

bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

#### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## **Megler**

#### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS  
EIE Asker  
Org. nr: 918809589  
Kirkeveien 212  
1383 Asker  
Tlf: 47 68 44 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

#### **SAKSBEHANDLERE**

Lasse Bastrup  
EIE Asker  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 92 69 74 64 / E-post: [lab@eie.no](mailto:lab@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?























13

# 1. ETA

SJE















# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



















































































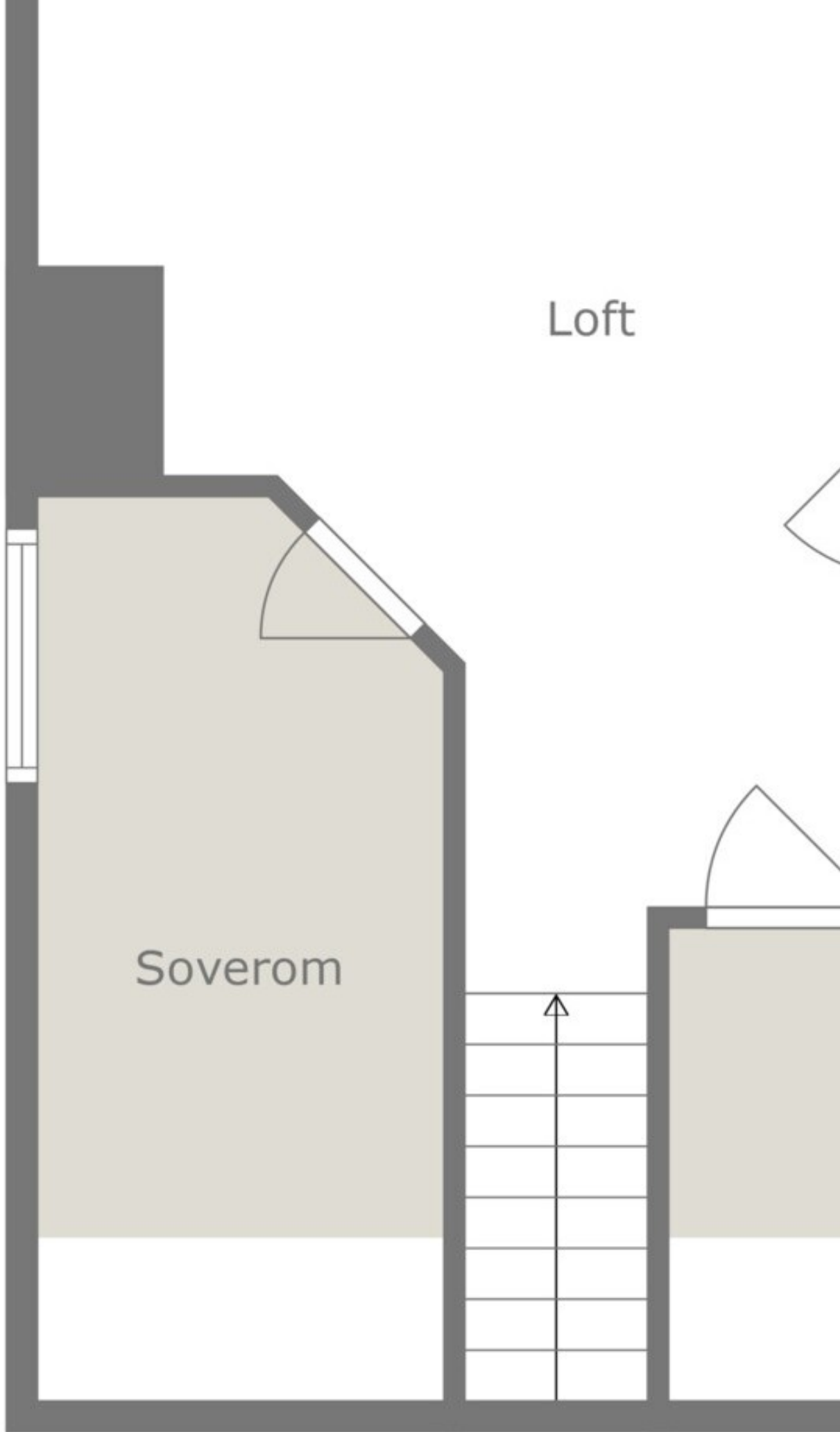
BOSCH

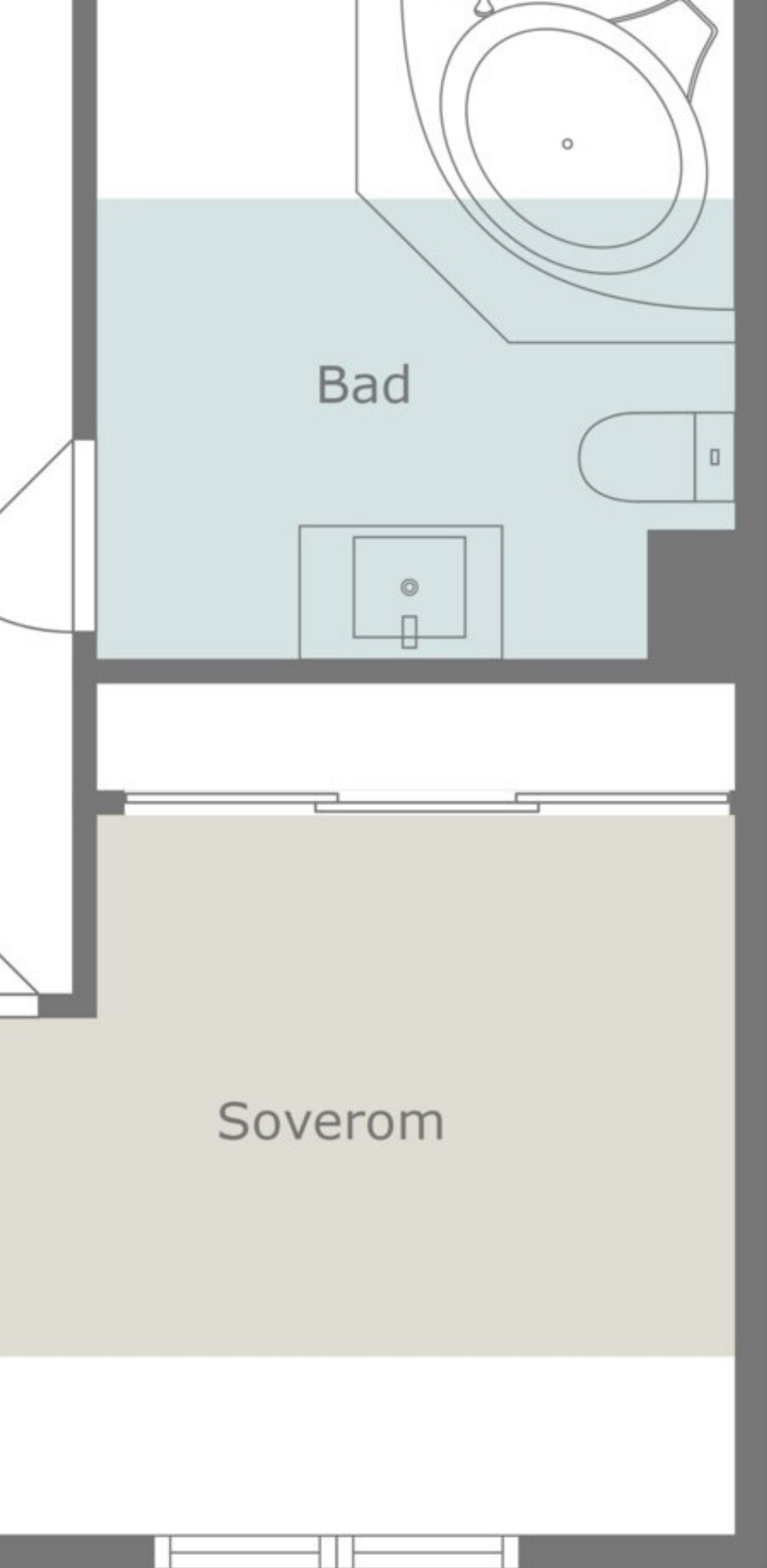


LOF



T





Bad

Soverom



























# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





















13





# NÆROM

IRÅDE

































VARDÅSEN  
BARNEHAGE







DROPPSON















GE  
ngorie

CHANGE  
*Lingerie*

PRANZI P...



