PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

DALETOPPEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

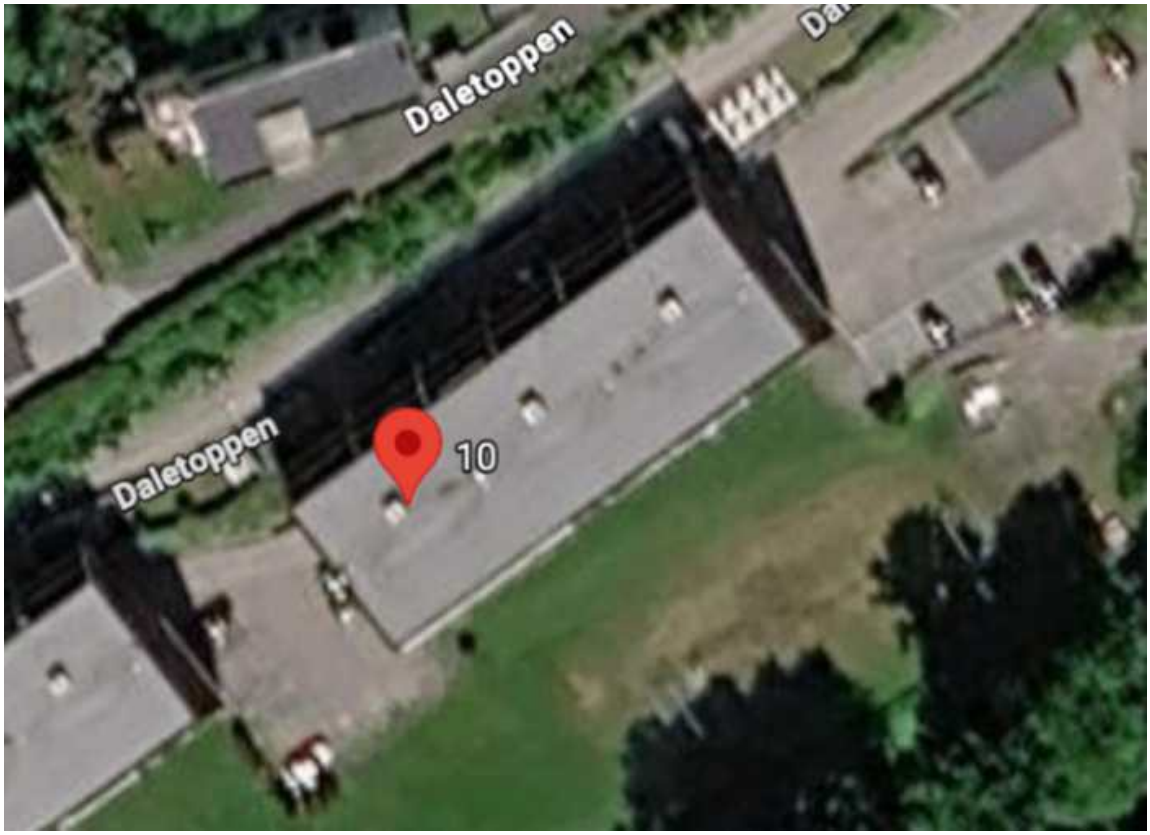
Selveier leilighet

Daletoppen 10, 1387 ASKER

ASKER kommune

gnr. 52, bnr. 135, snr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1658 **Eiendomsverdi ref nr:** XD1503

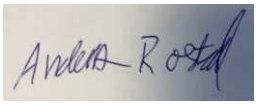
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i -1. etasje i et bygg oppført i 1978.
Leiligheten han utgang til en ca 13m2 terrasse fra stuen.
Generelt har leiligheten en eldre standard og fremstår som noe slitt og utidsmessig.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Selveier leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i bygget er vurdert til å være en blanding av mur og tre.
Liggende kledning på terrassen.

Ytterveggene er kun besiktiget og vurdert på/ved terrassens areal da disse er i særlig nær tilknytning til boligen, ellers tilstand på yttervegger er ikke vurdert.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2018.

Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt terrassedør i tre med isolerglass fra 2018.

Terrasse med utgang fra stue på ca 13m2.
Rekkverk av støpt blomsterkasse.
Støpt gulv/dekke belagt med tremmer og kunstgress, dekke under dette er ikke vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte flater, panel og brytningspunkter.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,40m.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet ble pusset opp i ca 2002 iflg eier.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte gulv.
Vegger er med panel og fliser.
Panel i tak.
Dusjhjørne med fast glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca 2003 iflg eier, med lyse profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Ellers noe opplegg i kobber som for.eks til kjøkken.
Stoppekran er plassert under vask på kjøkken.
Innvendige avløpsrør er av plastrør og er vurdert til å være ABS-plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).
Stigeledninger er ikke vurdert i denne rapporten, kontakt styret for nærmere informasjon og tilstand og vedlikeholdbehov.

Det er felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalter i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og er fra 2002.
Berederen er koblet stikkontakt.
Berederen er plassert på vaskerom.

Rom med opplegg for vaskemaskin.
Skyllekum i enkel innredning.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.
Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Oververn på 50 amp.
Det er fremvist Avsluttet tilsynsak fra 2025.

Røykvarsler og branslukkerapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Selveier leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

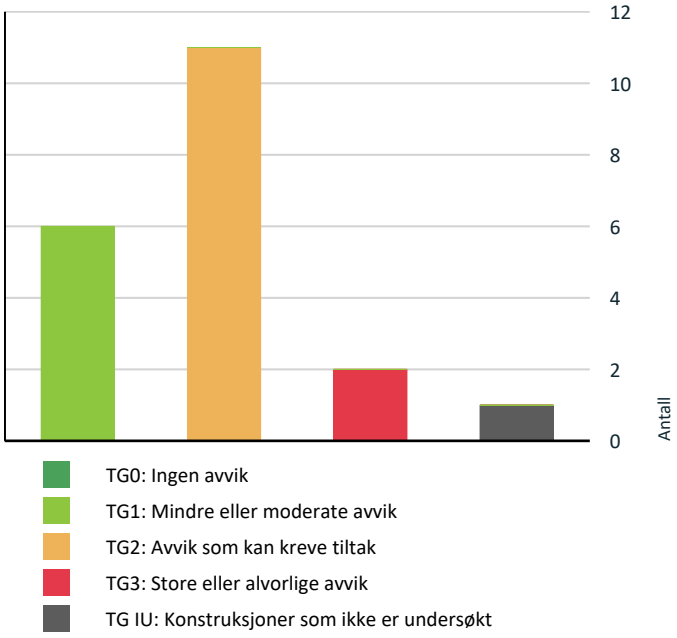
Det er oversendt tegninger fra megler, stemplet av kommunen 2.7. 75.
Disse tegningene stemmer overens med dagens bruk med unntak av at det er inntegnet et vaskerom bak bad og dette er vurdert til å ikke være et vaskerom iht gjeldene forskrifter og derfor heller ikke vurdert som et vaskerom.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers opplysningsansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henv

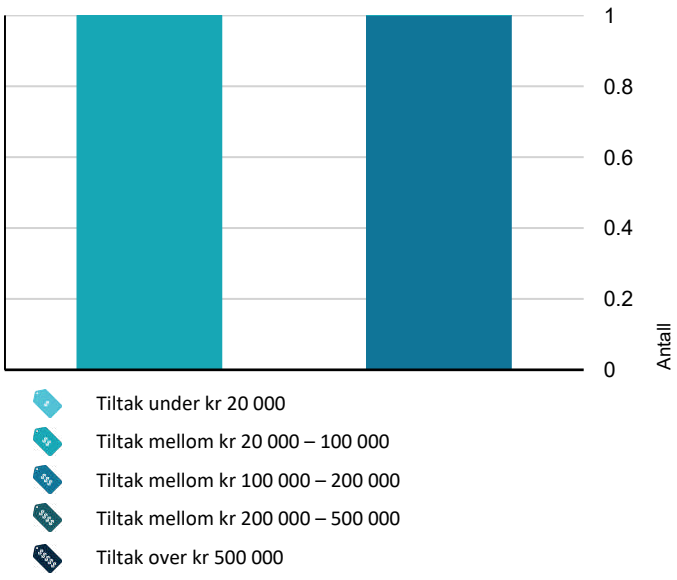
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveier leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > -1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > -1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > -1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > -1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > -1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > -1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på terrasse tilfredstiller ikke dagens krav mtp sikkerhet. Rekkverket er lavt og har for store åpninger. Gå til side
- Det er ikke radonsperre i bygget og bygget har ikke utført radonmåling.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bygget er vurdert til å være en blanding av mur og tre.
Liggende kledning på terrassen.

Ytterveggene er kun besiktiget og vurdert på/ved terrassens areal da disse er i særlig nær tilknytning til boligen, ellers tilstand på yttervegger er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.
- Kledningen går nesten helt ned til terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking/opptørking.
Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.

- Utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terrassen og bordkledning.
Når kledningen går helt ned til terrassen vil dette føre til større slitasje på kledningen som følge av at vann kan bli liggende og is/snø vil smelte langs kledningen.
Dette vil igjen føre til høyre vedlikeholdsbehov og kan forringe levetiden.
Ideelt bør det være 15 cm klaring til terreng.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2018.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt terrassedør i tre med isolerglass fra 2018.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 13m2.
Rekkverk av støpt blomsterkasse.
Støpt gulv/dekke belagt med tremmer og kunstgress, dekke under dette er ikke vurdert.

Eier opplyser at skadene er meldt inn til styret og det planlegges utbedring. Kontakt megler/styret for mer informasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert en del avflassing i terrassedekket som ligger over denne leiligheten. Det er derfor vurdert som sannsynlig at det samme forhold er på denne.

• Rekkverket på terrasse tilfredstiller ikke dagens krav mtp sikkerhet. Rekkverket er lavt og har for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av terrassedekket for å avdekke omfanget av avflassing og eventuelle skader.
Utbedring bør utføres ved behov for å hindre videre forringelse av dekke og redusere risiko for fuktskader eller redusert bæreevne. Dette er et symptom på fuktgjennomtregning i konstruksjonen og at vanntett sjikt ikke holder tett.

• Rekkverket bør utbedres slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og åpninger for å ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Dette var en normal utførelse sett mot byggeår.
Har kjøper barn eller er urolig for klatring bør det gjøres tiltak for bedre sikring.

Kostnadsestimatet er basert på ytterligere undersøkelser og ny tekking.
Om det skulle avdekkes dypere skader vil dette kunne avvike fra oppgitt estimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig fuktgjennomtregning og avflassing.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte flater, panel og brytningspunkter.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,40m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det vil si at overflaten kun er vurdert sporadisk og visuelt, mens takstingeniøren har beveget seg rundt i boligen. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter samt høydeforskjell mellom rom på over 25mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd komfort og bruk av gulvflater, og kan medføre utfordringer ved montering av enkelte typer gulv eller innredning.
Dersom forholdet ønskes utbedret må etasjeskillet rettes opp, for eksempel ved oppbygging av nytt gulv eller justering av dekke. Slike tiltak er normalt omfattende og gjennomføres ofte i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen og ikke som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Det ble registrert skjevheter på 40 mm i stue og på sov 50mm.

• Det opplyses at bygget er oppført etter andre krav en det som er gjeldene i dag. Kontakt styret for om disse har nærmere opplysninger om skjevhetene.

Dette vurderingspunktet er ikke en del av forskriften til avhendingsloven, det kan derfor være andre avvik iht vurderingskriteriene i NS-3600 som ikke er påpekt. Det er kun medtatt de åpenbare avvikene.

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført uten radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Vurdering av avvik:
• Det er ikke radonsperre i bygget og bygget har ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger i vinterhalvåret. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

VÅTROM

-1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet ble pusset opp i ca 2002 iflg eier.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte gulv.
Vegger er med panel og fliser.
Panel i tak.

Dusjhjørne med fast glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





-1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

-1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

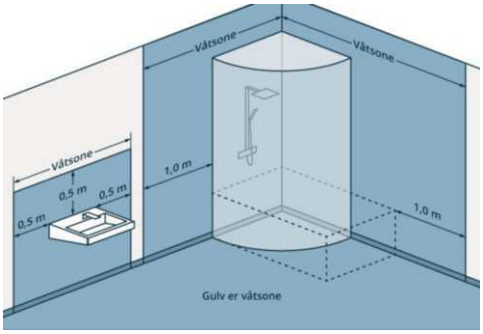
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Basert på alderen på badet nærmer det seg tid for full oppussing og utbedring av dette anses ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Tilstandsrapport





Hvordan våtsoner deles inn.

-1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på baderomsgulvet med resultater som viser at det er fall til sluk.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert noe slakt fall på gulvet, dvs at det er målt under 1:100 på deler av gulvet.

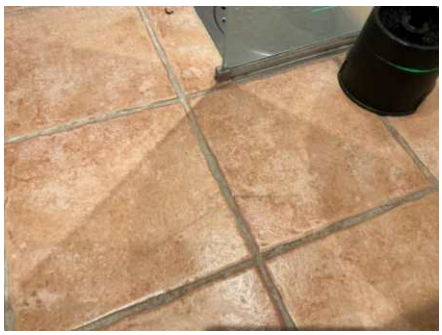
Konsekvens/tiltak

- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er sannsynlig at dette skyldes mekanisk støt.

- Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.

Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell. Badet fungerer med avviket ved normal daglig bruk, men ved en eventuell lekkasje eller større vannutstrømning er gulvets evne til å håndtere lekkasjevann redusert.



Sprekk i flis

-1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk uten synlig membranløsning.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran er ikke synlig i sluket og kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten og utførelsen av membranen. Videre bruk av badet skjer på eiers/kjøpers risiko, da membranen har passert halvgått brukstid og det ikke kan utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dersom membranen er mangelfull, øker dette risikoen for lekkasjer og påfølgende kostbare utbedringer. Badet vurderes til å ha usikker fremtid.





Det er en type membran/tettesjikt synlig bak feielist.

-1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er registrert krakkelering i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.
• Det bør vurderes å utbedre eller skifte servanten for å unngå videre skader og lekkasjer. Krakkelering kan føre til redusert levetid, økt risiko for vanninntrengning og vanskeliggjøre rengjøring.



-1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.
Se eget avvik på kjøkken.

Tilstandsrapport

-1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra garderobe uten å påvise unormale forhold. Veggkonstruksjonen i dette området består av stålstendere kledd med gipsplater, og det var derfor ikke mulig å foreta fuktmåling i trebaserte materialer. Undersøkelsen er dermed begrenset mtp fuktmåling, men dette ble utført på gipsplatens bakside. Tilstandsgraden er basert på denne begrensede kontrollen, og negative forhold i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.



Fuktmåling viser 7,9% i gipsen.

KJØKKEN

-1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca 2003 iflg eier, med lyse profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

-1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via felles sjakt kanal.
Det bemerkes at ventilatoren har egen styring og dette er normalt ikke tillatt påkoblet på felles anlegg. Kontakt styret for mer opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst fra eier at ved bruk av ventilatoren oppstår det matlukt på badet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes om felles sjaktkanal fungerer som forutsatt, og om det er behov for utbedring eller endring av avtrekkssystemet.
Det bemerkes at ventilatoren har egen styring og dette er normalt ikke tillatt påkoblet på felles anlegg.
Dette kan endre tiltenkt funksjon på fellesanlegget og redusere effekten for andre boenheter.
Konsekvensen av dagens løsning er spredning av matlukt til badet, noe som kan gi redusert bokomfort og indikere utilstrekkelig ventilasjon samt redusert effekt i andre enheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Ellers noe opplegg i kobber som for.eks til kjøkken.
Stoppekran er plassert under vask på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene i fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er er ikke fullstendig merket.
• Kobberrørene er vurdert til å være originale og utløpt på normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.
• Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør og er vurdert til å være ABS-plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).

Stigeledninger er ikke vurdert i denne rapporten, kontakt styret for nærmere informasjon og tilstand og vedlikeholdbehov.

Vurdering av avvik:
• Brukstiden er utløpt på de eldre delene av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalter i vinduer.

Se ellers pkt avtrekk på kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og er fra 2002.
Berederen er koblet stikkontakt.
Berederen er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt som kan føre til brann. Grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det anbefalt å etablere fast tilkobling. Kontakt eventuelt elektriker for å få dette utført forskriftsmessig.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Rom med opplegg for vaskemaskin.
Skyllekum i enkel innredning.

Vurdering av avvik:
• Dette rommet tilfredstiller ikke kravene til våtrom og er derfor heller ikke vurdert som det.
Rommet har ingen sluk og ingen synlig form for tettesjikt. Slike rom bør som minimum ha lekkasjevarsler/automatisk stenging ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tiltak som lekkasjevarsler eller automatisk vannstopp for å redusere risikoen for vannskader, da rommet ikke har sluk eller synlig tettesjikt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader i gulv, vegger og underliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller skyllekum.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Oververn på 50 amp.

Det er fremvist Avsluttet tilsynsak fra 2025.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

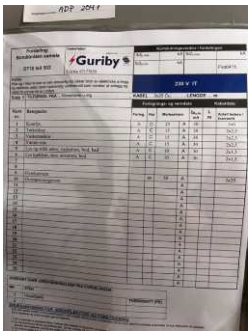
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart hva slags arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Men nåværende har fått utført noe oppgraderinger, men her foreligger det ikke samsvarserklæring, de opplyser dog at det er utført av fagfolk. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert hva som er utført og av hvem (ingen sporbarhet), anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.
Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).







Avsluttet tilsynsak

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og branslukkerapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

Konsekvens/tiltak

• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

• Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrasse tilfredstiller ikke dagens krav mtp sikkerhet. Rekkverket er lavt og har for store åpninger.

• Det er ikke radonsperre i bygget og bygget har ikke utført radonmåling.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør utbedres slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og åpninger for å ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Dette var en normal utførelse sett mot byggeår.
Har kjøper barn eller er urolig for klatring bør det gjøres tiltak for bedre sikring.

