NORDVIK

Bondilia 15

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bondilia 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026







Nøkkelinformasjon

Sydvestvendt 3-roms med sol fra morgen til kveld. 18 kvm balkong. Garasje. Heis. Utsikt mot Bondivann. Nær Asker sentrum

Prisantydning	**7 350 000,-**
Omkostninger	**184 840,-**
Totalpris	**7 534 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 587,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bondilia 15, presentert av Baldur Sveinsson i Nordvik Asker.

Leiligheten har en meget god intern beliggenhet i det innerste og mest usjenerte bygget i sameiet, samt lengst avstand fra prosjektet i Atelierhagen.

Utsikt mot Bondivannet. Her bor du omgitt av grøntområder, med egen badebrygge for beboerne og kort gangavstand til Asker sentrum. Leiligheten har en gjennomført standard, og en herlig, overbygd balkong på ca. 18 kvm.

Høydepunkter:
- Sydvestvendt balkong
- Sol fra morgen til kveld
- To soverom og to toaletter
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Garasjeplass og sportsbod på ca. 6,8 kvm
- Heis fra garasjeanlegget
- Trappefri adkomst
- Ingen TG2 eller TG3
- Utvendig motoriserte persienner på alle vinduer
- Kort vei til Asker sentrum, togstasjon og turstier

BOLIGTAKSTMANNEN

Bondilia 15, 1386 Asker
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no








at 100






























Miele
CapDosing




SAND



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0219/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bondilia 15, 1386 ASKER
Gnr 51, bnr 193, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 51, bnr 195 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selgere
Anita Hegre Aastebøl
Vidar Hegre
Kjell Hegre

Kjøpesum og omkostninger
7 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
183 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
184 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
197 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 534 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 547 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bod, gang, WC-rom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 18 kvm. Syd-vestvendt overbygd balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.10.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Topp solforhold på balkongen nesten fra solen står opp og helt til den går ned over åsen på motsatt side.

Standard
Entré og gang:
Velkommen inn i en pen og velholdt leilighet fra 2018, med gjennomgående parkettgulv, behagelige fargetoner og en moderne standard. Entreen har en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir god plass til yttertøy og sko. Her er det også callinganlegg med kamera.

Videre inn i leiligheten finner du en gang som binder rommene sammen. Innfelte downlights i himlingen gir god belysning, mens gulvvarme sørger for en behagelig temperatur. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue.

Stue:
Stuen er en hyggelig oppholdssone med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en fin kontakt med de grønne omgivelsene utenfor. Med en takhøyde på ca. 2,60 meter oppleves rommet luftig og behagelig. Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca. 18 kvm. Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler og hyggelige måltider utendørs. Stuen har parkettgulv, malte veggflater og vannbåren gulvvarme.

Kjøkken:
Det moderne kjøkkenet fra Designa har en stilren innredning med hvite, glatte fronter, mørk benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Innredningen byr på rikelig med skap- og skuffeplass, og den praktiske vinkelløsningen gir gode arbeidsflater til matlaging. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er også montert komfyrvakt og automatisk vannstopper som ekstra sikkerhet. Ved det store vinduet er det en hyggelig spiseplass med utsyn mot grønne omgivelser. Her kan morgenkaffen nytes med dagslyset strømmende inn. Kjøkkenet har parkettgulv, vannbåren gulvvarme og en takhøyde på ca. 2,60 meter.

Soverom:
Leiligheten har to soverom, begge med parkettgulv, malte veggflater og takhøyde på ca. 2,60 meter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. En skyvedørsgarderobe med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter uten å oppta unødvendig gulvplass. Det andre soverommet gir fleksible bruksmuligheter og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov. Begge soverommene har elektriske panelovner.

Bad og vaskerom:
Leiligheten har et pent og tidløst bad fra byggeåret, med flislagte gulv og vegger i lyse fargetoner. Badet er innredet med en bred benkeplate med nedfelt servant, underskap med god oppbevaringsplass og speil med integrert belysning. Dusjsonen har innfellbare glassdører og både takdusj og håndusj. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, praktisk plassert under benkeplaten. Elektriske varmekabler i gulvet, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk bidrar til god komfort i hverdagen.

Separat WC-rom:
I tillegg til hovedbadet har leiligheten et eget toalettrom, noe som er praktisk både i hverdagen og når man har gjester. Rommet har flislagte gulv og vegger, servantskap med nedfelt servant og toalett. Downlights i himlingen og gulvvarme gir en gjennomført og behagelig standard.

Innvendig bod:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med parkettgulv og malte overflater. Boden gir ekstra oppbevaringsplass til husholdningsartikler, sesongutstyr og annet man ønsker å ha lett tilgjengelig. Her er også boligens sikringsskap med automatsikringer plassert.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en flott, sydvestvendt og overbygd balkong på ca. 18 kvm. Her er det god plass til både spisegruppe og loungemøbler, slik at man kan innrede flere hyggelige soner for avslapning og sosiale sammenkomster. Balkongen har terrassebord, rekkverk med klart sikkerhetsglass og motorisert markise som gir mulighet for skjerming på solrike dager. Det er også montert utelys og dobbel stikkontakt.

Parkering og sportsbod:
Leiligheten disponerer biloppstillingsplass merket A-203 i felles garasjeanlegg i kjelleren. I bakkant av parkeringsplassen ligger en tilhørende sportsbod på ca. 6,8 kvm, som gir gode lagringsmuligheter. Det er også sykkelparkering både utendørs og i kjelleren, samt flere gjesteparkeringsplasser på eiendommen.

Parkering
Parkeringsplass merket A-203 og sportsbod i kjeller er tinglyst som tilleggsdel til seksjon 4.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Leilighet stod ferdig i 2018 og eier har ikke gjort noen oppgraderinger på disse 8 årene.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges som et dødsbo. Avdøde overtok eiendommen i februar 2018. Eiendommen selges av

arvingene. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei. Ukjent, sameie kan ha utført ettersyn.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Ikke kjent med andre endringer siden nybygd 2018 og har heller ikke bodd her da det er dødsbo.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Det var en mindre lekkasje ved avløp bak toalett på det lille badet. Dette er fikset av rørlegger som byttet rør.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Noe vann fra balkong over når det regner men dette er utvendig og skal være sameiets ansvar.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Dette var notert i kjøpsdokumentene til OBOS som bygget denne blokken i 2018.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Atlierhagen byggefelt er under oppføring, men 5 blokker nedenfor og vil med liten sannsynlighet medføre støy eler bruksendringer for denne leiligheten.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Går toglinje på andre siden av Bondivann. Et stykke unna og elektrisk med lite støy og kan fint prate samtidig på balkongen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Dødsbo og selgere har ikke bodd her selv men vi barna har vært mye på besøk. Nyoppført OBOS leilighet i 2018 med en eier.

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet i moderne bygg fra 2018, beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre og aluminium med 3-lags isolerglass fra byggeår.