*Timalu*

*Timalu*

CAOZ



# Asker sta



Spor  
Track

2-6



Spor  
Track

1



**Avgang Departures** 12:39

Time	Destination	Platform	Train Type
12:34	Lillestrøm	5	12:40
12:39	Ringsvingen	2	
12:40	Oslo	1	
12:46	Spikkestad	4	
12:48	Lillestrøm	6	
12:49	Dal	3	
12:50	Oslo	1	
12:55	Oslo Lufthavn	3	
12:58	Lyndal	3	



132



asjon

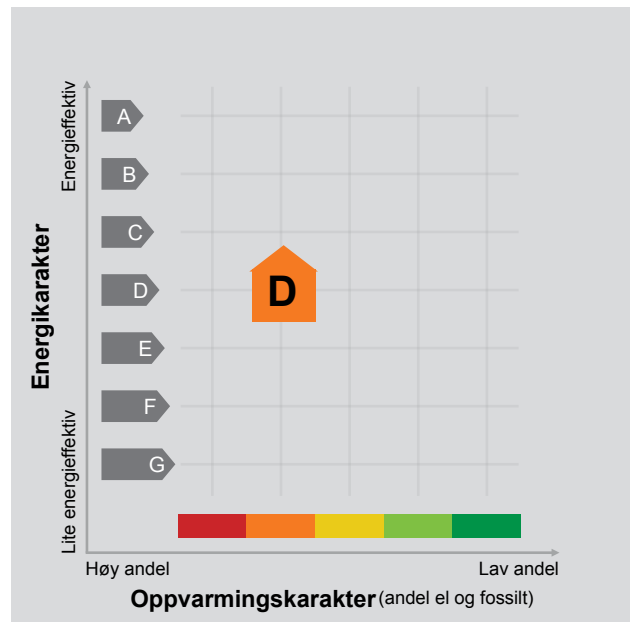


# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Liastubben 13
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16242950
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65856
Dato	10.01.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	1997
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	134
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

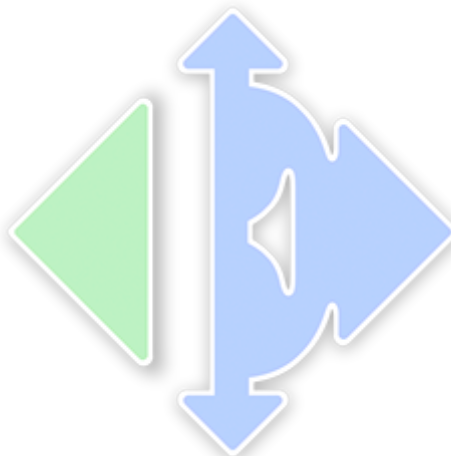
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

Leilighet  
Liastubben 13  
1385 Asker



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 03/01/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 238
Hjemmelshaver:	Marie Sonvoll Haugen og Kristoffer Øseth
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1997
Tomt:	Felles 2160 m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	16.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal,private stikkledninger
Avløp:	Kommunal, private stikkledninger
Adkomst:	Kommunal

## OM TOMTEN:

Fellesarealet er opparbeidet med asfaltert parkeringsareal samt asfalterte gangveier. Skjermet, barnevennlig beliggenhet med gangavstand til offentlig kommunikasjon (buss), barneskole og barenhage og butikker. Nærhet til badevann og marka med gode turmuligheter sommer og vinter.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligkompleks med 4 enheter. Eierseksjonen ligger i 1.etg med loft (bakkeplan) Oppført med støpt såle på mark. Grunnmur. Reisverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.



**ANNET:****OPPVARMING:**

Panelovner

Lukket ildsted

Varmekabler/folie på baderom, entrè og gang

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no. Returnert spørreskjema fra kunden. Innsyn i boligmappa.no

---

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

VEGGER: Malte slette flater, malte tapet/strie, fliser og malte plater på bad.

HIMLING: Trepanel, malte slette plater

GULV: Parkett, fliser på baderom + entrè m/garderobe

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om følgende

-2 nye takvinduer på loft 2024

-Ytterdør 2012

-Lukket ildsted 2020

-Ny baderomsinnredning loft 2020

-Kjøkken fra 2013

---

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	87			19	87	
Loft	38				31	7
Sportsbod utv.		5				
SUM BYGNING	125	5		19	118	7
SUM BRA	130					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Bod i felles anlegg		4				
SUM BYGNING		4				
SUM BRA	4					

**BRA-i:**

1.etg:  
 Entrè m/garderobe, 2 soverom, bad, stue og kjøkken  
 Loft:  
 1 soverom, bad og loftstue, bod

**BRA-e:**

Sportsbod på terrasse

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis areal uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

\*Hjemmelshaver opplyser om garasjeplass i felles garasjeanlegg, samt egen parkeringsplass på felles parkeringareal.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

- Garasjeplass i felles frittstående garasjeanlegg (sameie). Støpt gulv.(restaurert i 2023) Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon teknet med betongtakstein. Vippeport med el-motor. (Hjemmelshaver opplyser at el-motor er frakoblet, grunnet varierende funksjon) Ikke tilstandsvurdert.
- Renner og nedløp ble rensset 2023, takstein vasket 2023.
- Det er utbedret en liten lekkasje ved ark i 2023. (eldre tegn til lekkasje kan sees på kneloft)
- Ref. hjemmelshaver så ble ark lektet og beslått på nytt av forrige eier. (Utført av Petter Eriksen Blikkenslager)
- Det mangler snøfanger på tak. Dette er et avvik som tilsier TG 3.
- \*Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.(Dette er et avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret.)
- Lyd-/brannskillede konstruksjon mellom boenheter er ikke mulig å bedømme uten destruktive inngrep. Antatt utført etter eldre krav/forskrifter. (synlig gipsplate mot nabo på kneloft)
- Kneloft med plass til lagring

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og ca. +12 grader Celsius.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Enkelte kneloft var fylt med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.

**ANDRE MERKNADER:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillir dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
- Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 14 mm i 1.etg på kjøkken/spiseplass
- \*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

03/01/2025



Geir A.B. Randen

**1. Våtrom****1.1 Bad 1.etg****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling (ikke flislagt helt opp til tak, hvor det er malte plater)  
 60 cm innredning med vask og ett-greps armatur  
 Frittstående WC  
 Avtrekksvifte (sentralavtrekk via kjøkkenventilator)  
 Opplegg for vaskemaskin  
 \*Det er montert dusjkabinett i etterkant av befaringen. Dette er ikke kontrollert.

**Merknader:** -Ventil i vegg fra tilstøtende rom sørger for luftgjennomstrømning  
 -Skruehull i vegger etter tidligere inventar  
 \*Hjemmelshaver opplyser om at toalett, dusjnische og innredning er fra 2013

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)  
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:  
 Riss og sprekk i fuger  
 Sprekk i veggflis  
 Skruehull i vegger

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagte gulv med varmekabler.

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 14 mm. Lokalt fall i dusjonen. TEK 85 krever ingen fall på gulv. Det er likevel viktig å presisere at fall på gulv er viktig f.eks. for å hindre vann i å nå tilstøtende rom og vannansamlinger.  
 -Det er ikke mulig å vurdere membranoppkant ved terskel uten destruktive inngrep.  
 -Evt. lekkasjevann kan ha problemer med å nå sluk pga faste profiler mot gulv. Tiltak bør vurderes.

TG 2:  
 Utvaskede fuger, riss i fuger  
 Avvik på fall

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert,

**Merknader:**

- Det er antydninger til membran under klemring. (Ikke 100% verifisert)
- Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom utenfor våtsone. (Våtsone ligger mot nabo samt sjakt for rørføringer) Det ble ikke funnet tegn til fukt.
- Ukjent membran på vegger. Kan ikke konstateres eller dokumenteres

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Alder og slitasje. Forventet levetid er oppnådd.

**1.2 Bad loft****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp 2006 (ref. hjemmelshaver)  
 Flislagte vegger, trepanel i himling  
 Innmurt boblekar  
 80 cm innredning med vask og ett-greps armatur  
 Frittstående wc  
 Avtrekk via sentralvifte

**Merknader:** -Overflater med normal bruksslitasje

\*Hjemmelshaver opplyser om at innredning er fra 2020

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagte gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og ved sluse ved boblekar er 4 mm. (Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon) Laveste målepunkt er mot knevegg. Ihht TEK 97 så er det avvik på fall. \*Rommet fungerer likevel godt med dette avviket, da bruksvann ledes direkte i avløp/sluk.

-Det er oppkant ved dørterskel på 20 mm. Ikke mulig å påvise evt. membranoppkant uten destruktive inngrep.

TG 2:

Avvik på fall ihht forskrift

### TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

**Merknader:** -Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

-Det er foretatt fuktmålinger i tresvill fra baksiden (kneloft) Ingen tegn til unormale verdier på befaringdagen.

-Vær obs for vannsprut direkte på trekledning i himling, ved bruk av boblekar.

TG 2:

Membran ikke konstatert

Sluk ikke tilgjengelig (avvik ihht NS 3600:2018)

Forventet levetid nærmer seg. (Kan likevel ha flere år med god funksjon)

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdalkjøkken fra 2013

Lyse profilerte fronter med trestruktur

Benkeplate i tre, fliser over benk

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap

Ventilator i veggskap (sentralavtrekk)

Lekkasjevarsler under benk

**Merknader:** Godt vedlikeholdt og fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

**Merknader:** -Overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

-Avskaling på flis i entre

Ellers normal bruksslitasje

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i tre og isolerglass hovedsaklig fra byggeår. Takvindu på soverom byttet i 2024  
Ytterdør 2012

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Pakning på takvindu på bad er noe mørken. Bør utbedres.

-Mindre avskalinger i overflatebehandling.

-Det er hull i en innerdør på barnerom. Tett med en plate.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda oppført med bjelkelag og terrassebord av tre mot NORD/NORDVEST. Rekkverk i tre.

**Merknader:** -Terrassebord ble slipt og overflatebehandlet med Siox 2023.

TG 2:

Rekkverskhøyder er ikke ihht dagens forskrifter på 100 cm ( målt til 92 cm) Det kreves ingen tiltak på avviket.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast . Avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran under vask på kjøkken. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke påvist

-Rør til WC på loft ble utbedret i 2021/2024. (Rørlegger Snedsrud og Pedersen)

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år



**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder fra Oso Hotwater S 300, ca.281 liter. Direktekoblet med bryter. Bereder er plassert i skap på soverom med lekkasjesikring og avløpsrør fra sikkerhetsventil inn på badet.