• Det bør gjennomføres radonmålinger i vinterhalvåret. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

• Det er uklart hva slags arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Men nåværende har fått utført noe oppgraderinger, men her foreligger det ikke samsvarserklæring, de opplyser dog at det er utført av fagfolk. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert hva som er utført og av hvem (ingen sporbarhet), anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

• Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

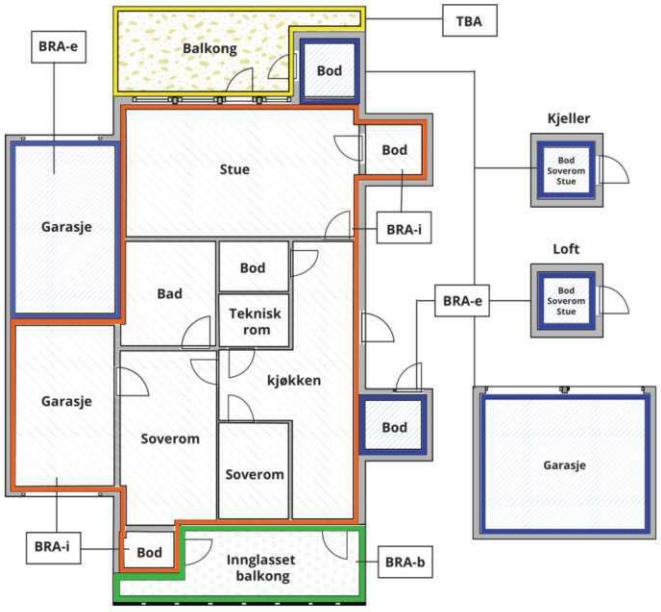
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveier leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
-1. Etasje	73			73	13
-1. Etasje		3		3	
SUM	**73**	**3**			**13**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
-1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, garderobe, rom med opplegg for vaskemaskin (ikke våtrom)		
-1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler, stemplet av kommunen 2.7. 75.
Disse tegningene stemmer overens med dagens bruk med unntak av at det er inntegnet et vaskerom bak bad og dette er vurdert til å ikke være et vaskerom iht gjeldene forskrifter og derfor heller ikke vurdert som et vaskerom.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers opplysningsansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henv

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	David Martin Bø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	52	135		128	38223 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Daletoppen 10

Hjemmelshaver
Bø David Martin, Bakken Ingun

Eierandel
64 / 16168

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, parkeringsareal og bed.

Det er tilhørende garasjeanlegg hvor det medfølger en plass. Merket som nr 21.
Ellers parkering på felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i -1. etasje i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje og garasjekjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Ukjent fundamentert.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein og liggende kledning.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	
2	28.09.2026	Lagt til garasjenr.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev

Forutsetninger

fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260214
Addresse	Daletoppen 10		
Postnr.	1387	Sted	ASKER
Selgers navn	David Martin Bø		
Selgers navn	Ingun Bakken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91982919

Våtrom

Initialer selger:
D M
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble renovert av tidligere eier i 2004. Vi vet ikke om det er faglærte eller ufaglærte som utførte arbeidet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ukjent. Se svaret over.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke. Se svaret over.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke. Se svaret over. Gjort av tidligere eier.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vet ikke. Kjenner ikke historikken før vi overtok leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke. Se svarene over.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt skjeve gulv på soverommet, sikkert også i stua.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduene ble skiftet i hele sameiet kort tid før vi flyttet inn i leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det vet jeg ikke, men styret i sameiet vet det.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Nettselskapet Elvia AS. Kontrollen ble gjennomført av Reilers Elsikkerhet. Kontrollen ble utført 15.10.2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Er selskap som var hyret inn av sameiet. Husker ikke hvilket firma. Våren 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble rapportert.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholdsansvar for å male yttervegger på balkongen.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

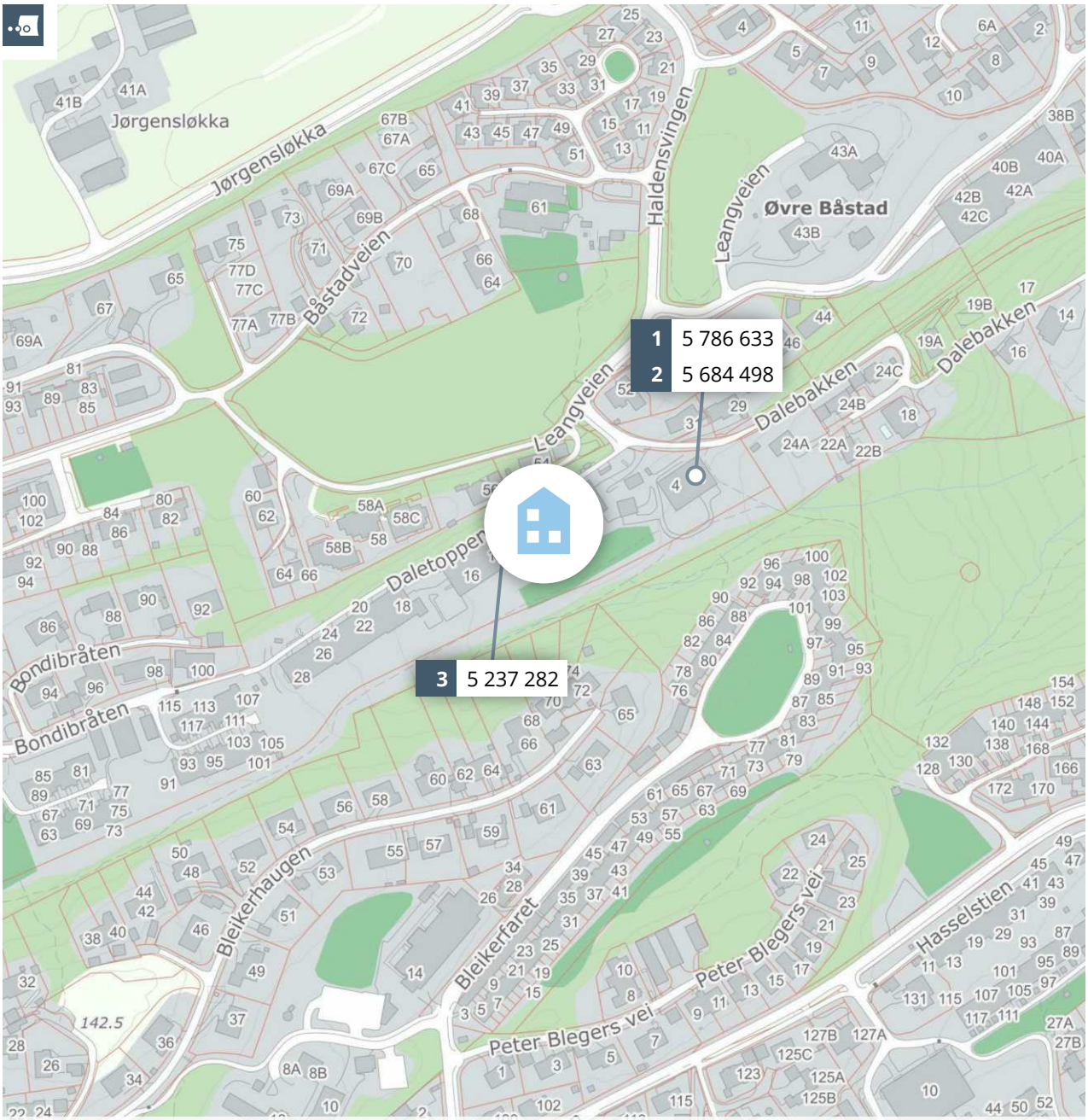
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	14.09.2026
Signert av	*David Martin Bø*
Signert av	*Ingun Bakken*

Initialer selger:
D M
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

DALETOPPEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 29.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingvild Eikeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Daletoppen 10, 1387 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 52 BNR 135 FNR 0 SNR 128 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BONDIBRÅTEN

Verdivurdert til

3 900 000

83 585	3 983 585	53 824
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	3 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	5 085
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Daletoppen 2 82 m² 1978	3. etg	2 sov		04.07.2025	5 700 000	**5 700 000**	86 633	5 786 633	**70 569**
2	Daletoppen 2 81 m² 1977	3. etg	2 sov		09.02.2026	5 490 000	**5 600 000**	84 498	5 684 498	**70 179**
3	Daletoppen 12 81 m² 1977	3. etg	2 sov		06.02.2026	5 200 000	**5 150 000**	87 282	5 237 282	**64 658**

Lys og romslig 2-roms med solrik terrasse og utsikt mot Leangbukta. Rolig og sentral beliggenhet.