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

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

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Takkonstruksjon og loft: Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

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

Innbo og løsøre
Alle fastmonterte gjenstander og hvitevarer medfølger ved salg:

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme
- Vannbåren oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 824 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger vet ikke om det er inngått avtale om Norgespris på strøm, da selger er arving og ikke har bodd her selv. Dersom dette er inngått vil avtalen følge målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 587,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming, varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
A-konto energi: kr. 911
Felleskost likt: kr. 787,76
Felleskost brøk: kr. 3 888,05

Felleskostnadene økte sist 01.01.2026.

Techem Norge AS har ansvar for avregning av energiforbruk. Hver år sammenlignes faktisk forbruk med det som er betalt på forskudd (a-konto), og eventuelle justeringer gjøres via felleskostnadene.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser at det er usikkert om det er kostnader knyttet til boligen da selger er arving og ikke har bodd i eiendommen selv. Følgende er sikkert:

- Det betales 125 kr. i mnd. for garasje/parkering
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/ Bredbånd abonnement i Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Søndre Bondi Terrasse, orgnr. 920983480

Om sameiet
Sameiet Søndre Bondi Terrasse består av 72 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med
organisasjonsnummer 920983480, og ligger i Asker kommune. Gårds- og bruksnummer: 51/193.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor: PWC.

Utført vedlikehold:
Sameiet har løpende service- og vedlikeholdsavtaler for blant annet heiser, uteområder, vinterbrøyting, renhold av fellesarealer, VVS, brannsikring, garasjeport og låser. I 2025 ble det også utført ulike korrektive vedlikeholdsarbeider. Sameiet har fulgt opp forekomst av skjeggkre gjennom forsikringen og Rentokil, samt utbedret tilgang til kameraopptak ved innkjøringen til garasjen.

Planlagt vedlikehold:
Styret arbeider med å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet. Planen skal omfatte vedlikehold utover ordinært korrektivt vedlikehold og løpende serviceavtaler, og skal utarbeides med tilhørende budsjett. Det er ikke opplyst om konkrete større vedlikeholdsprosjekter eller kostnader på nåværende tidspunkt.

Styrets arbeid i år:
Arbeidet med brannvarslingsanlegget videreføres i 2026. Styret undersøker blant annet muligheten for å seksjonere alarmanlegget slik at alarm i ett bygg ikke automatisk utløser alarm i øvrige bygg. Generelle tiltak for å bedre brannsikkerheten skal også følges opp.

På ordinært årsmøte 21.04.2026 ble årsrapport og årsregnskap godkjent. Det fremgår ikke av protokollen at det ble vedtatt større vedlikeholdsprosjekter, låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån pr. 15.09.2026.

Det er ingen fellesgjeld pr. 15.09.2026.

Fellesformue
Kr 10 700,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd/underskudd på kr. 529 259,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 200 633,-

Komplett budsjett og regnskap ligger ved i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet arrangerer årlig dugnad.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i leilighetene, men eiere av dyr må sørge for at dyreholdet ikke blir til sjenanse for andre beboere. Her pekes spesielt på bjeffing fra innelåste hunder. Ved lufting av hunder må det alltid brukes hundepose.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6676272

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 702 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fellesarealene rundt bygget er pent opparbeidet og byr på sykkelparkering både utendørs og i felles kjeller, samt gode gangarealer og gjesteparkeringsplasser.

Sameiets eiendom grenser mot naturvernområde på land mot Bondivann. Det er varmekabler i asfalt utenfor inngangspartiet. Det blir brøytet og klippet gress som del av sameiets oppgaver. Det er utegymapparater på sameiets eiendom som kan benyttes av beboerne.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bondilia har en attraktiv og sentral beliggenhet – tilbaketrukket og fredelig, samtidig som det er kort gangavstand til Asker sentrum. Området ligger i naturskjønne omgivelser like ved Bondivannet, med egen badebrygge til bruk for beboerne. Her finner du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt - bad og sol om

sommeren, skøyter og ski om vinteren – samt fine turstier rett utenfor døren.

Like i nærheten ligger Risenga idrettspark, et aktivt og mangfoldig idrettsanlegg med fasiliteter for blant annet fotball, basketball, tennis (både ute og inne), turn og ishockey. Om vinteren kan du benytte deg av den store kunstisbanen, og hele året er Risenga svømmehall et populært samlingspunkt for både store og små, med moderne bassengfasiliteter og badeland.

Asker har også flotte muligheter for sjøliv og sommeraktiviteter, med flere populære badeplasser som Hvalstrand, Holmenskjæret og Spirabukta på Konglungen. For den båtinteresserte finnes det båthavner i kort avstand, blant annet i Leangbukta, Vollen og ved Holmenskjæret.

Dagligvarebutikkene ligger lett tilgjengelig, blant annet en stor Kiwi på Foliefabrikken sammen med apotek, blomsterbutikk og Europris. I tillegg har det nylig kommet flere nye butikker og servicetilbud i nærområdet. Fra boligen er det ca. 12–15 minutters gange til Asker sentrum som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud. Her finner du også kulturhus med kino, bibliotek og variert konserttilbud. Asker Mathall åpnet på Trekanten i oktober 2025. Senteret har et bredt utvalg av butikker, både kjeder og nisjebutikker. Mathallen har ni matboder med mat fra flere verdensdeler, tre delikatesseforretninger og over 300 sitteplasser. Den har inngang både fra Torvet, fra senteret og fra Asker kulturhus, og er åpen alle dager. Her er det også jevnlig musikk og arrangementer, og mathallen har raskt blitt et populært møtested i Asker sentrum. I tillegg er både Sandvika Storsenter og Liertoppen er lett tilgjengelig med bil eller kollektivt.

Fra Bondilia 15 er det gangvei/snarvei til Asker stasjon. Her er det hyppige togavganger mot både Oslo og Drammen. Reisetiden til Nationaltheatret er kun 18 minutter. Det er også flere busstopp i nærheten, og enkel adkomst til E18 for bilpendlere.

I nærområdet finnes det skoler for alle alderstrinn, som Bondi barneskole, Risenga ungdomsskole samt Asker og Bleiker videregående skoler. Det er også flere barnehager i gangavstand, som Læringsverkstedet Risenga barnehage, Bondi barnehage og Nedre Bleiker barnehus.

Området er veletablert og barnevennlig, med store grøntarealer og en romslig lekeplass. Sameiet har en blandet beboersammensetning, og området oppleves som rolig og trygt.