Det er tilkoblet et ekspansjonskar til bereder. Bør ha jevnlig tilsyn

**Merknader:** Ingen merknader

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken som sørger for avtrekk på begge baderom. Enkelte ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

**Merknader:** Ventilasjon er ansett som tilfredsstillende etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og miljø.

\*Det er i etterkant av befaringen foretatt rens av rørkanaler. (Det er sendt videodokumentasjon av økt avtrekkseffekt.)

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæringer for elektroarbeid som eier har fått utført er er fremvist.(boligmappa.no)

-Løs kontakt i innredning på bad i 2.etg

-Lysbryter i garderobe har en defekt.

-Termostat i gangen er ikke mulig å skru helt av.

-Enkelte downlights er defekte. ( 2 på soverom og 3 på kontor)

-El-billader installert i garasje 2021

\*På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en autorisert elektriker/utvidet el-sjekk.



## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## Tilleggsopplysninger:

-Bod i loftetasje er utvidet. Dersom det er tiltenkt brukt som soverom, så krever dette søknad om bruksendring til kommunen.

-Tegninger er ikke fremlagt. Avvik ikke mulig å bedømme. (ingen tegninger i doctorg.no)

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling

Riss og sprekk i fuger

Sprekk i veggflis

Skruehull i vegger

## 1.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv

Utvaskede fuger, riss i fuger

Avvik på fall

## 1.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Alder og slitasje. Forventet levetid er oppnådd.

## 1.2.2 Bad loft Overflate gulv

Avvik på fall ihht forskrift

## 1.2.3 Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk

Membran ikke konstatert

Sluk ikke tilgjengelig (avvik ihht NS 3600:2018)

Forventet levetid nærmer seg. (Kan likevel ha flere år med god funksjon)

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverskhøyder er ikke ihht dagens forskrifter på 100 cm ( målt til 92 cm) Det kreves ingen tiltak på avviket.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Vardetunet Huseierforening

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

# REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

## BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Vardetunet Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

# Vardetunet Huseierforening

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinært årsmøte i Vardetunet Huseierforening 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Vardetunet Huseierforening

**Tid:** onsdag 20.03.2024 kl. 19:00

**Sted:** Vardåsen skole

#### 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av protokollfører**

**1.3 Registrering av stemmeberettigede**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

**1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen**

**1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden**

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

#### 2. Styret informerer

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

#### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 120 000,- til intern fordeling.

#### 5. Saker fra styret

#### 6. Saker fra beboere

Se vedlegg

## 7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 8. Valg

Sittende styre består av:

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

### 8.1 Valg av styreleder

Knut Grande er på valg

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Stian Engø er ikke på valg

Simen Emil Widerøe Hasselknippe er på valg

Per Ivar Stoltz Jørgensen er på valg

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Eirin Nordhus er på valg

Linn Fanny Broch er på valg

### 8.4 Valg av valgkomité

Fredrik Levinsky er på valg

Børge Heskestad Olsen er på valg

### 8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styrets leder

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

Med vennlig hilsen  
Vardetunet Huseierforening  
Styret

# VARDETUNET HUSEIERFORENING

## Styret informerer

### Dugnad:

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

Vi vil prøve å samordne datoene for dugnad med Vardåsen vel slik at vi får bidratt på en god måte på Torsløkka som er Vardetunet sitt ansvarsområdet. På dugnaden våren 2024 har velet bedt om at det stiller to personer fra hvert tun siden det er mer som skal gjøres denne gangen også.

### Vedlikehold:

Kåre Eliassen har høsten 2023 utført mange oppgaver for oss. Det er byttet ut to gavlvegger på garasjene på tun 1. Malejobber på tun 1. 2. 3. og 4. sinegarasjer som ikke ble gjort på dugnaden på våren.

Kåre byttet ut deler av takrennen på garasjen på tun 4. samt flere beslag som sto for tur. Alle tak på samtlige garasjebygg ble sjekket og ødelagte takstein ble byttet.

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

### Avfallsløsning:

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

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

Alle som bor i VHF har sine uker og rydde snø på fellesarealet, det blir forventet at alle gjør dette som en del av dugnadene vi har i VHF. Hvis man av en eller annen grunn ikke får gjort dette må man alliere seg med en nabo eller på annen måte sørge for at jobben blir gjort tilfredsstillende etter spesifikasjonene Asker kommune har kommet med.

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



Det er ved flere anledninger beboere som ikke gjør dette. Vi i styret ser at det gjelder de samme stort sett hver gang. De aller fleste er veldig flinke til og følger med på når det er deres tur.

Det er andre beboere som også har bitt seg merke i dette og fremmer forslag på årsmøte i år om at de som ikke gjør jobben til kommunenes spesifikasjoner skal få tilsendt en ekstra faktura for manglete snørydding. Her er det varierende beløp som settes.

Det er en annen løsning som vi har mulighet til å gjøre også. Vi kan hyre inn et firma for å håndmåke området vårt. Dette må i så fall ut på anbud, men styret har fått inn ett grovt estimat på mellom 100 000.- -130 000.- uten at det er gjennomført noen form for befarings.

Dette vil føre til at alle får høyere felleskostnader fordi det noen få som ikke bidrar til fellesskapet. Styret syntes at det må være lov å stille krav til alle beboere når vi bor så tett som vi gjør og forventer at alle bidrar til fellesskapet når man nyter godt av godene det gir.

### **Ettersyn ladeanlegg:**

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

Det er blitt installert 6. nye ladebokser i garasjene i 2023.

### **Brøyting:**

Vinteren 2023/24 har det kommet mye snø. Det har vært store temperatursvingninger som har ført til utfordringer med oppbygging av is på området. Martin Rønning AS har vært her mange ganger for å strø og dette koster oss ekstra penger i år også. På grunn av temperatur svingningen har det til tider vært svært glatt på enkelte steder og det kunne helt sikkert vært strødd mer. Men med all snøsmeltingen dekkes dette til i løpet av timer og vi er like langt. Strøkassene har også blitt fylt opp ekstra i løpet av vinteren. Det har også blitt gjennomført en ekstra snørydding i vinter for å holde området mest mulig fremkommelig og parkeringsplasser åpne.

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

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

### **Klipping av grønntområdet:**

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

### **Utbygging / tilbygg:**

Styret har ikke mottatt noen bygge saker i 2023. Styret som forvalter av fellesområdet, ser helst at vi får byggesaker på mail slik at vi får loggført kommunikasjonen. Alle har tomtegrense til fellesarealet og styret blir derfor nabo.

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

### **Tre felling:**

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

I 2023 har det blitt felt noen få trær nedenfor tun 3 og høyden mellom tun 4 og 5.

### **Trapp og rampe ved tun 2:**

Styret prøvde å få gjennomført bygging av trapp og rampe ved tun 2. og ned mot Torsløkka i 2021. Dette ble ikke gjennomført siden det kun var en entreprenør som kom med tilbud på prosjektet. Siden bygge bransjen hadde mer enn nok å gjøre og Covid-tilstanden var som den var, fikk vi et tilbud hvor prisen var meget høy. Styret har nå dialog med Martin Rønning om å gjenoppta dette arbeidet samtidig som det skal fylles på med masse mellom tun 2. og 3. Her skal det sås gress slik at det blir seende ut som det er blitt ved akebakken. Dette vil starte opp våren 2024 og til en mye hyggeligere pris enn det vi fikk i 2021.

### **Vardåsen vel:**

Tor Gunnar Framnes representerer VHF i velet.

Styret

## Resultatregnskap Vardetunet Huseierforening, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 720 904	2 553 000	2 720 904	2 914 920
Annen driftsinntekt	2	419 498	241 404	0	400 000
Sum driftsinntekter		3 140 402	2 794 404	2 720 904	3 314 920
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	125 510	114 100	128 933	139 920
Annen driftskostnad	4	2 185 841	2 008 706	2 198 500	2 305 500
Vedlikehold, innkjøp	5	342 998	211 318	350 000	350 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	0	3 551 481	0	0
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar		0	425 240	0	0
Sum driftskostnader		2 654 349	6 310 845	2 677 433	2 795 420
Driftsresultat før finansposter		486 052	-3 516 441	43 471	519 500
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	7	28 434	765	5 000	0
Finanskostnad	8	310 973	143 272	200 000	300 000
Sum finansposter		-282 539	-142 507	-195 000	-300 000
Årsresultat		203 514	-3 658 948	-151 529	219 500

## Balanse Vardetunet Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	4 448
Andre fordringer	9	129 657	31 751
Sum fordringer		129 657	36 199
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 271 863	1 998 564
Sum omløpsmidler		1 401 520	2 034 763
Sum eiendeler		1 401 820	2 035 063

## Balanse Vardetunet Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11	-4 197 181	-4 400 694
Sum egenkapital		-4 197 181	-4 400 694
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	5 479 498	5 712 947
Sum langsiktig gjeld		5 479 498	5 712 947
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 690	682 211
Forskudd felleskostnader		47 813	35 818
Annen kortsiktig gjeld	13	0	4 781
Sum kortsiktig gjeld		119 503	722 810
Sum gjeld		5 599 001	6 435 757
Sum egenkapital og gjeld		1 401 820	2 035 063

Vardetunet Huseierforening

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Knut Jarle Grande  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stian Engø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Simen Emil Widerøe Hasselknippe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Ivar Stoltz Jørgensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15,000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 444 280	2 276 376	2 444 280	2 484 909
Avdrag ordinære lån	180 936	180 936	180 936	180 936
Renter ordinære lån	95 688	95 688	95 688	249 075
<b>Sum</b>	<b>2 720 904</b>	<b>2 553 000</b>	<b>2 720 904</b>	<b>2 914 920</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Current Eco AS (Avregning elbiler)	419 498	241 404	0	400 000
<b>Sum</b>	<b>419 498</b>	<b>241 404</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn	0	0	3 000	3 000
Styrehonorar	110 000	100 000	110 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	14 100	15 933	16 920
<b>Sum</b>	<b>125 510</b>	<b>114 100</b>	<b>128 933</b>	<b>139 920</b>

Huseierforeningen har ingen ansatte.

### Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	297 905	278 772	300 000	310 000
Renovasjon	342 062	327 618	340 000	370 000
Containerleie	12 636	2 935	15 000	15 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	372 755	356 952	357 000	384 000
Forsikring	621 155	561 805	621 000	653 000
Forvaltning og revisjon	147 078	142 708	144 000	151 000
Innbetalingservice	3 959	3 959	5 000	5 000
Teknisk rådgivning	0	11 813	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	25 680	25 680	26 000	26 000
HMS	2 588	0	0	0
Grøntanlegg	63 835	63 835	65 000	65 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	277 589	175 142	180 000	300 000
Drift, reparasjon maskiner	0	1 888	0	0
Renhold renovasjonsanlegg	0	35 665	110 000	0
Utgifter v/styret	0	1 381	8 000	8 000
Rekvisita, porto, mm	5 349	4 194	2 000	5 000
Datautgifter o.l	0	0	1 000	0
Fellesarrangement/dugnad	5 000	0	5 000	5 000
Gebyr	7 751	8 860	9 000	8 000
Blomster/gaver	0	5 000	5 000	0
Støtte/gave til lag/foreninger	0	0	5 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 185 841</b>	<b>2 008 706</b>	<b>2 198 500</b>	<b>2 305 500</b>

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	165 864	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	3 437	19 724	0	0
Maling, beis, olje	4 731	0	0	0
Elektriker, materialer	899	19 715	0	0
EI-bil anlegg	3 469	48 064	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	17 165	0	0
Sand, pukk, salt	13 125	0	0	0
Renovasjonsanlegg	151 473	106 650	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	350 000	350 000
<b>Sum</b>	<b>342 998</b>	<b>211 318</b>	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>

### Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Mur-/pussarbeider, materialer	0	3 551 481	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 551 481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	342	765	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	5 000	0
Renter plasseringskonto	28 092	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>28 434</b>	<b>765</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	310 973	143 272	200 000	300 000
<b>Sum</b>	<b>310 973</b>	<b>143 272</b>	<b>200 000</b>	<b>300 000</b>

### Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Andre kortsiktige fordringer	83 290	31 751
Erstatningsmessige skader	46 367	0
<b>Sum</b>	<b>129 657</b>	<b>31 751</b>
Kortsiktige fordringer		



### Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	243 771	1 998 564
Sparekonto Boligbanken	1 028 092	0
<b>Sum</b>	<b>1 271 863</b>	<b>1 998 564</b>

### Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	-4 400 694	-741 746
Fra årets resultat	203 514	-3 658 948
<b>Sum andre fond/udekket tap</b>	<b>-4 197 181</b>	<b>-4 400 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 197 181</b>	<b>-4 400 694</b>

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

### Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	2 077 774	2 240 009
Gjeldsbrevlån	3 401 724	3 472 938
<b>Sum</b>	<b>5 479 498</b>	<b>5 712 947</b>

Det er stilt følgende pant: 0,-

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	0	4 781
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>4 781</b>

## Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 311 953	1 273 294
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	203 514	-3 658 948
Tilbakeføring avskrivninger	0	425 240
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-259 986	-227 657
Årets endring disponible midler	-56 472	-3 461 366
Disponible midler UB	1 282 017	1 311 953

## Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Betongrehabilitering	Ny garasjer søppelløsning/infrastruk elbil
Lånenummer:	<b>94907065574</b>	<b>94907045646</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018
Rentesats:	6,75 %	6,75 %
Beregnet innfridd:	31.12.2042	01.10.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	3 020 000
Lånesaldo 01.01:	3 472 938	2 240 009
Avdrag i perioden:	71 214	162 211
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 401 724</b>	<b>2 077 798</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 876 760	1 059 648

## Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907045646	7	23 482	164 374
	68	19 851	1 349 868
	32	17 611	563 552
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907065574	7	38 444	269 108
	68	32 499	2 209 932
	32	28 833	922 656

## Resultat og balanse med noter for Vardetunet Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Vardetunet Huseierforening**

Styreleder	Knut Jarle Grande (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Per Ivar Stoltz Jørgensen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Stian Engø (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Simen Emil Widerøe Hasselknippe (sign.)	29.02.2024

Til generalforsamlingen i Vardetunet Huseierforening

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Vardetunet Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Øvrig informasjon

---

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

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

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

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

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 126.113.xxx.xxx

2024-03-02 03:45:55 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Ønsker at denne saken behandles på Generalforsamling 23/3/24

Etter gjentatte vintersesonger, med utfordrende snø- og isforhold, mener jeg at Huseierforeningen bør gjøre grep for at medlemmene kan håndtere kritiske forhold på en mer effektiv måte. Avtalen foreningen har i forhold til brøyting og strøing, skal jeg være forsiktig med å kritisere, da jeg mener at foreningens områder ikke nedprioriteres, men at kapasiteten ikke er tilstrekkelig når situasjonene oppstår. Redskap som eksisterer i dag, krever engasjement og innsats, noe som ikke nødvendigvis eksisterer hos alle, i hvert fall ikke av samme grad. Det være seg manglende vilje eller kapasitet.

Dette medfører at;

\* snø blir flyttet fra privat eiendom/garasjeplass, korteste vei, til hinder for nærliggende naboer og ferdsel for biler under utrykning

\* At søppelplasser ikke blir ryddet/sikret tilstrekkelig. Dette til fare ved bruk, og skader på anlegget

Å investere i redskap som kan gjøre jobben enklere, kan være et steg i riktig retning.

### **Forslag 1,**

Det kjøpes inn følgende

Tun 1-2-3:

\* 1 stk SNØFRESER WORX WG471E 40V 2X4,0AH ELEKTRISK 1stk kr 5 999,-

\* 1 stk SNØFRESER RYOBI RY18ST25A-0 ONE+ m/batteri kr 3 095,-

\* 1 stk Strøvogn 25 liter for grusing  
kr 1 019,-

Tun 4-5:

\* 1 stk SNØFRESER WORX WG471E 40V 2X4,0AH ELEKTRISK 1stk kr 5 999,-

\* 1 stk SNØFRESER RYOBI RY18ST25A-0 ONE+ m/batteri kr 3 095,-

\* 1 stk Strøvogn 25 liter for grusing  
kr 1 019,-

Liastubben:

\* 1 stk SNØFRESER WORX WG471E 40V 2X4,0AH ELEKTRISK 1stk kr 5 999,-

\* 1 stk Strøvogn 25 liter for grusing  
kr 1 019,-

Totalt: ca 28 000,-

Strøvogn

SNØFRESER RYOBI

SNØFRESER WORX

Disse redskaper kan oppbevares i låsbart lager ved tun 4, og ved tun 1-2-3(Se forslag under), og kvitteres ut av tunledere(representanter i styret) evt. Frivillige som tar på seg den oppgaven.

## **Forslag 2**

Det ønskes en større redskapsbod, låsbar, i nærheten av tun 1-2-3, hvor bl. a redskaper foreslått over kan oppbevares. Vi har ikke mye plass til overs men vi har 2 passasjer mellom garasjerekkene som oppfattes som lite brukt. Den ene passasjen går mellom garasjerekkene og kommer ut i hagepartiet til Rundtom 21 og 25, se kartriss og bilde

Inntrykket til undertegnede er at denne passasjen sparer liten tid, kommunikasjonsmessig, er en sti som blir lite vedlikeholdt, og lite brukt (spesielt på vinterstid. Denne kan gjøres om til låsbar bod, med vegg i bakkant og vegg med dør i forkant. Estimat på dette (fra Kåre Eliassen) er 60000 inkl mva. Elektriker til å bytte ut bev-sensor med bryter kommer i tillegg.

Mvh  
Børge Heskestad, RO53



## 2 saker til årsmøtet i Vardetunet Huseierforening 2024

### 1. Dugnad

Iht. §4 i vedtektene så plikter medlemmer av huseierforeningen å delta på dugnader som huseierforeningen arrangerer. Slik jeg ser det er det to årlige dugnader i Vardetunet; 1. den årlige vårdugnaden (stort sett før 17. mai) og 2. tildelt uke med måkeansvar (primært rundt søppelanleggene) vinterstid.

Etter samtaler med flere i huseierforeningen så sitter jeg igjen med en opplevelse av at deltakelsen på vårdugnaden har gått ned. I tillegg ser vi at enkelte ikke tar sitt ansvar med snømåking på vinteren, og at andre må dekke opp for dette slik at søppel kan bli tømt. Dette synes jeg er trist. Det finnes oppgaver som stort sett alle kan utføre og, de få som har så store helsemessige utfordringer at dette ikke lar seg gjøre kan på forhånd alliere seg med noen som kan dekke opp for deres bidrag.