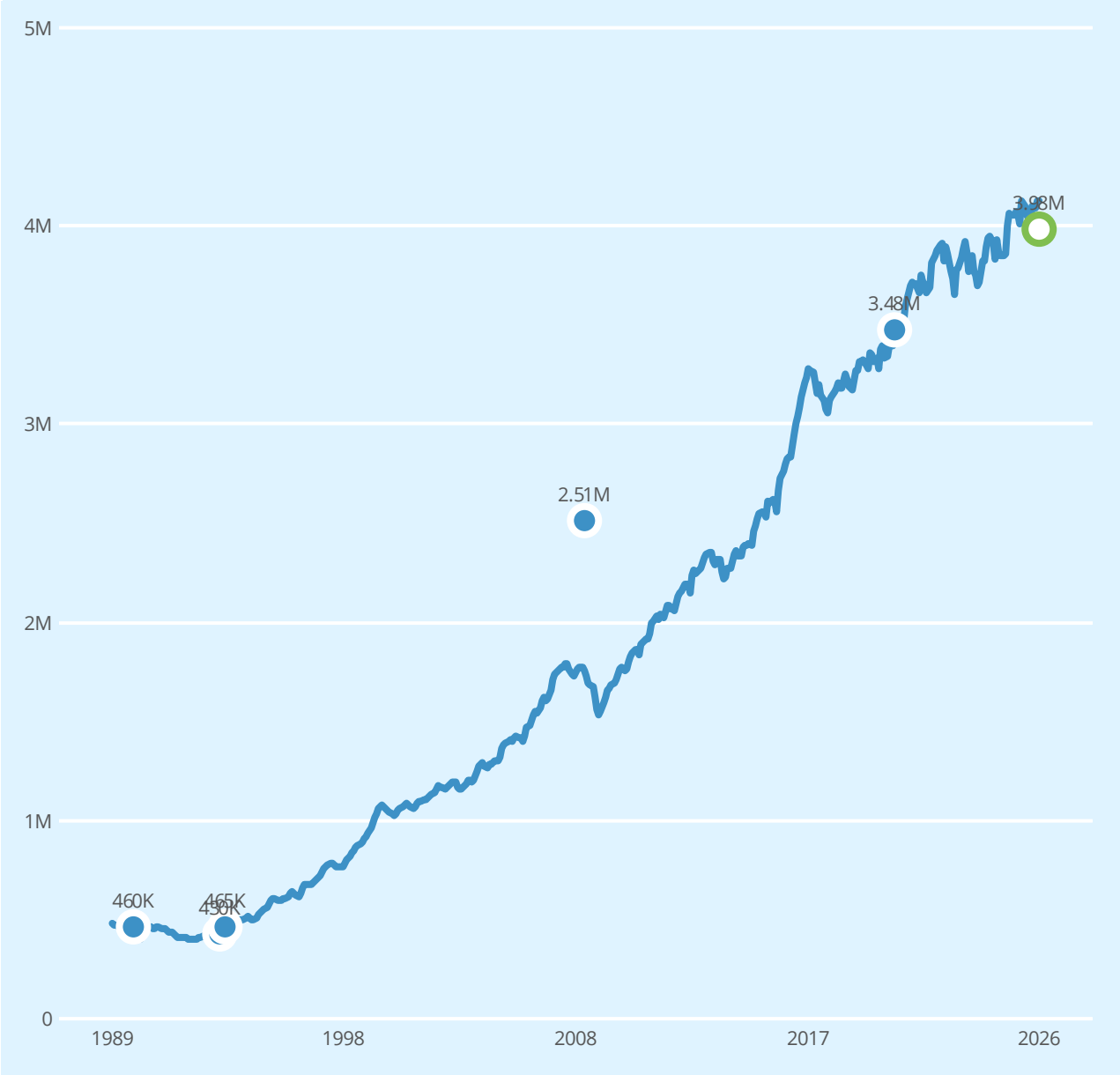
Svært romslig 2-roms leilighet med vestvendt terrasse og fin utsikt mot Leangbukta. Her bor du i stille og grønne omgivelser, men likevel med kort vei til Asker sentrum, togstasjon, ekspressbuss mot Oslo, butikker m.m. Boligen har smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, stort soverom med tilhørende omkledningsrom, separat bad og vaskerom og god lagringsplass i boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.06.2020	27.08.2020	03.11.2020	3 500 000	3 395 000	80 127	3 475 127
02.05.2008	22.05.2008		2 350 000	2 410 000	101 312	2 511 312
25.03.1994		25.03.1994	-	465 000	-	465 000
03.01.1994		03.01.1994	-	430 000	-	430 000
14.08.1990		14.08.1990	-	460 000	-	460 000

Leiligheter til salgs i BONDIBRÅTEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

10.5M
10.2M
9 767 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.3M
9.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i BONDIBRÅTEN grunnkrets siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

5.4M
5 353 000 Prisantydning i snitt
5 327 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 396 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

62 054 BONDIBRÅTEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

53 824 Daletoppen 10 Totalpris 3 983 000

Energiattest



Adresse **Daletoppen 10, 1387 ASKER**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359312**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **149793461**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **135**
Seksjonsnummer **128**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **245,57**

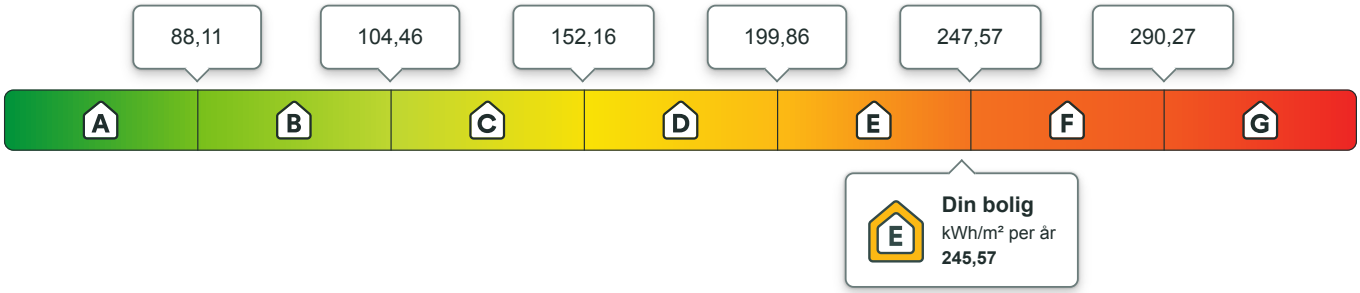
Daletoppen 10, 1387 ASKER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 792,10	**280,97**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Daletoppen 10, 1387 ASKER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Daletoppen 10, 1387 ASKER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligopplysninger:

Sameiet Bondibråten
DALETOPPEN 10
1387 ASKER

Vår ref.: 502/502
Type: Sameie
Eiere: Ingun Bakken, David Martin Bø

Organisasjonsnr: 986 943 633 **Seksjonsnr:** 128

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 195**

Felleskostnader:	Avdrag lånTomt/Renovasjon blokker	132
	Felleskostnader blokkene	3 782
	Avdrag lån blokker	146
	Garasje innbetalinger blokker	60
	Renter og omkostninger lån Tomt/Renovasjon blokker	106
	Renter og omkostninger lån blokker	377
Tilleggsytelser:	Brannalarm tjeneste blokker	143
	Kabel-tv/bredbånd blokker	449

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	82 262	Gjeld siste årsoppg.:	84 785
Klient ajourf. lån:	11 767 398,98	Klient gj. s. årsoppg.:	12 147 646

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907062419, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 214
Saldo per 11.09.2026: 8 836 258
Andel av saldo: 64 498
Første termin/første avdrag: 17.02.2022 (siste termin 17.06.2044)

Lånenummer: 94907062427, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 11.09.2026: 401 354
Andel av saldo: 2 432
Første termin/første avdrag: 17.02.2022 (siste termin 17.06.2034)

Lånenummer: 94907080409, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 11.09.2026: 2 529 787
Andel av saldo: 15 332
Første termin/første avdrag: 01.09.2024 (siste termin 01.08.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Sølvi Marie Fjeldstad
Adresse: Daletoppen 22
Postnr/-sted: 1387 ASKER
E-post: bondibraten@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	84 785	Andre inntekter:	2 226
Annen formue:	42 326	Utgifter:	5 755		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 52/135 - seksjon:128
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Bondibråten	**Vår ref.:**	502/502
DALETOPPEN 10	**Type:**	Sameie
1387 ASKER	**Eiere:**	Ingun Bakken, David Martin Bø

Organisasjonsnr: 986 943 633

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441712

VEDTEKTER

for

SAMEIET BONDIBRÅTEN

(Revidert 21.04.94, 24.04.95, 26.11.96, 21.04.98, 13.02.03, 23.04.03, 27.04.04, 14.04.05, 19.04.07, 23.04.14, 18.05.16, 04.04.18 og 06.04.22)

§ 1
Sameiet Bondibråten

"Sameiet Bondibråten" er opprettet etter "Lov om eierseksjoner" av 4. mars 1983.

Gyldig vedtak om oppløsning av "Bondibråten Borettslag A/L" er fattet på generalforsamlinger 3. og 24. april 1986.

Eiendommen gnr. 52, bnr. 135 ligger nå i sameie mellom eierne av de 171 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommer er oppdelt i, herav 165 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 4 garasjeseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Sameiets formål

Sameiets formål er:

1. Ivareta drift av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av felles anlegg og fellesarealer
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for seksjonseierne

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 3
Rett til bruk av bruksenhet og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv disposisjonsrett til sin bruksenhet.