SELGER FORTELLER
Leiligheten ligger fint til over bakkeplan, med god utsikt mot Bondivann og Borgen på motsatt side. Her er det svært gode solforhold, med sol store deler av dagen. Det er enkel adkomst fra garasjeanlegget i kjelleren og direkte inn i bygget. Leiligheten har to soverom, to toaletter og en god, overbygd balkong som gir fine bruksmuligheter store deler av året. Dette er et stille og rolig, etablert boligområde. Bygningen ligger i enden av området, med lite trafikk og beliggenhet i blindvei. Utvendig vedlikehold håndteres av sameiet. Det er hovedsakelig mindre leiligheter i området, og beboersammensetningen består i stor grad av par og enslige, men også noen barnefamilier.Boligen ligger sentralt i Asker, med kort vei til Asker sentrum og togstasjonen, samtidig som man bor tilbaketrukket fra selve sentrum. Området oppleves som stille og rolig, med kort vei til flotte natur- og rekreasjonsområder. Fra boligen kan man gå til Risenga med fotballbaner, skøytebane, ishall og svømmehall, og videre mot sjøen. En annen fin tur går langs Bondivann og videre via Borgen mot Vardåsen, hvor man får flott utsikt mot blant annet Oslofjorden og Drøbak.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av nyere leilighetsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Bondi barnehage (1-2 år)
Morellveien barnehage (1-5 år)
Bleikerfaret barnehage (1-5 år)

Bondi skole (1-7 kl.)
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)
NTG-U Asker (8-10 kl.)
Asker videregående skole
Bleiker videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.10.2018.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat stikkvei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan «Søndre Bondi gård, gbnr. 51/1», plan-ID 0220122G, vedtatt 31.08.2010. Eiendommen er i hovedsak regulert til blokkbebyggelse. Et mindre areal på ca. 2 kvm er regulert til naturvernområde.

I Kommuneplan for Asker 2023–2035 er hoveddelen av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Deler av eiendommen omfattes av hensynssonene H560_1 og H560_2 for bevaring av naturmiljø, med delarealer på henholdsvis ca. 4 781 kvm og 894 kvm. Et mindre areal på ca. 14 kvm er avsatt til LNRF-formål. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområdene «Nullvekst nord» og «Prioritert vekstområde», med bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2027–2039, som har status som planforslag. Videre er planlegging av Kommunedelplan for sentrale Asker igangsatt. Ifølge kommunens planrapport er det ikke registrert reguleringsplaner under arbeid på eiendommen eller i nærheten.

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

Selger opplyser å ha mottatt nabovarsel i forbindelse med byggevirksomhet i Atelierhagen, nedenfor sameiet. Tiltaket ligger i motsatt ende av området, ca. fem blokker unna den aktuelle leiligheten. Selger antar derfor at byggearbeidene i liten grad vil medføre støy eller andre ulemper for leiligheten.

Selger kjenner ikke til andre planer eller endringer hos naboer eller i nærområdet som ikke er nabovarslet, og som kan ha betydning for eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overtas fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende rettigheter og bestemmelser på eiendommen:

Dagboknr. 1320796, tinglyst 26.09.2018 – Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Det er tinglyst en avtale knyttet til fjernvarmeanlegg. Avtalen gir energileverandør rett til å ha liggende hovedledningsanlegg med tilhørende pumpestasjon på eiendommen. Grunneier skal gi nødvendig tilgang til anlegget for ettersyn og vedlikehold, og det er fastsatt begrensninger for tiltak som kan skade eller vanskeliggjøre tilgangen til anlegget. Dokumentet inneholder også bestemmelser om ansvar ved eventuelle skader og om tilbakeføring etter arbeider. Ledningstraseen fremgår av vedlagt kart/tegning i servitutten.

Meglers kommentar: Servitutten gjelder teknisk infrastruktur for fjernvarme og medfører blant annet at det må tas hensyn til ledningsanlegget ved eventuelle fremtidige bygge- og gravearbeider på eiendommen. Rettigheten er knyttet til sameiets fellesareal og ikke særskilt til den enkelte leilighet.

Dagboknr. 677227, tinglyst 20.04.2018 – Bestemmelse om kloakkledning
Asker kommune er gitt rett til å ha hovedledningsanlegg med tilhørende pumpestasjon liggende på eiendommen, samt rett til nødvendig adkomst for drift, ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og eventuell ombygging av anlegget. Grunneier kan ikke utføre tiltak som kan skade anlegget eller vanskeliggjøre kommunens tilgang. Det fremgår blant annet at bebyggelse som hovedregel skal ha en minsteavstand på 5 meter fra hovedledningen, med mindre kommunen samtykker til noe annet. Kommunen skal etter arbeider i forbindelse med anlegget sette berørte arealer i stand igjen.

Meglers kommentar: Servitutten sikrer kommunen nødvendige rettigheter knyttet til offentlig ledningsanlegg og pumpestasjon. Dette kan legge begrensninger på fremtidige bygge- og terrengarbeider i nærheten av ledningstraseen. Servitutten gjelder sameiets eiendom/fellesareal og ikke særskilt den enkelte leilighet.

Dagboknr. 988459, tinglyst 26.10.2015 – Bestemmelse om adkomstrett
Det er tinglyst en adkomstrett over eiendommen til fordel for gnr. 51, bnr. 194. Adkomstretten gjelder som angitt på vedlagt tegning og kan benyttes som adkomst til friområdet vest for eiendommen og til Bondivann.

Meglers kommentar: Servitutten innebærer at den aktuelle naboeiendommen har rett til ferdsel over deler av sameiets eiendom. Adkomsttraseen er nærmere angitt på kartet som følger den tinglyste erklæringen. Rettigheten gjelder sameiets fellesareal og ikke særskilt den enkelte leilighet.

Dagboknr. 960195, tinglyst 05.11.2014 – Bestemmelse om bebyggelse
Det er tinglyst en bestemmelse knyttet til bebyggelse på eiendommen. Av dokumentet fremgår blant annet

begrensninger for bebyggelse og krav knyttet til reguleringsmessige forhold. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

Meglers kommentar: Servitutten er en offentligrettslig erklæring knyttet til utnyttelse og bebyggelse av sameiets eiendom. Den vil først og fremst være relevant ved eventuelle fremtidige bygge- eller utviklingstiltak på eiendommen, og gjelder ikke særskilt den enkelte leilighet.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 158 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. oktober 2026

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

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Fine bademuligheter i Bondivann





Asker stasjon med svært gode buss- og togforbindelser.

Asker sentrum ligger kort gange fra eiendommen.