Jeg tenker derfor at vi bør skjerpe inn §4 på følgende områder:

- Styret pålegges å føre kontroll på plikten til å bidra på dugnadene slik §4 krever av beboerne, samt at de som ikke utfører sin plikt faktisk blir belastet iht. vedtektene.
- Det foreslås en vedtektsendring om at satsen (oppgitt i § 4, pkt. 3) som kan innbetales som en alternativ ytelse til dugnadsinnsatsen endres til kr. 1.000, - pr dugnad.

### 2. Innbetaling av boligens andel av fellesgjeld

Huseierforeningen har en god del fellesgjeld, og lånet har en relativt høy rente. For de aller fleste så vil det være en betydelig besparelse å heller øke sitt eget boliglån for så å kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Det er forståelig at ABBL som forretningsfører ikke kan håndtere en rekke ulike tilnærminger på nor og hvor mye den enkelte ønsker å nedbetale, men jeg ønsker at det legges opp til en dato litt frem i tid der det åpnes for at hele fellesgjelden til husstanden kan nedbetales i sin helhet som et engangstilfelle.

Forslag til vedtak:

ABBL og styret kan i dialog få fastsette en fornuftig dato før 1. august 2024 der beboerne får mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden som helhet.

Som presisering så har dette vært oppe til diskusjon på tidligere årsmøte, men det ble da avvist. Nå fremmes dette som en formell sak som det forventes at det skal stemmes over, og hvis det er noen som mener at dette bryter med noe juridisk slik at forslaget ikke kan behandles så forventes det at dette redegjøres tydelig for gjennom henvisninger til lovverket.

Tor Gunnar Framnes  
Rundtom 45

Ordningen med at vi som beboere er ansvarlige for snømåkingen rundt felles søppelanlegg ser ikke ut til å fungere. Altfor mange (etter min oppfatning) gjør ikke jobben slik den står beskrevet - det være seg unngå måking eller kun måke 1 gang, selv om det snør alle dager den uken som er nabo-parets ansvar. Det skal ikke være slik at styreleder eller styrets tun-representant må gå rundt og varsle folk, eller enda verre: styrets medlemmer må ta snømåkingen!

Når oppslaget kommer opp i november, er det alles ansvar og lese dette samt legge inn i sine kalendre hvilken uke som er deres ansvar. Uansett om du bor alene eller har en helse som tilsier at du ikke kan måke, må du sørge for at noen påtar seg jobben i god tid (kan være en snill nabo, eller en ungdom som vil tjene litt penger). Det kan også være en ide om at naboene som måker uke 1 (for eksempel) søndag kveld ringer på hos naboene ansvar uke 2 og sier «nå er det måkt og du er ansvarlig neste uke, lykke til».

**Forslag til vedtak:**

*«Alle beboere får en uke hvor de (sammen med naboen) er ansvarlig for at felles søppelanlegg blir tilstrekkelig måkt hver dag. Man er selv ansvarlig for å bytte internt, eller leie inn folk som kan være behjelpelige, hvis det ikke passer. Hvis det ikke er tilstrekkelig måkt en- eller flere dager den uken, tillegges par-naboene et gebyr pålydende kr. 3 000,-.*

Til styret: forstår at dere vil drøfte dette internt og eventuelt justere gebyret opp/ned.

Mvh

Heidi og Hans Petter Loose.

Rundtom 20.

# **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. FELLESGIFTER**

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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240240
Adresse	Liastubben 13		
Postnr.	1385	Sted	ASKER
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 4 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	protector	Polise/avtalenr	3798986-1.1
Selger 1 Fornavn	Marie	Etternavn	Sonvoll Haugen
Selger 2 Fornavn	Kristoffer	Etternavn	Øseth

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER****EIENDOMMER**

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Kommentar: Løst avløpsrør til toalett på bad 2.etg som ga en liten lekkasje. Satt på nytt rør og montert rørklamme. Ingen lekkasjer etter dette. Sprekk i en veggflis og riss i fuger ved dusjsone bad 1.etg. Se tilstandsrapport. Innsatt dusjkabinett 2024.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** Nei  Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Snesrud og Pedersen As.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ifølge egenerklæringsskjema til tidligere eier da vi kjøpte boligen i 2020 ble badet i 2.etg pusset opp i 2006. Arbeid utført av Bravida Norge As.

Snesrud og Pedersen As 2021: Satt på nytt avløpsrør til wc i 2.etg, samt montert rørklamme i 2024.

Snesrud og Pedersen As okt 2024: Innsatt nytt dusjkabinett bad 1. etg.

Har selv ved hjelp av min far byttet baderomsinnredning på bad 2.etg.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?** Nei  Ja

Firmanavn

Bravida Norge As.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2006 Rørarbeid og flislegging, Bravida Norge As.

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?** Nei  Ja

Kommentar: Har dokumentasjon på arbeid utført i vår eietid, men ikke arbeid utført før dette.

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?** Nei  Ja**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei  Ja

Kommentar: Se punkt 1. løst avløpsrør fra toalett på bad 2.etg.

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bærum rørleggerbedrift As og Bærum elktropartner As.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Innsatt ny varmtvannsbereder i 2022. Installert med ekspansjonskar og aquastop ved vvb og under vask/oppvaskmaskin på kjøkken. Trukket ny kurs. Arbeid utført av Bærum rørleggerbedrift As og Bærum elktropartner As.

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Satt inn ny peis i 2020. Sparklet overgang mellom pipe og peis. Noe sprekker i sparkel, lagt Tec 7 over.

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

Råteskade i takvinduer på soverom i 2. etg. Innsatt to nye veluxvinduer aug 2024.

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Utbedret lekkasje ved ark i 2023.

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Petter Eriksen Blikkenslagerforretning As, Tømremester Kåre Eliassen As.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ark ble lektet og beslått på nytt av forrige eier. Utført av Petter Eriksen Blikkenslager ifg tidligere eiers egenerklæringsskjema.

Utbedring av tak 2023 i regi av sameiet, arbeid utført av Tømremester Kåre Eliassen As: Montert vindsperre på knevegg mot vest. Montert lekter i lufting skråtak mot vest. Montert Ventexduk over undertak på et parti på nedsiden av takark mot vest. Demontert plast over møne /Montert ventilert mønebånd - Figaroll pluss.

Satt inn to nye 2 veluxvinduer på soverom i 2.etg, komplett med ny inndekning ute og nye utføring inne. Arbeid utført av Tømremester Kåre Eliassen As.

Gulv i garasje ble restaurert i 2023.

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bravida Norge As, Bærum elektropartner As. BKA elktro AS. AI elektro AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2021: Byttet lamper på bad 1.etg, stue og kjøkken. Lagt opp til skjult kabel for tv i vegg. Bravida Norge As.

2022: Trukket ny kurs i forbindelse med bytte av varmtvannsbereder- Bærum elektropartner As. Installert nytt nettverksuttak på kontor 2.etg- Bravida Norge As.

2022-24: byttet til led downlights i stue, kjøkken, gang, ett av soverommene i 1.etg, loftstue og innredet rom 2.etg. Arbeid utført av BKA elktro AS og AI elektro AS. Innsatt ny dimmer på innredet rom i 2. etg.

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

samsvarserklæring for alt elektroarbeid vi har fått utført er registrert i boligmappa.

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

Nei  Ja Kommentar

Renset ventilasjonsanlegg nov 2024. Arbeid utført av Feieteknikk AS.

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja

Det var tidligere en bod til høyre for trappen i 2.etg. Vi har fjernet vegg til bod og innlemmet deler av loftstuen for å lage et innredet rom.

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja

Har tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen i 2020.

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGSKOMMENTAR**



Dimmer i garderobesrom sitter noe løst. Dimmer på ett av soverommene i 1.etg er litt treg. Begge dimmere fungerer per tidspunkt. Det ene hjørnet på list/kant av kjøkkenvifte sitter noe løst. Gulv på innredet rom i 2.etg er noe ujevnt. Enkelte downlights er defekte på hovedsoverom og på soverom i 2.etg. el-motor til vippeport ved garasje er frakoblet grunnet varierende funksjon.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