I tillegg disponerer seksjonseierne eksklusivt tilliggende tomteareal ifølge utomhusplanen og innvendig garasjeplass ifølge garasjeplanen. 22 av garasjeplassene i garasjeplanen ligger i eget frittstående garasjeanlegg, og 6 biloppstillingsplasser ligger i carportanlegg.

Seksjonseiere som ikke har eksklusiv disposisjonsrett til innvendig garasjeplass eller carport, har eksklusiv disposisjonsrett til hver sin utvendige parkeringsplass, på det sted som styret til enhver tid skilter med tilhørende seksjonsnummer.

Seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har krav på tilrettelagt parkeringsplass så lenge et dokumentert behov er tilstede, jf. eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

Ordningen med skilting av utvendige parkeringsplasser avsluttes dersom årsmøtet med 2/3 flertall vedtar dette. Avslutning av ordningen gir ikke grunnlag for erstatning, eller andre krav mot sameiet.

De til seksjonen hørende disposisjonsrett over uteområder og innvendig garasjeplass eller carport er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i det. Rettighetene kan kun overdras sammen med seksjonen, eller ved godkjenning av årsmøtet med et flertall på minst 2/3 av avgitte stemmer og med tilslutning fra de seksjonseiere som berøres av overdragelsen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en biloppstillingsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Videre har seksjonseier rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, boder, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiernes eller hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

§ 4
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meddeles styret til registrering minst 14 dager før innflytting/overtagelse av seksjonen.

Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenhet kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje per post.

§ 6
Sameiets plikter

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, det vil si å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Det gjøres unntak for vedlikehold av bygningsmassen i rekkehusseksjoner hvor den enkelte seksjonseier har inngått avtale med sameiet om individuelt vedlikeholdsansvar, jf. vedtektenes § 11.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjoner og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av antenne, markise, varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Pantesikkerhet og vedlikeholdsfond

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiet har dessuten panterett i hver seksjon med kr 15.000,- til dekning av sameiets felleskostnader med prioritet etter 90 % av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Felleskostnader

Sameiets kostnader skal fordeles etter nærmere spesifikasjon utarbeidet av styret i samarbeid med forretningsfører. Den enkelte seksjonseier skal betale et à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til andre fond/vedlikeholdsfond.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for felleskostnadene etter den fordeling styret fastsetter, dog slik at felleskostnader til blokker og rekkehus fordeles hver for seg etter nytte og/eller bruk.

Felleskostnader/inntekter fordeles mellom blokkene og rekkehusene på følgende måte:

Personalkostnader:	lik andel i.h.t. antall seksjoner
Honorarer:	lik andel i.h.t. antall seksjoner

Faste kostnader:

Fellesstrøm	Bl: 94 %, R: 6 %
Forsikring	Etter regning
Renovasjon	Etter antall liter
Vann- og kloakk	Bl: vannmåler, R: vannmåler
Teletransmisjon	lik andel i.h.t. antall seksjoner
Div. driftskostnader	Bl: 90 %, R: 10 %
Løpende vedlikehold	Bl: 97 %, R: 3 %
Ekstraordinært vedlikehold	Etter type tiltak
Bomiljøtiltak	lik andel i.h.t. antall plasser
Vedlikehold garasjeanlegg	lik andel i.h.t. antall plasser
Leieinntekter garasjeplasser	lik andel i.h.t. antall plasser
Renteinntekter	lik andel i.h.t. antall seksjoner
Andre inntekter	lik andel i.h.t. antall seksjoner
Rentekostnader og avdrag	Etter type låneformål

Felleskostnader/inntekter fordeles på følgende måte mellom seksjonseierne i blokkene:

Lik fordeling:	Personalkostnader	Sameiebrøk:	Fellesstrøm
	Honorar		Forsikring
	Teletransmisjon		Renovasjon
	Div. driftskostnader		Vann- og kloakk
	Løpende vedlikehold		
	Eks.ord. vedlikehold		
	Bomiljøtiltak		
	Diverse		
	Garasjeleie		
	Renteinntekter		

Felleskostnader/inntekter fordeles likt mellom seksjonseierne i rekkehusene.

I tilfelle akkumulert overskudd/fond skal fordeles, skal dette mellom seksjonseierne skje i.h.t. størrelsen på de til enhver tid gjeldende felleskostnader. Fond skal fordeles etter oversikt over disponible midler som fremlegges på det ordinære årsmøtet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader, eventuelt andre kostnader som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonslovens §30.

§ 10
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt – blokkene

Innvendig vedlikehold av bruksenhet besørges av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 11
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt - rekkehusene

Seksjonseiere som disponerer rekkehusseksjoner plikter å vedlikeholde den totale innvendige og utvendige bygningsmasse tilhørende den seksjon vedkommende seksjonseier disponerer, herunder eventuelle bygningsmessige utskiftninger og utbedringer.

Det individuelle vedlikeholdsansvaret gjelder seksjonseiere med disposisjonsrett til seksjon nr: 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 og 59.

Materialkostnader for utvendig beis og maling dekkes av sameiet gjennom felleskostnadene.

I den grad en seksjonseier med disposisjonsrett til en rekkehusseksjon er ansvarlig for skader som dekkes av felles bygningsforsikring, vil han/hun være ansvarlig for innbetaling av forsikringens egenandel. Den/de av seksjonseierne som har oppført/vil oppføre tilbygg/påbygg av sine rekkehus plikter å tegne eventuell nødvendig tillegg i opprinnelig forsikringsdekning.

Seksjonseier som har inngått individuell avtale om vedlikeholdsansvar overfor sameiet, samt dennes rettsetterfølgere fritas samtidig for vedlikeholdsansvar for den delen av sameiets bygningsmasse som ikke vedrører hans/hennes egen bruksenhet. Unntak gjøres for garasjeanlegg der seksjonseieren disponerer garasjeplass. Vedlikeholdsansvar for garasjeanlegg og øvrige fellesarealer dekkes av månedlig felleskostnad i henhold til vedtektenes §9.

§ 12
Forsikring

Styret plikter å holde bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Skader som fører til forsikringsutbetaling skal meldes til styret.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skadedyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene

også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpant og panterett, jf. vedtektenes § 8.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§13
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold dersom seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.

Det er også å anse som vesentlig mislighold dersom en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte felleskostnader.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 14
Varsel og innkalling til årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varselet sendes ut minimum 4 uker før selve innkallingen.

Innkallingen sendes seksjonseierne minst 8 høyst 20 dager før årsmøtet. Innkallingen skal inneholde dato, tid og sted for årsmøtet, samt dagsorden. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle, Saker som seksjonseierne ønsker behandlet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fristen som er satt. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport, revidert årsregnskap, balanse og kommende års budsjett.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter krever minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 15
Om årsmøtet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må

være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet med alminnelig flertall gir tillatelse.

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
   a. Godkjenning av innkalling og dagsorden
   b. Valg av møteleder og referent
   c. Valg av en representant fra seksjonseierne til underskriving av protokollen
   d. Valg av 2 representanter til tellekomite
   e. Godkjenning av fullmakter
2. Styrets årsrapport
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Honorar til styret
5. Andre saker som er angitt i innkallingen
6. Budsjett
7. Valg av revisor
8. Valg av styreleder, 2 styremedlemmer, 3 varamedlemmer og valgkomite

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameiet

6. Tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Flertallet på årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 17
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere med til sammen minst 1/10-del av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallinger skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Vedtektens §§ 14, 15 og 16 gjelder for øvrig tilsvarende så langt de passer.

§ 18
Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer, med like mange varamedlemmer. Årsmøtet velger styre med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Det er ønskelig at 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer kommer fra terrasseblokkene. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv nestleder og sekretær.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styrets honorar fastsettes av årsmøtet.

Styrets leder innkaller skriftlig til styremøter ved behov. Varamedlemmer skal også innkalles. Styremøte avholdes minst 4 ganger i året. Styret skal også innkalles når 2 styremedlemmer krever det.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

§ 19
Valgkomite

Årsmøtet velger hvert år blant seksjonseierne en valgkomite som består av tre medlemmer. Valgkomiteen velge selv leder.

Innstilling til valg av styremedlemmer skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme behovet for kompetanse og kapasitet.

§ 20
Forretningsfører

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks til dem, fastsetter honorarer eller lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Forretningsfører ansettes etter skriftlig kontrakt om forretningsførsel med gjensidig oppsigelsesrett på maksimalt 6 måneder.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter eierseksjonsloven § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsføreren sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 21
Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt med alminnelig flertall på årsmøtet.
Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt.

§ 23
Tvist

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 25
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET BONDIBRÅTEN

§1.

Hensikt Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2.

Hensynet til øvrige beboere Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3.

Orden i fellesområdene Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4.

Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i korrekte avfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsstasjonene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5.

Arbeider som krever autorisert personell Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6.

Brannforebyggende sikkerhet Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7.

Bruk av grill Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8.

Dyrehold Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med lokal forskrift om hundehold angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9.

Mating av fugler/ekorn og annet vilt Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets tomt

§ 10.