Bondilia 15

Nabolaget Bondi/Risenga - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	**6 min** 0.5 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	**18 min** 1.4 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	**24 min** 1.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 456 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	**18 min** 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	**13 min** 1.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**14 min** 1.2 km

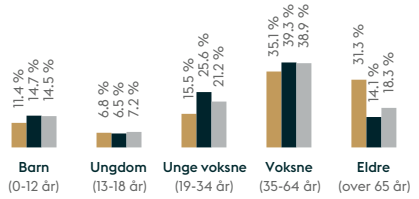
Offentlig transport

Bondi skole Linje 290, 292, 296	**5 min** 0.4 km
Bondivann stasjon Linje L1	**11 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**25 min** 24.3 km
Oslo Gardermoen	**56 min**

Barnehager

Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	**6 min** 0.5 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 68 barn	**17 min** 1.4 km
Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år... 76 barn	**19 min** 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bondi/Risenga	1 270	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Nordre Bondi gård ballbinge	8 min
Risenga svømmehall	10 min
Actic Asker	5 min
SATS Asker	15 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 81/100



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

Bondilia 15
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2018
BRA:	83 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	7.10.2026 (Gyldig til 7.10.2027)



Samlet vurdering

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

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	- taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	- varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2026

Rapportdato
7.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Arne Hegre**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Vidar Hegre**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bondilia 15, 1386 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**51**	Bruksnr:	**193**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		
Byggeår:	**2018**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i moderne bygg fra 2018, beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre og aluminium med 3-lags isolerglass fra byggeår.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**76**	**76** Entré, bod, gang, WC-rom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**18**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**83**	**76**	**7**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "A-203", i bakkant av egen biloppstillingsplass. Boden er på ca. 6,8 m2. Kjellerboder regnes på generelt grunnlag som fellesarealer. Syd-vestvendt overbygd balkong på ca. 18 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Det følger med en biloppstillingsplass merket med "A-203" i felles garasjeanlegg i kjelleren. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles eiet tomt på ca. 8.700 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Det er etablert en syd-vestvendt balkong på ca. 18 m2, i stålglattet betong dekket med impregnerte terrassebord. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i aluminium med klart sikkerhetsglass.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er blitt fortløpende vedlikeholdt etter behov.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligen har en syd-vestvendt, overbygd balkong på cirka 18 m² utført i stålglattet betong tildekket med impregnerte terrassebord. Balkongen har fall mot sluk og er utstyrt med utelys, dobbel stikkontakt, motorisert markise og rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er fortløpende vedlikeholdt etter behov. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Bygningsdelen vurderes til å være i god stand i henhold til byggeår.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader. Det er montert motorstarter utvendige screens på alle vinduer i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

Vinduer og balkongdør har 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, og inngangsdøren er lyd- og brannisolert med kikkhull. Innvendige dører har slette malte dørblader. Det er ikke registrert punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og ingen avvik ved utvendig tetting. Vinduer og dører er fra byggeåret 2018 og vurderes å være i god og alderstilpasset stand.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 4 mm
Gang - ca. 3 mm
Soverom 1 – ca. 3 mm

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke fra byggeåret 2018. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrert høydeforskjell på om lag 4 mm i stue, 3 mm i gang og 3 mm i soverom 1. Målte avvik ligger innenfor normale toleranser for konstruksjonen, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Designa kjøkken med hvite fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Design kjøkken med brune fronter, bestående av over- og underskap med lys under overskap og flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Bygningsdelen fremstår i god og alderstilpasset stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra byggeåret 2018. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen, og bygningsdelen fremstår i god stand tilpasset alder og bruk.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Toalettrom TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Flislagte gulv og vegger, malt himling med downlights. Det er etablert servantskap med nedsenket servant og klosett med glass sisterne.

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger, malt himling med downlights, servantskap med nedsenket servant og klosett med glasssisterne. Rommet ventileres med balansert ventilasjon, og det ble ikke påvist avvik ved funksjonstest med papirark/røykampulle. Det er ikke registrert fukt eller skader på gulv, vegger, utstyr eller innredning. Toalettrommet fremstår i god og alderstilsvarende stand.

6.8 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast og stammer fra byggeåret 2018. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og lufting av avløpsanlegget over tak fremstår tilfredsstillende. Det er ikke utført arbeider på anlegget etter byggeår, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Vannledninger TG-1



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i gangen i vegg mot bad/vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system av plast med tilhørende fordelerskap, montert fra byggeåret 2018. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår, og det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet. Synlige rør fremstår tilstrekkelig isolert, vanntrykket er normalt ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Vannledningene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og bygningsdelen vurderes til å være i god stand.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2018. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.

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

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2018 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Basert på de foretatte kontrollpunktene fremstår anlegget uten synlige avvik.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

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

Oppsummering TG-1

Det er ikke registrert spor etter mus, rotter eller andre skadedyr i leiligheten, og det ble heller ikke observert tegn til fuktkrevende insekter. Eier har opplyst at det verken er eller har vært registrert skadedyr i boligen. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.12 Vannbåren varme TG-1



Rørfordelerskap til vannbåren varme er plassert i gang, samlokalisert i skap med rørirør til forbruksvann.

Type anlegg	**Gulvvarme**
Det er vannbåren varme i gang, kjøkken og i stue. Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue fra byggeåret 2018, mens bad og vaskerom er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, og det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer. Vannrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Anlegget fremstår i god stand ved befaringen.

6.13 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering TG-IU

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.14 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.

Når var anlegget nytt?	**2018**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Anlegget blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon fra byggeår 2018, som tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og rom med avtrekk. Anlegget vedlikeholdes fortløpende etter behov. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, manglende tilluft eller avtrekk, eller redusert funksjon. Aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.15 Våtrom: Bad/vaskerom. — TG-1



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Flislagte gulv og vegger. Det er etablert benkeplate i laminat med servantskap og nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med glass sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Veggene på badet har flisbelagte overflater. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det ble ikke påvist bom bak flis ved kontroll. Det er heller ikke plassert vindu eller dør i våtsone, og det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Veggoverflatene vurderes å være i god og normal stand for byggeåret.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Gulvet på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i normal og god stand i forhold til byggeår.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Baderommet har stålsluk og banemembran under flis fra byggeåret 2018, med ukjent utførelse. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Tilstanden vurderes som normal ut fra alder og observerte forhold.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen. Sanitærutstyret fremstår i normal og god stand i forhold til byggeåret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon fra byggeår. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hultaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/e ler vannrør som kan kunne skades av hulsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hul på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

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

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført, da dette ble vurdert som ikke forsvarlig på grunn av risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør. Det er i stedet foretatt fuktmåling og fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsonen på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt, verken fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt/membran vurderes dermed som tilfredsstillende.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

VIDAR HEGRE	9578-5990-4-2811171	2026-09-29 13:36:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0219/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bondilia 15, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Anita Hegre Aastebøl, Vidar Hegre, Kjell Hegre

Fullmektige
Vidar Hegre for Anita Hegre Aastebøl, Kjell Hegre

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arne Hegre

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: ukjent
Forsikret i: boligsameie

Utført arbeid

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent, sameie kan ha utført ettersyn

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med andre endringer siden nybygd 2018 og har heller ikke bodd her da det er dødsbo.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var en mindre lekkasje ved avløp bak toalett på det lille badet. Dette er fikset av rørlegger som byttet rør.