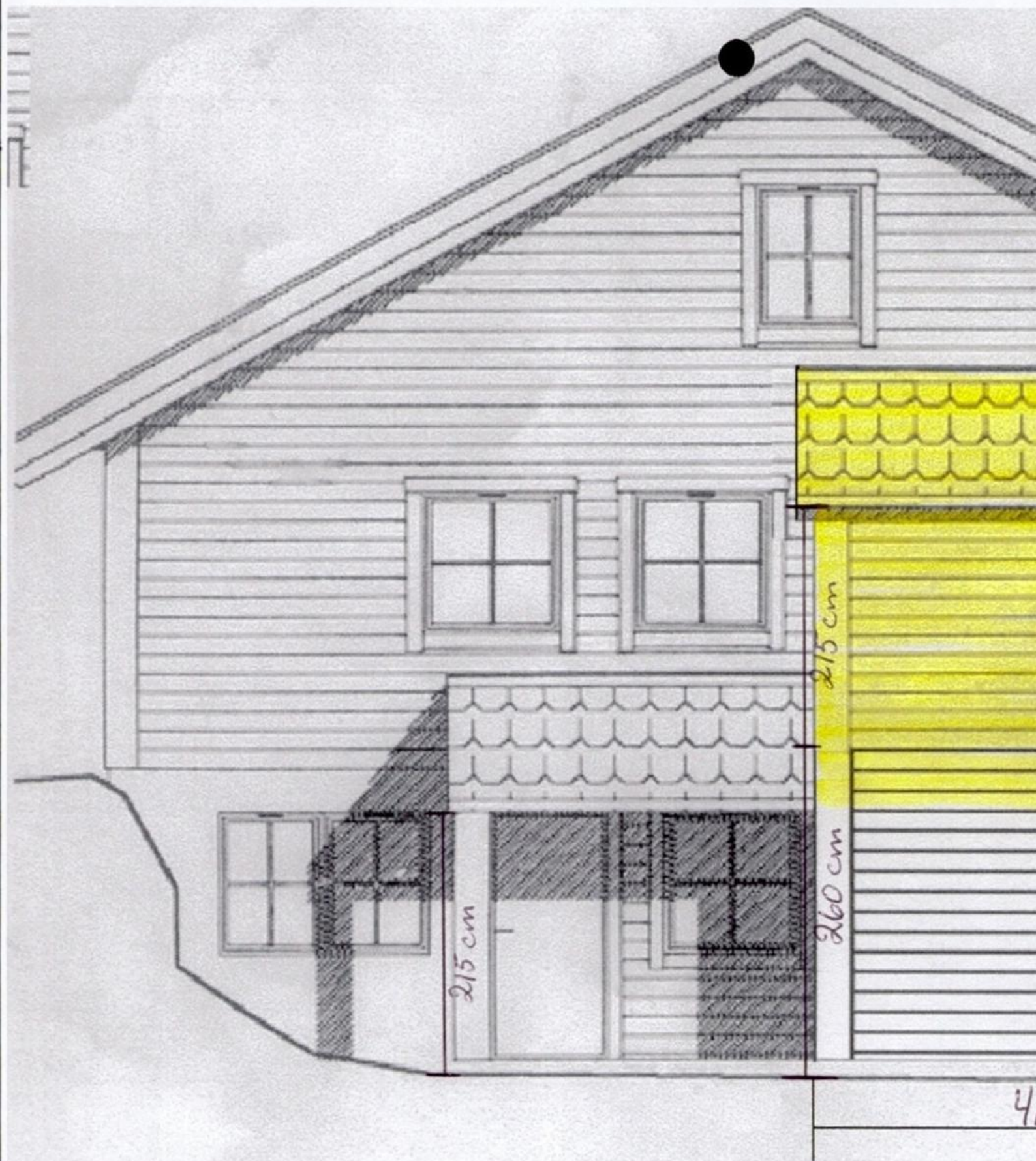
Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 03/01/2025 13:31:12 (EES-versjon: 2)

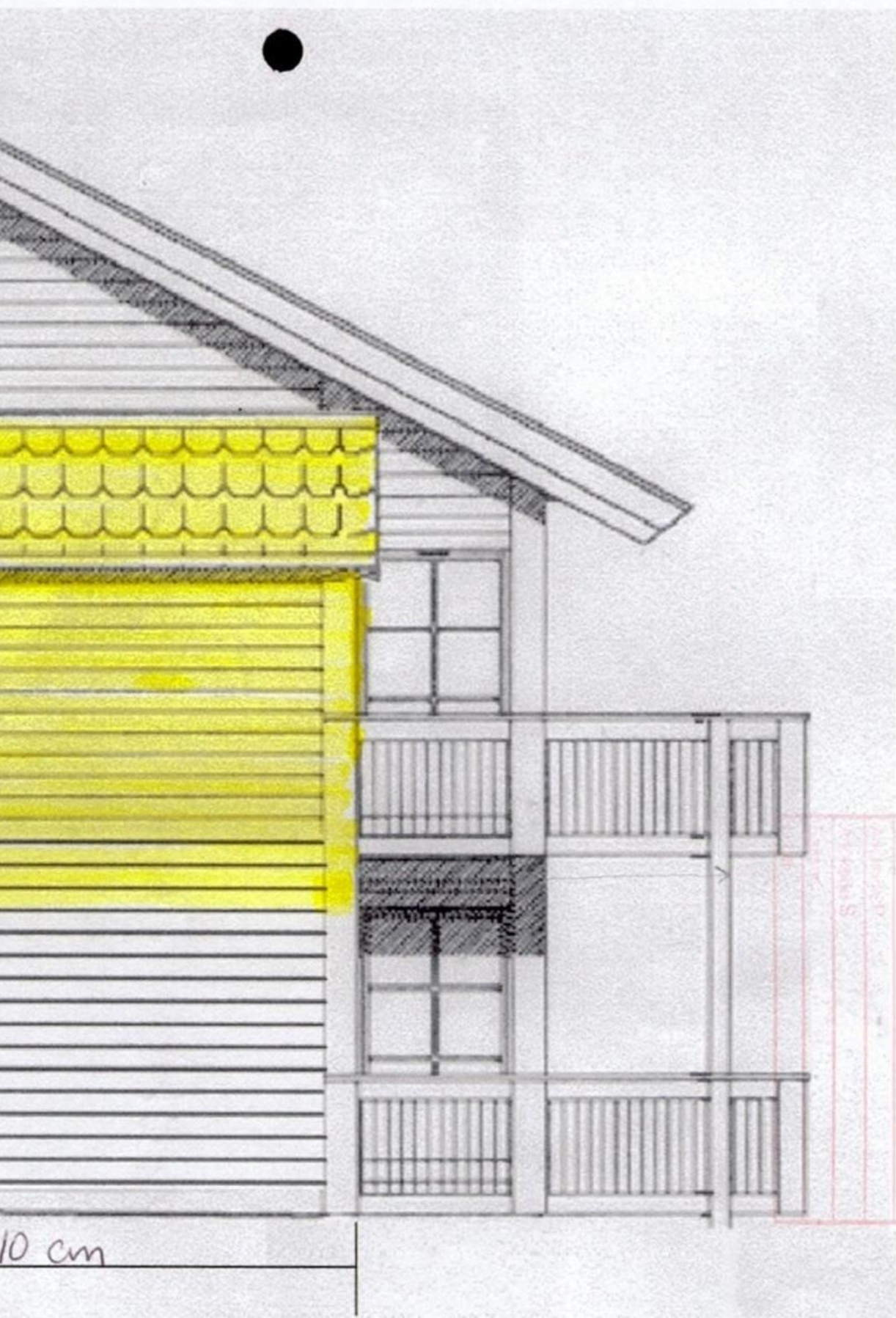
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



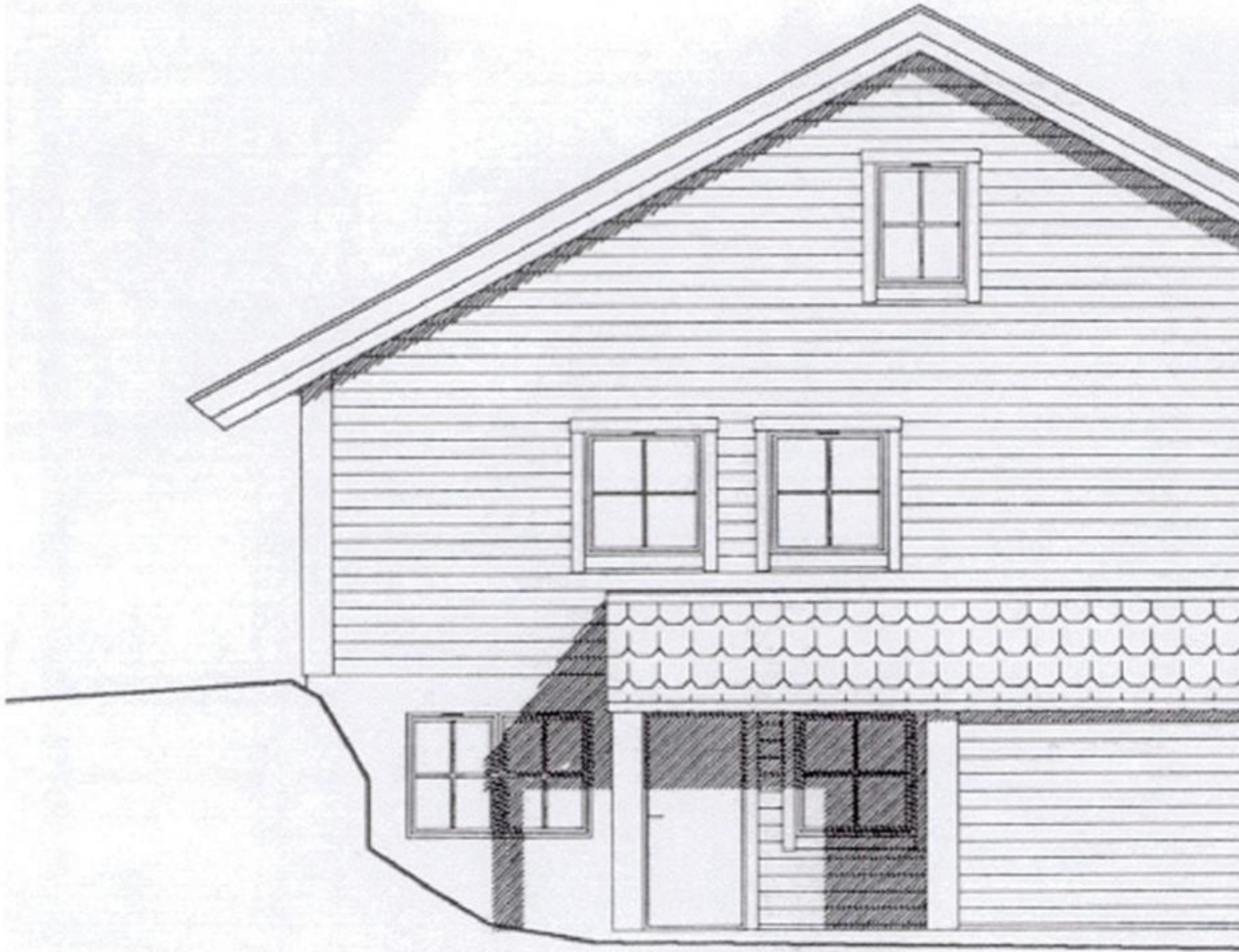
Inngangsgavl u. etg.