Parkeringsbestemmelser Parkering i henhold til reguleringsplanen er en plass per husstand som er tildelt hver seksjon og andre uteplasser er for gjester, servicebiler som arbeider på oppdrag og kommunale biler på oppdrag.

§ 11.

Brudd på husordensreglene Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12.

Endring av husordensreglene Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Vedtatt med en endring på §8

Senest revidert 21.04.98, 08.05.2025 og sist endret 05.05.2026.

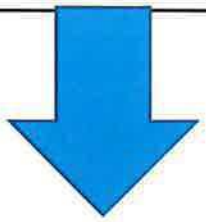
Bondibråten sameie

Garasjeplan

Vedtatt av årsmøtet 4.4.2018

Endret 8.5.2020, 6.4.2022

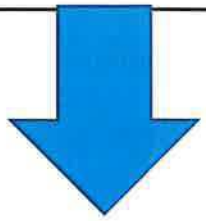
Garasjeseksjon nr 171 i Blokk Y: Daletoppen 6-10

Plass 36 Seksjonsnr 167		Plass 1 Seksjonsnr 165
Plass 35 Seksjonsnr 166		Plass 2 Seksjonsnr 161
Plass 34 Seksjonsnr 163		Plass 3 Seksjonsnr 160
Plass 33 Seksjonsnr 162		Plass 4 Seksjonsnr 157
Plass 32 Seksjonsnr 159		Plass 5 Seksjonsnr 156
Plass 31 Seksjonsnr 158		Plass 6 Seksjonsnr 152
Plass 30 Seksjonsnr 132		Plass 7 Seksjonsnr 151
Plass 29 Seksjonsnr 148		Plass 8 Seksjonsnr 150
Plass 28 Seksjonsnr 143		Plass 9 Seksjonsnr 145
Plass 27 Seksjonsnr 142		Plass 10 Seksjonsnr 144
Plass 26 Seksjonsnr 137		Plass 11 Seksjonsnr 139
Plass 25 Seksjonsnr 136		Plass 12 Seksjonsnr 138
Plass 24 Seksjonsnr 147		Plass 13 Seksjonsnr 140
Plass 23 Seksjonsnr 146		Plass 14 Seksjonsnr 135
Plass 22 Seksjonsnr 141		Plass 15 Seksjonsnr 134
Plass 21 Seksjonsnr 128		Plass 16 Seksjonsnr 129
Plass 20 Seksjonsnr 127		Plass 17 Seksjonsnr 121
Plass 19 Seksjonsnr 126		Plass 18 Seksjonsnr 120

1830

550	680	550

Garasjeseksjon nr 170 i Blokk X: Daletoppen 12-16

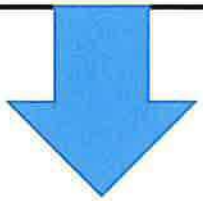


Plass 36 Seksjonsnr 115		Plass 1 Seksjonsnr 106
Plass 35 Seksjonsnr 114		Plass 2 Seksjonsnr 123
Plass 34 Seksjonsnr 125		Plass 3 Seksjonsnr 122
Plass 33 Seksjonsnr 124		Plass 4 Seksjonsnr 117
Plass 32 Seksjonsnr 119		Plass 5 Seksjonsnr 116
Plass 31 Seksjonsnr 118		Plass 6 Seksjonsnr 111
Plass 30 Seksjonsnr 113		Plass 7 Seksjonsnr 110
Plass 29 Seksjonsnr 112		Plass 8 Seksjonsnr 91
Plass 28 Seksjonsnr 100		Plass 9 Seksjonsnr 90
Plass 27 Seksjonsnr 76		Plass 10 Seksjonsnr 79
Plass 26 Seksjonsnr 64		Plass 11 Seksjonsnr 78
Plass 25 Seksjonsnr 74		Plass 12 Seksjonsnr 98
Plass 24 Seksjonsnr 97		Plass 13 Seksjonsnr 87
Plass 23 Seksjonsnr 85		Plass 14 Seksjonsnr 86
Plass 22 Seksjonsnr 73		Plass 15 Seksjonsnr 75
Plass 21 Seksjonsnr 82		Plass 16 Seksjonsnr 93
Plass 20 Seksjonsnr 71		Plass 17 Seksjonsnr 69
Plass 19 Seksjonsnr 70		Plass 18 Seksjonsnr 68

1830

550	680	550

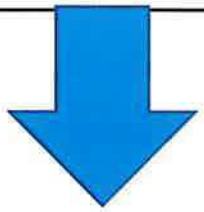
Garasjeseksjon nr 169 i Blokk Z: Daletoppen 18-28

Plass 12 Seksjonsnr 101		Plass 1 Seksjonsnr 80
Plass 11 Seksjonsnr 89		Plass 2 Seksjonsnr 81
Plass 10 Seksjonsnr 88		Plass 3 Seksjonsnr 92
Plass 9 Seksjonsnr 83		Plass 4 Seksjonsnr 99
Plass 8 Seksjonsnr 96		Plass 5 Seksjonsnr 94
Plass 7 Seksjonsnr 84		Plass 6 Seksjonsnr 95

1830

550	680	550

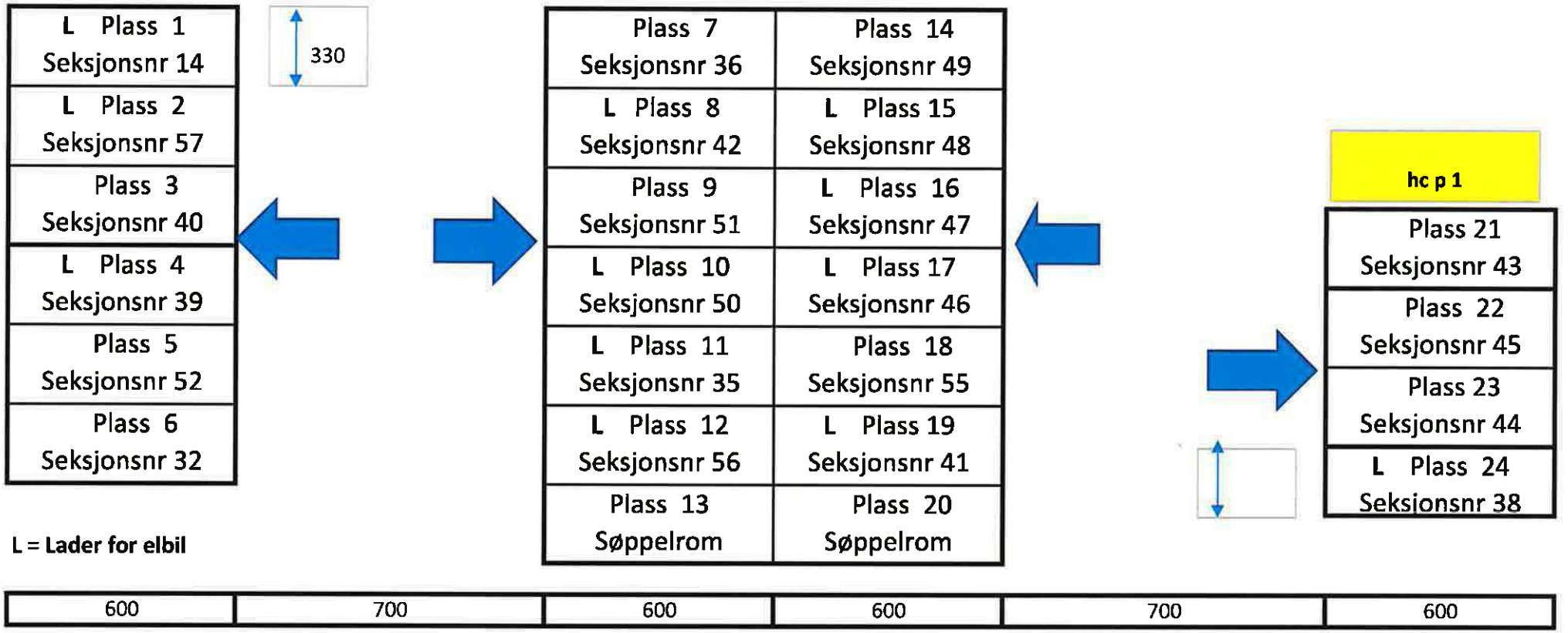
Garasjeseksjon nr 168 i Blokk V: Bondibråten 51-59

Plass 36 Seksjonsnr 23		Plass 1 Seksjonsnr 37
Plass 35 Seksjonsnr 12		Plass 2 Seksjonsnr 4
Plass 34 Seksjonsnr 13		Plass 3 Seksjonsnr 8
Plass 33 Seksjonsnr 2		Plass 4 Seksjonsnr 34
Plass 32 Seksjonsnr 3		Plass 5 Seksjonsnr 33
Plass 31 Seksjonsnr 24		Plass 6 Seksjonsnr 10
Plass 30 Seksjonsnr 25		Plass 7 Seksjonsnr 31
Plass 29 Seksjonsnr 9		Plass 8 Seksjonsnr 53
Plass 28 Seksjonsnr 15		Plass 9 Seksjonsnr 54
Plass 27 Seksjonsnr 5		Plass 10 Seksjonsnr 7
Plass 26 Seksjonsnr 26		Plass 11 Seksjonsnr 6
Plass 25 Seksjonsnr 27		Plass 12 Seksjonsnr 22
Plass 24 Seksjonsnr 16		Plass 13 Seksjonsnr 58
Plass 23 Seksjonsnr 17		Plass 14 Seksjonsnr 59
Plass 22 Seksjonsnr 28		Plass 15 Seksjonsnr 11
Plass 21 Seksjonsnr 29		Plass 16 Seksjonsnr 21
Plass 20 Seksjonsnr 18		Plass 17 Seksjonsnr 20
Plass 19 Seksjonsnr 19		Plass 18 Seksjonsnr 30