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe vann fra balkong over når det regner men dette er utvendig og skal være sameiets ansvar.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette var notert i kjøpsdokumentene til OBOS som bygget denne blokken i 2018.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Atlierhagen byggefelt er under oppføring, men 5 blokker nedenfor og vil med liten sannsynlighet medføre støy eler bruksendringer for denne leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Går toglinje på andre siden av Bondivann. Et stykke unna og elektrisk med lite støy og kan fint prate samtidig på balkongen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dødsbo og selgere har ikke bodd her selv men vi barna har vært mye på besøk. Nyoppført OBOS leilighet i 2018 med en eier.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0219/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
VIDAR HEGRE	**2026-09-29**

Identifikasjon

VIDAR HEGRE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bondilia 15
Postnr	1386
Sted	ASKER
Leilighetsnr.	
Gnr.	51
Bnr.	193
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300412570
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2018-896699
Dato	08.06.2018



Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Mette Schjelderup Aaslestad
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: m.aaslestad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0219/26 . Vår ref.: 7640-1-004 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Søndre Bondi Terrasse
Organisasjonsnr:	920983480
Seksjonseier:	Hegre (bo), Arne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	004
Adresse:	Bondilia 15, 1386 ASKER
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	51
Bnr.	193

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6676272.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

For de som eier garasje/parkering, vil det bli fakturert 125 kr månedlig per plass. Felleskostnader (brøk og likt fordelt) øker med 3% fra 1. januar 2026.
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp fra fjoråret. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte.
Enkelte seksjonseiere er registrert med tinglyst tilleggsdel, se vedtektene ¤4.2.Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende priser til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass. Faktura sendes megler. Forbruk for strøm til lading av elbil avregnes de det gjelder. Informasjon fra styret går stort sett via mail. Det er derfor viktig at megler oppgir kjøpers mobilnummer og e-postadresse i sin salgsmelding til forretningsfører. Nettside for sameiet er: https://vibbo.no/sondre-bondi-terrasse

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 586,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	911,00	
Felleskost likt	787,76	
Felleskost brøk	3 888,05	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	167,-
Fradragsberettigede kostnader:	84,-
Annen formue:	10 700,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tommy Bjørnsen, e-post: sondrebonditerrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Sameiet Søndre Bondi Terrasse
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 2017.
Endret på ordinært årsmøte 19.03.2019.
Endret på ordinært årsmøte 19.05.2021.

§ 1
Eiendommen – formål

Sameiet Søndre Bondi Terrasse er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 51, bnr.193 i Asker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «seksjonene") som fremgår av søknad om seksjonering, tinglyst 25. mai 2018.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 66 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner i form av garasjeplasser. For alle praktiske formål er sameiet likevel et rent eierseksjonssameie.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger, markterrasser og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Seksjonseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Seksjonseier kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering.

4.2 Parkering
(1) Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas i sameiets garasjekjeller. Plassene gjøres til tilleggsdeler til boligseksjonene som har parkeringsplass. Parkeringsplassene kan ikke omsettes uten at det samtidig foretas reseksjonering.

(2) Seks av garasjeplassene i sameiet garasjekjelleren er gjort til næringsseksjoner. Disse eies på seksjoneringstidspunktet av utbygger, men skal i utgangspunktet selges til seksjonseiere i sameiet. Disse plassene kan omsettes fritt innenfor sameiet.

(3) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset bevegelseshemmede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(4) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(5) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(6) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

(7) De bredere parkeringsplassene er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. Den opprinnelige prisen for plass med normal bredde var kr 300 000,- mens de bredere plassene var priset til kr 500 000,-. Ved bytte av HC-plass fremkommer prisen ved å ta utgangspunkt i prisdifferansen mellom kr 500 000,- og kr 300 000,- Dette beløpet reguleres med utviklingen i KPI fra juni 2018 og frem til måneden byttet skal gjennomføres.

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er installert med mulighet for ladning av el-bil. Brukere av el-bil betaler for individuelt målt strømforbruk, men med et a-konto-beløp per mnd / per ladeuttak fastsatt av styret. Det legges opp til at Billader.no er leverandør for ladeuttak på Søndre Bondi Terrasse.

1. Seksjonseier som har ønske / behov for lading av el-bil / kjøretøy og som har parkeringsplass tilknyttet sin seksjon kan søke sameiets styre om tillatelse til montering av billader når følgende krav etterfølges og er oppfylt:

2. Installasjon av billader skal tilknyttes sameiets eksisterende billaderanlegg med samme type lader og konfigurasjon som er brukt ved etablering av anlegget - Kaba type 2 kontakt.
3. Avtale - om betaling etter forbruk - mellom seksjonseier og styret er etablert.
4. Ladepunkt etableres etter den til enhver tid gjeldene tekniske forskrift og for seksjonseiers regning iht gjeldende markedspris.
5. Arbeidet skal utføres av autorisert el-installatør / firma og samsvarserklæring skal leveres styret for arkivering.

Hvert enkelt ladeuttak kan slås av dersom det ikke skal benyttes i en periode eller om man ikke lenger har el-bil. Styret vil kunne stenge og åpne de enkelte ladeuttakene ved behov.

4.3 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.4 Realsameie
Sameiet eier gnr. 51 bnr. 195 sammen med Søndre Bondi gård (gnr. 51 bnr. 194) i et realsameie. Denne eiendommen består av fire teiger, hvorav den største utgjør den skogkledte skråningen ned mot Bondivannet. En annen av teigene utgjør området mellom bebyggelsen i sameiet og Bondi Gård, og de to siste teigene ligger langs Røykenveien.

Sameiet eier også gnr. 51 bnr. 196 sammen med Søndre Bondi gård i et realsameie. Eiendommen strekker seg delvis langs Bondilia og delvis langs Røykenveien. Gnr. 51 bnr. 57 har rett til adkomst over denne eiendommen.

Gnr. 51 bnr. 193, og gnr. 51 bnr. 194 skal drifte og vedlikeholde eiendommene som ligger i realsameie mellom dem, herunder støyskjerm langs veier og skogen ned mot Bondivannet iht. egen skjøtselsplan for dette området.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommene som ligger i realsameie fordeles slik at 90 % av kostnadene bæres av gnr. 51 bnr. 193, og 10 % bæres av gnr. 51 bnr. 194.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Næringsseksjonene er likevel fritatt for ordinære felleskostnader.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som for eksempel garasjeport, renhold av garasjeanlegget og lignende fordeles med en lik andel pr. garasjeplass. Dette slik at også næringsseksjonene belastes med samme sum som de øvrige parkeringsplassene.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og konsulenthonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved installasjon av oppvaskmaskin i bruksenheten må man med en rørleggers hjelp montere en waterguard.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.
Det er lagt opp til at seksjonseierne i øverste etasje kan installere peis. Seksjonseiere med peis vil ha det fulle vedlikeholdsansvaret for installasjonen, og for at det føres tilsyn med installasjonen fra brannvesenets side.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følge av at sameieren misligholder sine plikter, etter eierseksjonsloven § 34.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter eierseksjonsloven § 35.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer med inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver boligseksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE.

Vedtatt på ordinært årsmøte 19.03.2019.

Innledning:
Husordensreglene er utarbeidet i tilknytning til sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser for bruk av seksjonene og fellesarealene. Reglene som her er beskrevet og evt. senere revisjoner skal vedtas av sameiermøtet. I tillegg til sameiets vedtekter og disse husordensreglene vises det til den til enhver tid gjeldende lov om eiendomsseksjonering og andre lovbestemmelser som kan komme til anvendelse.