ASKEF KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Prosjekt nr.	Saksbehandler
17 JUN 2007	

[Yellow highlight]

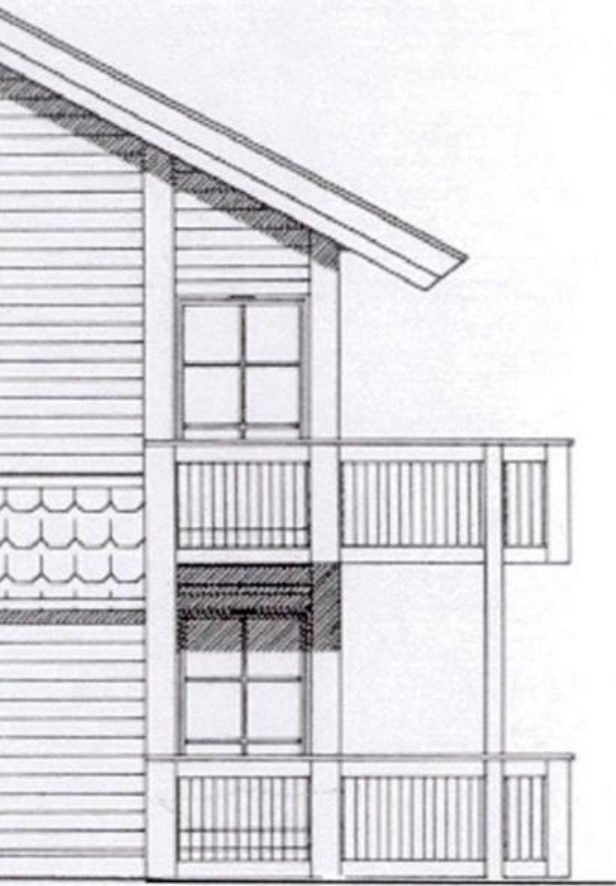
= Ny sportsbad over eksisterende bad i første etg



Inngangsgavl u. etg.

OBS! 

tegning av gavlvegg s




ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Dokumentnr.	Saksbehandler
<b>1 1 JUN 2001</b>	
Dokumentnr.	
Dokumentnr.	
Dokumentnr.	

slik den ser ut i dag

VALGFRI ARK



Stueside

 = Ny sportsbod med inngang fra veranda. Bygget oppe på identisk bod tilhørende 1. etg. Sportsboden i 1. etg er en eksisterende bod.

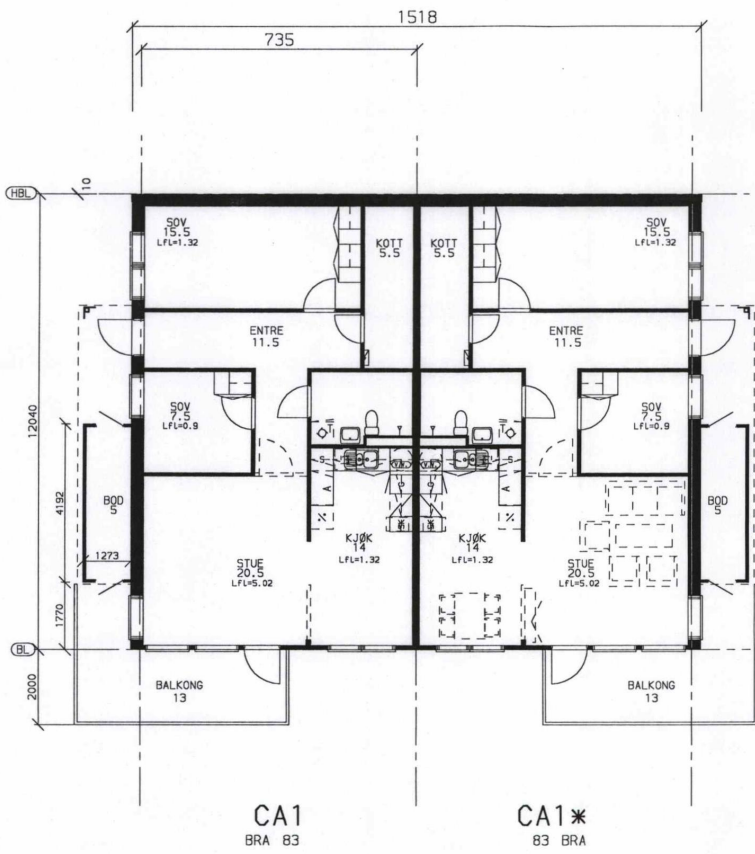
ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Reg.nr.	Saksbeh.
11 JUN 2001	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
U.Ott	