1830

550	680	550

Rekkehus-garasjer : Bondibråten 63-117



L = **Lader for elbil**

Sameiet Bondibråten – Carporter

Anlegg 1 – Daletoppen 18

Plass 1 Seksjonsnr 18
Plass 2 Seksjonsnr 61
Plass 3 Seksjonsnr 72

Anlegg 2 – Daletoppen 4/6

Plass 1 Seksjonsnr 131
Plass 2 Seksjonsnr 164
Plass 3 Seksjonsnr 102

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Sameiet Bondibråten



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Bondibråten

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Tid: torsdag 08.05.2025 kl. 12:00
Sted: Min Side

Høringsperiode: fra 30.april kl:12:00 til 4.mai kl. 12:00
Avstemmingsperiode: fra 5.mai kl. 12:00 til 8.mai kl. 12:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Beboermøte vil bli avhold den 30. april kl 18:00 til 20:00 i Bondistua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thorstein Abrahamsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret foreslår at styrets godtgjørelse på kr. 275 000,- til intern fordeling videreføres for 2025.

Forslag til vedtak: Styret får kr 275 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring av husordensreglene

Styret foreslår at det tas inn i Husordensreglene et eget avsnitt om at fuglemating forbys på sameiets tomt. Dette begrunnes med faren slik mating medfører for økt tilfang av skadedyr som rotter og mus mv, samt problemer med fugleekskrementer som kan være sjenerende og skadelig for bygningsmassen, på parkerte biler og tette ventilene på taket. Styret har også mottatt klager fra seksjonseiere som opplever matingen som sjenerende.

Forslag til vedtak: Nytt punkt settes inn i Husordensreglene:

Fuglemating

Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets tomt.

5.2 oppdatering av garasjeplan

De to søppel rommene i rekkehus garasjene er nå omgjort til garasjeplasser og solgt. Garasjeplanen oppdateres slik at de 2 nye garasjeplassene fremkommer av planen.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner oppdatering av garasjeplanen. De to søppelromene i rekkehusgarasjene endres til garasjeplasser.

6. Saker fra beboere

6.1 Oppføring av Carport for parkeringsplasser 65, 66 og 77

Forslagstiller: Marita Kildebo, Daletoppen 18 – Underetasje

(Ved siden av allerede oppført carport nedenfor nr 18)

Jeg ber årsmøtet godkjenne at det settes opp en carport for disse plassene. Ut fra min vurdering vil en carport ikke kreve mer plass enn plassene gjør i dag. Har sameiet behov for flere gjesteparkeringer, ser jeg mulighet for å etablere en parkeringsplass ved siden av carporten, ved å fjerne en liten bit av gressplenen.

Dagens carport har en høyde, som gjør plass til en stor SUV med takboks. Jeg har sjekket, og ikke funnet offentlige krav til takhøyde for carporter. Det kan derfor vurderes å ha en lavere takhøyde for den foreslåtte carporten.

Jeg bor i underetasjen i nr 18 og kan ikke se at utsikten mot sjøen vil hindres ved oppsett av ny carport.

Kostnader: Jeg har innhentet pris for eksisterende carport. Ifølge styret, fikk vi den til en rimelig pris, kr 70.000. Jeg har foreløpig ikke innhentet pris for ny oppføring, men vil anta at prisen vil kunne være ca 100.000. Dagens carport har lys i taket. Det kan vurderes å droppes. Det forutsettes at det kan settes opp el-billader for den enkelte, hvis det ønskes.

Styret har informert meg om at kostnader ved å bygge carport belastes de beboere som disponerer parkeringsplassene 65, 66 og 77. Til orientering har jeg snakket med

begge beboere som disponerer parkerinfgsplass 65 og77, som også er interessert. Selv disponerer jeg plass 66.

Styret fremstiller alternativt forslag til vedtak i sak 6.2, dersom du ønsker å stemme for styrets forslag, stemmer du mot forslag i sak 6.1 og for forslag i sak 6.2.

Forslag til vedtak: Jeg ber årsmøtet godkjenner oppsett av carport for disse plassene.

Styrets innstilling: Carport: Styret ber årsmøtet avvise dette forslaget ,men Styrets vil se på muligheten for to nye carporter utenfor Daletoppen 4 i forlengelsen av eksisterende carporter. Styret fremstiller alternativt forslag til vedtak i sak 6.2

6.2 Oppføring av carporter, styrets forslag

Styrets vil se på muligheten for to nye carporter utenfor Daletoppen 4 i forlengelsen av eksisterende carporter.

Forslag til vedtak: Styret ber årsmøtet godkjenne utredning og etablering av 2 nye carporter som kan selges til beboere.

6.3 Oppføring av sikret sykkelparkeing

Forslagstiller: Marita Kildebo, Daletoppen 18 – Underetasje

Jeg erfarer at den innvendige boden i oppgangen i nr 18, som brukes til oppbevaring av sykler, er for liten for behovet til beboerne i oppgangen.

Flere mennesker skaffer seg sykkel og mange har el-sykkel, som tar mer plass enn en vanlig sykkel.

Jeg foreslår at sameiet oppfører et sikret sykkelparkering på plassen mellom nr 18 og 16, hvor det tidligere sto søppelkasser. Sykkelparkeringen bør ha tak og vegger og en dør som kan låses, slik at syklene kan oppbevares trygt gjennom hele året.

Jeg har ikke innhentet pris på oppsett av en sikret sykkelparkering, da jeg ikke vet behovsomfanget for hele boligsameiet.

Jeg ber om at årsmøtet gir styret godkjennelse til å utrede behov og kostnader, samt til å oppføre en felles sikret sykkelparkering for sameiet.

Forslag til vedtak: Jeg ber om at årsmøtet gir styret godkjennelse til å utrede behov og kostnader, samt til å oppføre en felles sikret sykkelparkering for sameiet.

Styrets innstilling: Sykkelparkering: Styret opplyser om at det er etablert lukket sykkelparkering utenfor Bondibråten 51, der beboere uavhengig av hvor i sameiet de bor kan parkere sin sykkel. Styret foreslår at denne låses med kodelås. Styret er enig i at det anses hensiktsmessig å etablere en sykkelparkering mellom Daletoppen 16 og 18. Det er ikke midler til dette inneværende år, men styret foreslår at dette legges inn i 5-års planen for vedlikehold og arbeider i sameiet.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sølvi Marie Fjeldstad
Styremedlem, Arne Johannes Devold
Styremedlem, Cecilie Marie Aspelund Bruset
Varamedlem, Espen Brochmann
Varamedlem, Martin Svensson
Varamedlem, Guni Haukland

8.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Sølvi Marie Fjeldstad gjenvelges for ett år

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Arne Johannes Devold, gjenvelges for 2 år
Espen Brochmann, velges for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for ett år.

Forslag til vedtak: Guni Haukland, gjenvelges for ett år
Martin Svensson, gjenvelges for ett år
Matthew Connolly, velges for ett år

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges tre medlemmer for ett år.

Forslag til vedtak: Jan Nord gjenvelges for ett år
Thorstein Abrahamsen gjenvelges for ett år
Magne Hinderaker gjenvelges for ett år

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Bondibråten
Styret

Sameiet Bondibråten

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sølvi Marie Fjeldstad, Daletoppen 22
Styremedlem, Arne Johannes Devold, Daletoppen 26
Styremedlem, Cecilie Marie Aspelund Bruset, Bondibråten 105
Varamedlem, Guni Haukland, DALETOPPEN 4
Varamedlem, Martin Svensson, Daletoppen 26
Varamedlem, Espen Brochmann, Bondibråten 115

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 165 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Bondibråten med org.nr.: 986943633 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441712

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bondibråten bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Resultat
Regnskapet viser et overskudd på kr 2 803 350,-.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 1 576 311 ,-.

Kommentar til resultat
Resultatet er høyere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak mindre kostnader til vedlikehold enn forventet i budsjettet, samtidig er det høyere kostnader til kommunale avgifter og sommer og vintervedlikehold. Sommer vedlikehold eter feilbudsjettert med for lav kostnad. Prosjektet med nedgravd avfallsløsning ble vesentlig dyrere enn forventet, samt at dette ble ferdigstilt senere enn antatt. Det har ført til lavere kostnad til avskrivninger og en større reduksjon av disponible midler.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i 2024.

Inngåtte og utgåtte avtaler i sameiet

Vi har videreført avtale med Assistentpartner for nøkler i 2025, beboere som har mistet nøkkelen til sin enhet kontakter Assistentpartner direkte.