1. **Låsing av porter og inngangsdører.**
   Alle beboere plikter å påse at alle hoveddører til de 6 blokkene holdes låst til enhver tid. Alle plikter å avvise uvedkommende som oppholder seg på eiendommen. (Gjelder ikke normal ferdsel på gang/sykkelveien foran blokkene). Ved åpning av garasjeporten skal man i størst mulig grad forhindre at uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Inngangsdørene skal kun åpnes, via callingssystemet, dersom det er private gjester eller folk man kjenner som skal inn.

2. **Brannsikring.**
   Den enkelte beboer plikter å holde seg oppdatert på hvordan man melder om evt. branntilløp til Asker Brannvesen. Forskrifter om brannforebyggende tiltak og tilsyn må til enhver tid følges. (Se bolighåndboka)

3. **Fellesområder.**
   Den enkelte sameier har rett til å benytte eiendommens fellesområder til det de naturlig er beregnet for. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. Ved bruk av grøntarealene skal man rydde etter seg og forlate området i samme stand det var i før bruken. Støynivået skal være på et lavt nivå etter kl. 23.00. Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegget eller i trappeoppganger og korridorer.

4. **Plassering av gjenstander på fellesområdene.**
   Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller avfall på fellesområdene; gjesteparkeringsplass, inngangspartier, trappeoppganger, korridorer, garasjerom, felles plener, hageanlegg, lekeplasser, etc. Dette gjelder også private gjenstander så som barnevogner, hagemøbler, kasser, sportsartikler, innbo, bildekk og lignende. Sykler skal kun hensettes i sykkelstativer eller steder beregnet for dette. Hensatte gjenstander vil bli fjernet på eiers bekostning.

5. **Beplantning.**
   Det er ikke tillatt å plante private vekster på sameiets fellesarealer da dette kan være til hinder for gartnerens arbeid. All beplantning utomhus skal følge en bestemt plan som styret skal ha oversikt over i samarbeid gartner.

6. **Orden på seksjonenes plattinger og balkonger/terrasser**.
   Eiere av balkong eller platting med innsyn fra bakkenivå plikter å holde denne ryddig og i orden. Det er ikke tillatt å riste tepper eller annet fra balkongene. Dette må evt. gjøres utomhus på et egnet sted. Det må ikke kastes sigarettstumper eller annet smuss fra balkongene. Blomsterkasser skal plasseres innenfor rekkverket. Sameier har videre plikt til å holde renner og avløp på balkongene åpne og frie for smuss.

7. **Generelt om støy/lydnivå**.
   Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være generell nattero innen sameiet. Gi beskjed med oppslag på tavlen i gangen, og konferer evt. med naboene dersom det unntaksvis er ønskelig å arrangere selskap o.l. som kan komme i strid med denne bestemmelsen.
   Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 10.00 og kl. 20.00. På søndager og helligdager må det innhentes spesiell tillatelse fra styret for utførelse av støyende arbeid.

8. **Gjesteparkeringsplassen.**
   Det er plass til 13 biler på plassen. Disse plassene er, som navnet beskriver, forbeholdt gjester til sameiet. Beboerne henstilles til å benytte egne parkeringsplasser i garasjeanlegget, selv ved korttidsparkering. Ulovlig parkerte biler og hengere på plassen vil kunne bli tauet bort på eiers regning i tråd med privatrettslige bestemmelser. Det er ikke tillatt å parkere bil, motorsykkel el. l. ved inngangspartiene til blokkene

9. **Garasjeanlegget.**
   Reparasjon eller vask av motorkjøretøy skal ikke utføres i garasjen. Skifte av dekk er tillatt i garasjen, men arbeidet må ikke komme i konflikt med naboenes bilparkering. Biler kan kun parkeres innenfor de oppmerkede strekene. Tilsvarende skal sykler kun plasseres i sykkelstativene. Det er ikke tillatt å leie ut eller selge parkeringsplasser til folk som ikke har tilhørighet i sameiet.

10. **Renovasjon.**
    Alt avfall skal sorteres og kastes i felles nedgravde containere for Sameiet Søndre Bondi Terrasse. Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor beholderne. I tilfelle containere unntaksvis skulle være fulle, skal dette meldes til styret som vil melde videre til kommunen. Alle plikter å holde orden ved avfallsbeholderne. Følg med på informasjon fra Asker Kommune og fra styret.

11. **Dyrehold.**
    Det er tillatt å holde dyr i leilighetene, men eiere av dyr må sørge for at dyreholdet ikke blir til sjenanse for andre beboere. Her pekes spesielt på bjeffing fra innelåste hunder. Ved lufting av hunder må det alltid brukes hundepose.

12. **Nøkler, skilt til ringeklokker og postkasser.**
    Alle ringeklokker og postkasser skal ha like skilt. De kan bestilles direkte fra leverandør ved behov for navneforandringer. Alle ekstra nøkler og brikker skal bestilles gjennom styret.

13. **Flaggstenger.**
    Feste for flaggstenger kan settes opp på veggen på utsiden av verandaen. Festebeslag må være festet slik at flagget ikke kan falle ned.

14. **Klager.**
    Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med navn på klager og hva det klages på. Klagen sendes (overbringes) i skriftlig form til styret som vil behandle saken så fort som mulig.

15. **Erstatningsplikt.**
    Sameier/beboer er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller ved annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller sameiets eiendom. (Jfr. Husleielovens paragrafer 20 og 21)

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

Organisasjonsnummer: 920983480
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Risenga ungdomsskole, Brages vei 9.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Kandidat(er) velges på Årsmøtet

- Helge Lindrup

- Kristoffer Harlem

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Lindrup og Kristoffer Harlem er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 123 600 kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder: Tommy Bjørnsen - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Marianne Frydendal - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Clara Stefania Mihut - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Bjarne Hagen - Foreslås gjenvalgt med nye 2 år (2026-2028)

Nytt styremedlem: Tone Vigdis Karoliussen, Bondilia 25 - Etter eget ønske foreslås valgt for 1 år (2026-2027)

Nytt Varamedlem: Kai-Aage Kristiansen - Foreslås valgt for 2 år (2026-2028)

Valgkomite foreslås med 2 medlemmer for ett år:

- Aleksander Fredheim, Bondilia 19

- Kristoffer Harlem, Bondilia 19

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Hagen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Bjarne Hagen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Vigdis Karoliussen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tone Vigdis Karoliussen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kai-Aage Kristiansen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kai-Aage Kristiansen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Fredheim
Kristoffer Harlem

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Aleksander Fredheim
Kristoffer Harlem

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7640
SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, Risenga ungdomsskole, Brages vei 9.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret inviterer til kaffe og noe å bite i etter at Styremøtet er gjennomført. Vi ønsker også å lufte noen synspunkter og få innspill fra deltagerne på vedlikehold og sosiale aktiviteter i Sameiet.