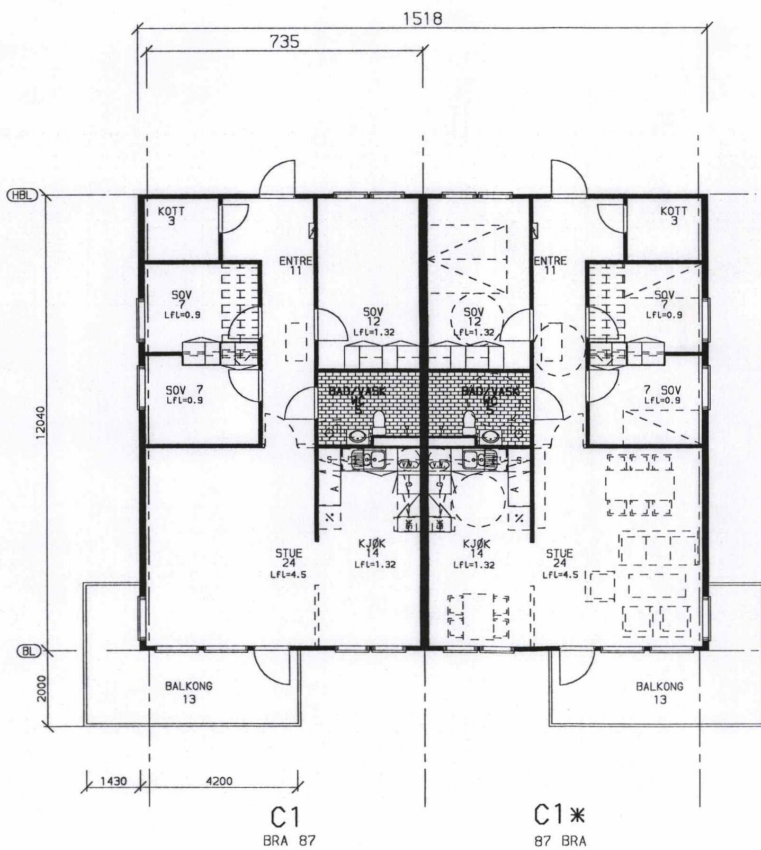
Ξ

# Premium rådgivning

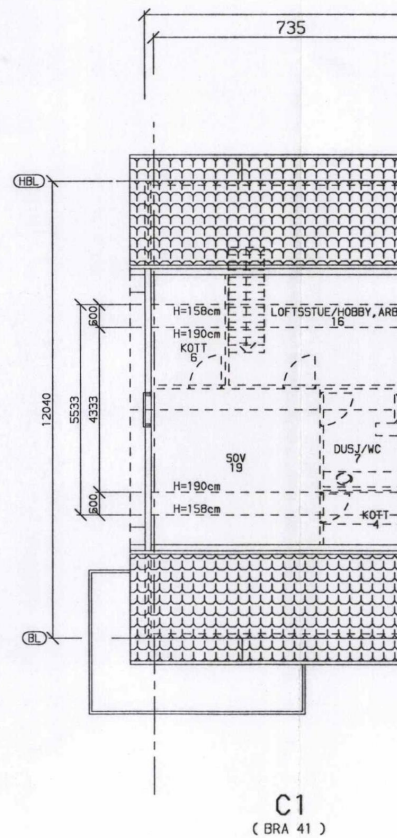
EIE eiendomsmegling



U. ETASJE



1. ETASJE



UINREDET LOFT

H  
G  
F  
E  
D  
B  
A

15 14 13 12 11 10 V

15 14 13 12 11 10



FASADE MOT SYD



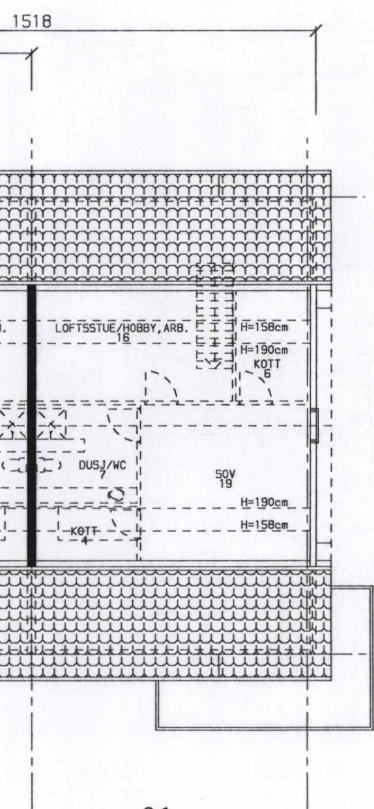
FASADE MOT NORD



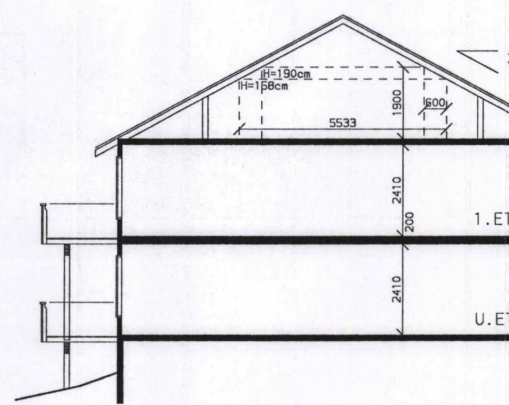
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



C1\*  
( 41 BRA )



SNITT

FREMTIDIG TERRENG

EKSISTERENDE TERRENG

"Skits  
kan t  
gjøre  
som e



A/S Selvaagbygg  
Holmenveien 19

0374 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:  
TEBYAKW  
S95/03193

Arkivnr.: 89/237  
L45 -BY89/1 89/24  
L023536/98

Dato:  
19.06.98

**GNR. 89/BNR. 237 (TIDL. 89/1,24) HUS 45 - FERDIGATTEST 4-MANNSBOLIG  
LIASSTUBBEN 9,11,13,15 VARDÅSEN B3. - BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG**

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringsjefen herved ferdigattest for overnevnte bygg, approbert 15.04.96.

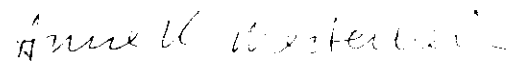
Det vises til erklæring fra ansvarshavende, datert 02.06.98, om at bygget er utført i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

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 garasje 7, må det innsendes erklæring om at arbeidet med denne er utført i henhold til byggeforskriftene.

Med vennlig hilsen

  
Anne Katrine Westerheim  
Overingeniør



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.12.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	89	<b>Bruksnr.</b>	238	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	8
<b>Adresse</b>	Liastubben 13, 1385 ASKER								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

<b>Gebyr</b>	<b>Fakturert beløp i 2023</b>
Avløp	7 282,41 kr
Feiing	349,00 kr
Vann	6 045,59 kr

### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



Asker kommune

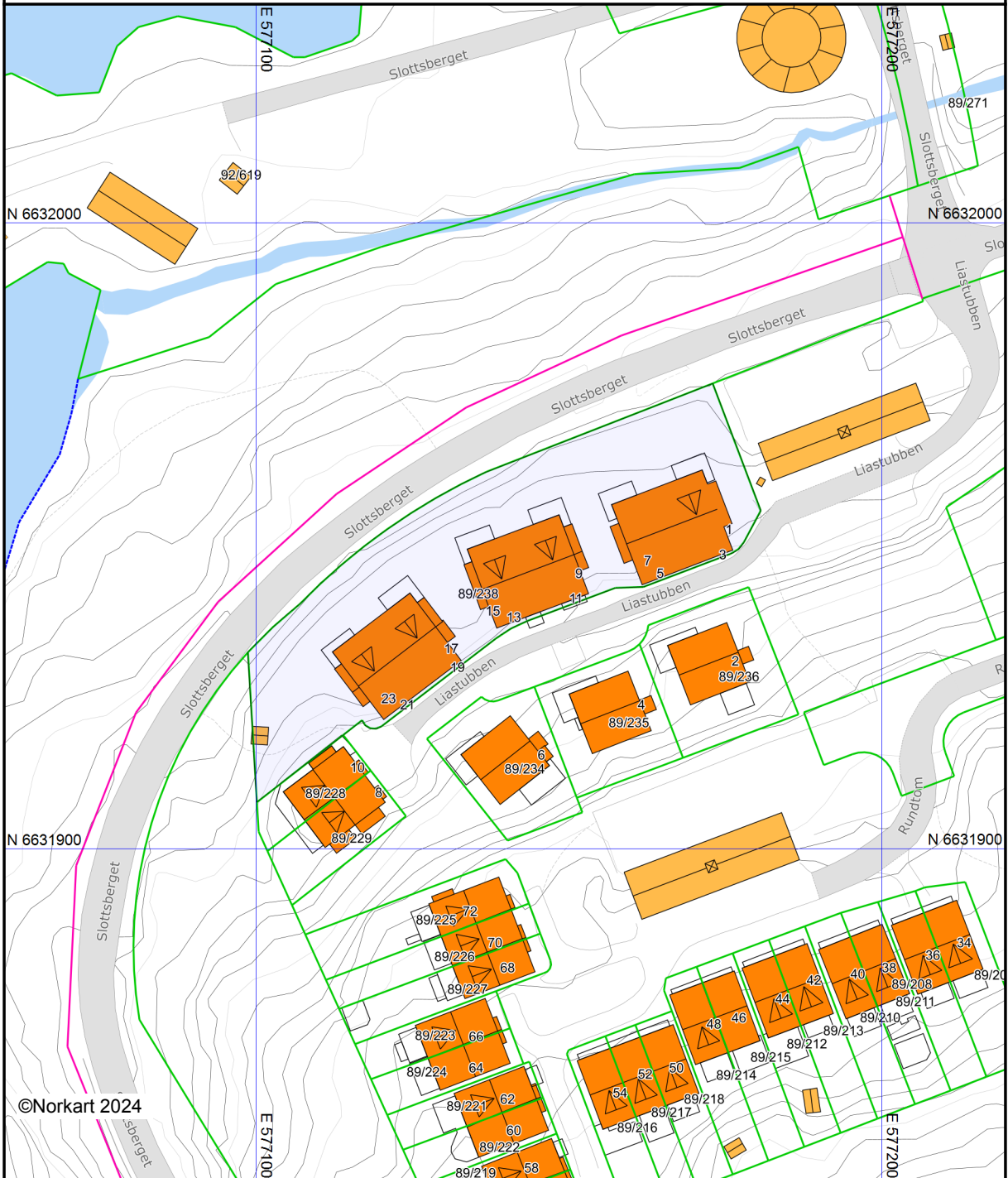
# Grunnkart

Eiendom: 89/238/0/8  
Adresse: Liastubben 13  
Dato: 19.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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.

# **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. FELLESGIFTER**

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.

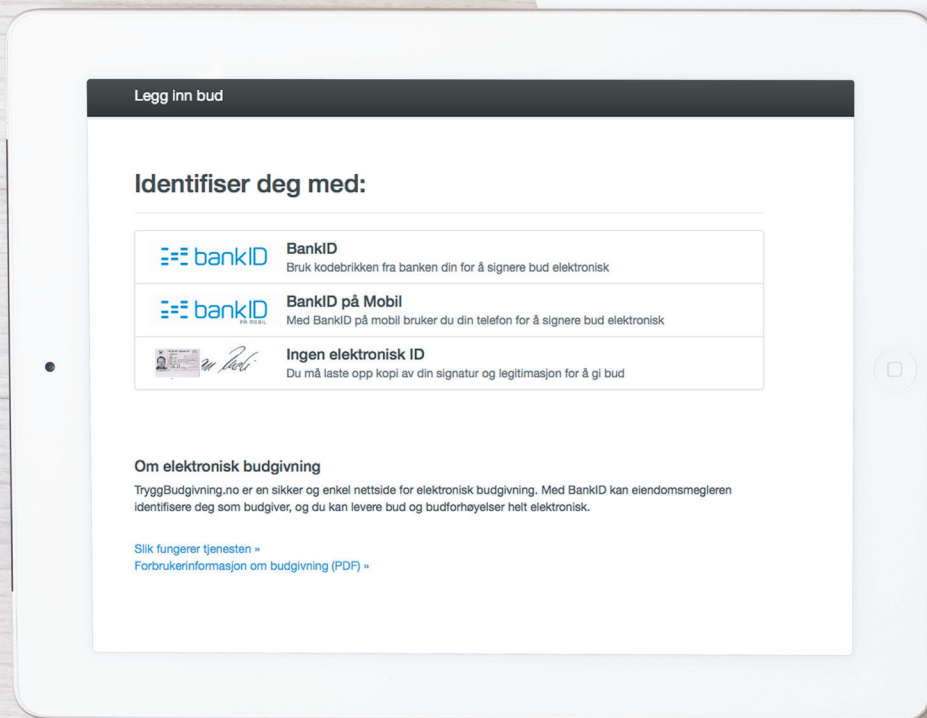
## **§ 10. TVISTER**

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600009489/jbrmpmzngb>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

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

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)