Det er ingen parkering på skolens område og de som kjører må bruke offentlige parkeringsplasser utenfor svømmehall/idrettshall.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Egeland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kandidat(er) velges på Årsmøtet

- Helge Lindrup

- Kristoffer Harlem

Forslag til vedtak

Helge Lindrup og Kristoffer Harlem er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder: Tommy Bjørnsen - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Marianne Frydendal - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Clara Stefania Mihut - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Bjarne Hagen - Foreslås gjenvalgt med nye 2 år (2026-2028)

Nytt styremedlem: Tone Vigdis Karoliussen, Bondilia 25 - Etter eget ønske foreslås valgt for 1 år (2026-2027)

Nytt Varamedlem: Kai-Aage Kristiansen - Foreslås valgt for 2 år (2026-2028)

Valgkomite foreslås med 2 medlemmer for ett år:

- Aleksander Fretheim, Bondilia 19

- Kristoffer Harlem, Bondilia 19

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Hagen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Tone Vigdis Karoliussen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kai-Aage Kristiansen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aleksander Fretheim
- Kristoffer Harlem

Styrets årsrapport

Innledning

Siden forrige ordinære årsmøte har Sameiets tillitsvalgte vært

Styret

- Leder: Tommy Bjørnsen, Bondilia 19
- Styremedlem: Kai-Aage Kristiansen, Bondilia 23
- Styremedlem: Bjarne Hagen, Bondilia 23
- Styremedlem: Marianne Frydendal, Bondilia 25
- Styremedlem: Clara Stefania Mihut, Bondilia 15
- Varamedlem: Kenneth Rombo Oddaker, Bondilia 15

Valgkomite

- Leder: Bjørn Lundby, Bondilia 21

Kontaktinformasjon

Du kan finne informasjon om Sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med Styret via Vibbo.no.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Sameiet har ingen ansatte.

Styrets arbeid

Administrasjon

- Årsmøtet 2024 ble arrangert som et fysisk møte på Klubbhuset til Asker Tennisklubb, 23 april 2025, kl. 18:00. Det deltok 23 seksjonseiere og 1 representanter med fullmakt, totalt 24 stemmeberettigete.
- Styret har i perioden etter Årsmøtet 2025 avholdt 5 ordinære styremøter frem til årsskiftet.

Kommunikasjon

- Styret har etter hvert styremøte informert på Vibbo om aktuelle saker som har vært oppe til behandling
- Annen relevant informasjon er delt fortløpende på Vibbo
- Styret har etter beste evne svart på inviduelle spørsmål fra beboerne, enten på Vibbo eller ved personlig kontakt

Vedlikeholdsarbeid

- Vi har mange beboere som har klaget på skjeggkre i leiligheter og i fellesområder. Styret løftet dette som en forsikringsak i 2025 og vi fikk fra forsikringsselskapet oppnevnt skadedyrbekjempingsselskapet Rentokil til å håndtere saken. Styret har vært i dialog med Rentokil for å forberede utlegging av åte i Sameiet.

- Det har vært flere uønskede brannvarsler i perioden. Styret har satt i gang et arbeid på å undersøke om det er mulig å om-seksjonere anlegget vårt slik at når alarmen går i ett bygg, vil alarmen i de andre byggene ikke utløses automatisk. Dette arbeidet går videre inn i 2026. Styret har også diskutert tiltak for å bedre brannsikkerheten generelt og vil også følge dette opp i 2026.
- Styret oppdaget at vi ikke hadde tilgang til opptak fra kamera ved innkjøring til garasjen. Dette er utbedret og det vil også bli installert forbedret belysning for å bedre kvaliteten på opptakene.
- Styret har løpende avtaler på preventivt vedlikehold som løper gjennom året eller korrektivt vedlikehold som aktiveres etter behov. Disse avtalene dekker: heissystemer, utvendig vedlikehold på plen og planter, vinterbrøyting, renhold trapper og fellesområder, VVS, brannsikring, garasjeport og låser.
- I tillegg til de løpende avtalene er det også utført ulike korrektive vedlikeholdsoppgaver fra Styret ved Kai-Aage og Bjarne som ellers måtte ha blitt håndtert av eksterne håndverkere. Dette har spart Sameiet for store utlegg i perioden.

Leverandører og tjenestetilbud

- Vi har inngått avtale om Norgespris både på strømavtale og fjernvarme. Dette har gitt betydelige besparelser på energikostnadene, fra innføringen av ordningen 1 oktober 2025. Denne ordningen løper ut 2026. Hva som skjer deretter ligger i hendene på Regjeringen.
- Avtalen med Telia på TV og bredbånd ble reforhandlet i 2025 og vi har signert en ny avtale som løper ut juni 2027. Gjennom aktivt å gå inn i reforhandlinger før tidligere avtale gikk ut på dato, var vi istand til å sikre fortsatt gode betingelser for beboerne.
- Styret har i perioden vært i markedet og etterspurt priser på forsikring av Sameiet. Etter en anbudsrunde med sammenligning av leveranser, dekning og pris, konkluderte Styret med å fortsette med Tryg Forsikring.
- Vi har etablert en avtale med Nye Billader ifht service på billaderne og avlesing av forbruk. Vi får med dette en avlesing per 1 juli og 1 januar for forutgående 6-månedersperiode. Det er videre etablert en automatikk i overføring av data til OBOS som raskt kan fakturere den enkelte beboer. Totalt vil kostnadene for serviceavtale og fakturering bli redusert i forhold til tidligere oppsett.
- Revisoravtalen med PwC ble sagt opp i 2025 pga oppsplitting av revisjonsaktivitene til PwC. Styret har innhentet priser og tilbud fra 3 ulike selskaper og endte opp med å inngå en avtale med Tell Norge AS som er et norsk revisjon og rådgivningsselskap bygget på deler av av tidligere PwC Norge.

Beboeraktiviteter

Styret arrangerte dugnad 3 mai 2025 med påfølgende kaffe og kaker. Vi har også hatt dugnadsinnsats fra noen beboere for å tynne ut skogsveksten rundt sameiet. Det har også vært arrangert tenning av juletre.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet 2025

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av Sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om Sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Driftsinntenktene endte på kr. 4.171.819, som er kr. 97.819 høyere enn budsjett og kan tilskrives etterfakturering av ladekostnader som skulle vært belastet 2024.
-

Driftskostnadene endte på kr. 3.648.557, som er kr. 139.943 lavere en budsjett. Dette kan tilskrives en økning i drift og vedlikehold på ca kr. 100k, en reduksjon på kommunale avgifter ca kr. 100k, redusert kostnad til energi/fyring på ca kr. 130k og mindre økninger i andre poster på ca kr. 10k.

- Regnskapsåret 2025 endte med et positivt driftsresultat på kr. 523.262 (inkludert innbetalinger til Vedlikeholdsfondet) mot et budsjett på kr. 285.500. Etter finansposter ble årsresultatet kr. 529.259. Dette kan begrunnes i økte driftsinntekter på ca kr. 100k og reduksjon i driftskostnader på ca kr. 140k.
- Styret foreslår overskuddet overføres til egenkapital. Da har egenkapitalen i Sameiet i perioden økt med kr. 529.259, fra kr. 290.202 til kr. 819.461.
- Sameiet har i 2025 hatt god likviditet og har ikke brukt av kassakreditten.
- Vedlikeholdsfondet økte i perioden med kr. 195.00 og utgjorde ved utgangen av året kr. 300.073 (inngår i egenkapitalen til Sameiet).

Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger også Styret frem budsjettet for for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

- Driftsinntektene er justert med 3% for å ta høyde for tilsvarende økning i konsumprisindeksen.
- Driftskostnadene er justert basert på inngåtte avtaler, justering av disse og ellers tilpasninger basert på informasjon innhentet i 2025. De vanskeligste postene å budsjettere er drift og vedlikehold og kommunale utgifter, og her er det lagt inn konservative estimater.
- Budsjettet kommer ut med et resultat på ca kr. 200k.

Fremtidsplaner

Styret har gjennom 2025 jobbet med å etablere en vedlikeholdsplan for Sameiet som går utover rent korrektivt vedlikehold og i tillegg til vedlikehold utført av serviceleverandørene vi har avtale med. Styret har vært i kontakt med flere beboere som har sagt seg villig til å delta og Styret vil komme tilbake med mer informasjon når vi har etabalert et mandat og en leder for gruppen. Vedlikeholdsplanen med tilhørende budsjett skal godkjennes av Styret.

SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE
ORG.NR. 920983480, KLIENTNR. 7640

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 972 532	3 658 772	3 974 000	4 089 282
Ladeinntekter elbil		199 287	135 325	100 000	130 000
Andre inntekter		0	22 850	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 171 819**	**3 816 947**	**4 074 000**	**4 219 282**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-10 000	-9 125	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-122 065	-116 488	-126 000	-131 670
Konsulenthonorar		-32 598	-24 273	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-834 959	-673 253	-734 000	-825 899
Forsikringer		-243 511	-209 784	-240 000	-268 800
Kommunale avgifter	7	-951 441	-962 204	-1 065 400	-1 080 900
Ladekostnader EL-bil		-23 929	-20 783	-22 000	-28 000
Energi/fyring	8	-691 031	-793 423	-820 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-329 280	-319 758	-333 000	-385 000
Andre driftskostnader	9	-272 822	-270 192	-281 100	-326 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 648 557**	**-3 536 202**	**-3 788 500**	**-4 018 649**
DRIFTSRESULTAT		**523 262**	**280 745**	**285 500**	**200 633**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 997	2 100	0	0
Finanskostnader	11	-6 000	-7 489	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 997**	**-5 389**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**529 259**	**275 356**	**285 500**	**200 633**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		529 259	275 356		

SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE
ORG.NR. 920983480, KLIENTNR. 7640

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		147	65 386
Forskuddsbetalte kostnader		132 233	123 490
Andre kortsiktige fordringer	12	63 881	0
Underregnskap	13	218 935	256 714
Driftskonto OBOS-banken		38 238	380 603
Sparekonto OBOS-banken		506 711	3 138
Sparekonto OBOS-banken II		300 073	81 990
SUM OMLØPSMIDLER		**1 260 218**	**911 321**
SUM EIENDELER		**1 260 218**	**911 321**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		819 461	290 202
SUM EGENKAPITAL		**819 461**	**290 202**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 454	48 196
Leverandørgjeld		383 302	572 923
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**440 756**	**621 119**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 260 218**	**911 321**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 05.03.2026
Styret i Sameiet Søndre Bondi Terrasse

Tommy Bjørnsen /s/ Bjarne Hagen /s/ Kai Åge Kristiansen /s/

Clara Stefania Mihut /s/ Marianne Frydendal /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk	3 252 294
Felleskost likt	605 737
Garasje	115 250
Leie/felleskostnader tidl.år	-750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 972 532**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 714
Drift/vedlikehold VVS	-181 849
Drift/vedlikehold elektro	-9 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 524
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 716
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-206 589
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 280
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 872
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-834 959**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-693 497
Renovasjonsgebyr	-257 944
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-951 441**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-334 434
Andre fyringskostnader	-356 597
SUM ENERGI / FYRING	**-691 031**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Håndverktøy	-7 838
Diverse utstyr	-2 587
Annet driftsmateriale	-1 259
Renhold ved firmaer	-167 665
Snørydding	-67 838
Andre driftskostnader	-12 248
Trykksaker	-2 464
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 017
Porto	-1 950
Bank- og kortgebyr	-3 426
Øreavrunding	-31
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-272 822**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 479
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 406

Andre renteinntekter	112
SUM FINANSINNTEKTER	**11 997**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 000**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering ladeavregning	63 881
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**63 881**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-572 100
SUM INNTEKTER	**-572 100**

KOSTNADER

Techem	51 988
Fjernvarme	739 046
SUM KOSTNADER	**791 035**

SUM ENERGIAVREGNING	**218 935**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Bondi Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søndre Bondi Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 7. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 7640 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

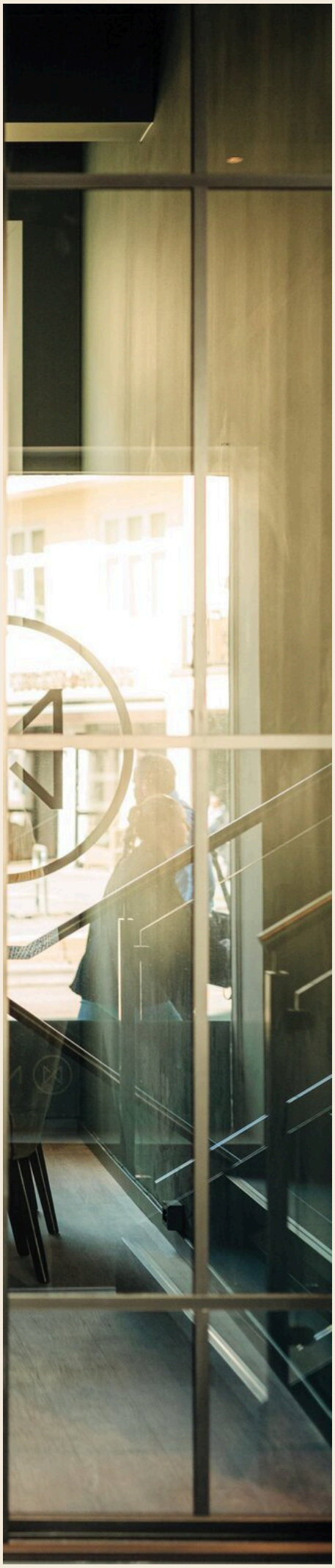
Fullmektigens navn: _____

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0219/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bondilia 15 1386 ASKER
Matrikkel: Gnr 51, bnr 193, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 51, bnr 195 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046