Vaktmesterordningen fungerer bra, slik styret ser det, og vi viderefører avtalen med Anders Foldvik, samt med ABVK for gartner- og brøytetjenester.

Styret har også inngått avtale med ABVK om trappevask, og avsluttet tidligere avtale med Gammel Nok. Vi får nå en mer omfattende tjeneste for en lavere pris.

Vi har i tillegg byttet forsikringsselskap til If, og har videreført avtalen med Anticimex.

Vi har også videreført avtalen om branntilsyn i oppgangene og i garasjene.

Vi har videreført avtalen om tilsyn av lekeapparatene med Trigonor, samt bestilt nytt lekeapparat til lekeplassen mot sydøst. Styret har også søkt om, og mottatt, støtte fra Sparebakstiftelsen DnB til oppføring av nytt lekeapparat.

Vi viderefører avtalen med Snedsrud&Pedersen rørleggerfirma og Guriby elektriker som foretrukne leverandører av rørlegger- og elektrikertjenester.

Elaway står fortsatt som leverandør av el-billadere, men styret er i dialog med Bluetec.

Vi har fortsatt avtale med Hedengren om brannvarslingsanlegg i garasjene under blokkene.

Vi har fortsatt avtale med Altiboks og Viken fiber om TV og internettilbud.

Styret fortsetter kontakten med advokat i ABBL om reseksjonering av vaktmesterleiligheten, med tanke på et fremtidig salg.

Det er inngått avtale om salg av to garasjeplasser ved rekkehusene der det tidligere var søppelskur og postkasser.

Arbeidet med nytt søppelsystem er ferdigstilt, og er nå i drift. Det fungerer bra, men vi minner alle om at det er viktig å brette papir- og pappavfall slik at dette ikke kiler seg fast i trommelen for innkast.

Styret har deltatt på konferanse i regi av ABBL, med nyttig informasjon om styrearbeid.

Det har påløpt mye tid til kontakt med kommunen om reseksjonering, søppelhåndtering

mv., og med kontakt med forsikringsselskap for håndtering av feil ved avtrekksvifter i blokkene og håndtering av skadedyrproblematikk, samt løpende oppfølgning av diverse henvendelser fra beboerne. I tillegg har det medgått tid til oppfølgning av kloakklekkasje under blokkene i Bondibråten i forbindelse med rørfornyelse.

Påbegynt arbeid med ny og oppgradert digital boligmappe.

Gjennomført dugnad (1 uke), med servering av lapper i Bondistua.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er gjennomført relining (rørfornyelse av avløpsrør) i V-blokka. Dette arbeidet vil fortsette i 2025 med øvrige blokker.

Det er gjennomført ny inspeksjon av avtrekksventiler på takene, og inspeksjon av ventilasjonsrør i enkelte oppganger i Daletoppen. Intervallet for inspeksjon av avtrekksventiler på takene økes, men det oppfordres til at beboerne tar kontakt med styret dersom de opplever at avtrekkssytemet ikke fungerer, eller fungerer dårligere.

Taket på Bondibråten 59 er utbedret, og det skal fortsatt ligge varmekabler her om vinteren.

Plenareal ved Daletoppen er utbedret, og det er satt opp støttemur ved Daletoppen 24-26.

Det er montert og ferdigstilt nytt søppelanlegg for sameiet.

Det er byttet ut 8 gatelys i sameiet, og de resterende vil byttes i løpet av 2025. Det er videre satt opp et ekstra solcelledrevet gatelys ved siden av avfallsstasjon 2.

Det vil monteres nytt lekestativ ved lekeplassen mot sydøst i løpet av våren 2025.

Det er lagt varmekabel i utvendig trapp fra Daletoppen 4 og til avfallsanlegg 3.

Det er markert opp P-plasser, og satt opp nye veiskilt i sameiet.

Busskuret ved holdeplassen for servicebuss ble ferdigstilt, og er nå til glede for beboerne. Planen er å beise skuret på dugnaden våren 2025.

Vi har kjøpt ny tilhenger til vaktmester.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 vil arbeidet med betongrehabilitering igangsettes. Dette blir et større prosjekt, og vil trolig være ressurskrevende for styret.

Fortsette arbeidet med relining av avløpsrørene i blokkene. Dette vil også medføre en god del arbeid.

Det vil bestilles og installeres ny bom ved Daletoppen, og plantes klatreplanter ved støttemur i Daletoppen 24.

Vedlikehold og/eller erstatning av utemøbler.

Det vurderes også å male gjerdene ved Daletoppen og Bondibråten.

Kommende 5-års periode

Fortsette med:

- betongrehabilitering

- relining

- generelt løpende vedlikehold, herunder tett oppfølgning av tilstanden på takene i blokkene.

Styret i Sameiet Bondibråten

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Bondibråten, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 344 796	8 557 272	9 338 900	9 463 100
Annen driftsinntekt	2	681 300	724 132	700 344	1 283 046
Sum inntekter		10 026 096	9 281 404	10 039 244	10 746 146
Kostnader					
Lønnskostnad	3	313 775	322 561	368 500	313 800
Avskrivninger	4	90 024	0	500 000	1 080 400
Kostnad lokaler	5	4 518 076	3 812 054	3 864 000	5 001 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	150	15 750	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	467 970	1 862 727	2 000 000	1 132 000
Annen driftskostnad	8	1 832 751	1 771 856	1 993 400	1 974 550
Sum kostnader		7 222 746	7 784 948	8 725 900	9 501 750
Resultat før finansielle poster		2 803 350	1 496 456	1 313 344	1 244 396
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	92 363	66 547	30 000	10 000
Finanskostnad	10	748 960	570 619	839 000	839 100
Sum finansielle poster		-656 597	-504 072	-809 000	-829 100
Årsresultat		2 146 754	992 384	504 344	415 296

Balanse Sameiet Bondibråten, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	762 265	762 265
Garasjer	11	910 133	520 924
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	12	5 278 505	0
Sum varige driftsmidler		6 950 903	1 283 189
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		6 951 203	1 283 489
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		67 670	63 770
Andre fordringer	13	9 260	65 306
Sum fordringer		76 930	129 076
Bankinnskudd, kasse o.l	14	2 496 373	2 667 629
Sum omløpsmidler		2 573 303	2 796 706
Sum eiendeler		9 524 506	4 080 195

Balanse Sameiet Bondibråten, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		350 156	350 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-4 468 775	-6 615 529
Sum egenkapital		-4 118 619	-6 265 373
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	12 646 133	9 973 654
Sum langsiktig gjeld		12 646 133	9 973 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		854 673	224 298
Forskudd innbetalinger		76 509	90 055
Annen kortsiktig gjeld	18	65 810	57 561
Sum kortsiktig gjeld		996 992	371 913
Sum gjeld		13 643 125	10 345 567
Sum egenkapital og gjeld		9 524 506	4 080 195

Sameiet Bondibråten

Sted:_____, dato:_____

Sølvi Marie Fjeldstad	Cecilie Marie Aspelund Bruset	Arne Johannes Devold
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader blokker	6 209 700	6 104 820	6 210 000	6 334 200
Felleskostnader rekkehus	890 064	816 480	890 000	890 000
Tv/internett	913 980	849 588	908 900	908 900
Avdrag ordinære lån	491 520	310 188	491 000	501 000
Renter ordinære lån	839 532	476 196	839 000	829 000
Sum	**9 344 796**	**8 557 272**	**9 338 900**	**9 463 100**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	1 600	2 600	0	0
Garasje innbetalinger	106 560	106 560	106 560	106 560
Utleie av snr 1 næringslokale BB59	74 544	74 544	74 544	74 550
Strøm el-bil	168 269	212 012	180 000	180 000
Utleie Bondistua	5 500	7 000	0	0
Brannalarm tjeneste	206 063	203 040	203 040	207 636
Garasje utleie	0	3 500	0	0
Forsikring rekkehus	118 764	114 876	136 200	139 300
Salg av garasjer	0	0	0	575 000
Sum	**681 300**	**724 132**	**700 344**	**1 283 046**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	6 875	0	0
Påløpte feriepenger	0	825	0	0
Styrehonorar	275 000	275 000	275 000	275 000
Andre honorarer	0	0	50 000	0
Arbeidsgiveravgift	38 775	39 744	43 000	38 800
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	116	500	0
Sum	**313 775**	**322 561**	**368 500**	**313 800**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivninger driftsmidler, inventar, ol.	90 024	0	500 000	1 080 400
Sum	**90 024**	**0**	**500 000**	**1 080 400**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 354 903	1 785 937	2 222 000	2 936 800
Vaktmestertjenester	392 795	331 608	310 000	334 000
Lys, varme, energi	381 733	423 874	400 000	380 000
Renhold	275 903	257 693	265 000	285 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	263 773	254 151	277 000	265 200
Sommer- og vinterkostnader	848 969	758 791	390 000	800 000
Sum	**4 518 076**	**3 812 054**	**3 864 000**	**5 001 000**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	150	15 750	0	0
Sum	**150**	**15 750**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	288 233	1 083 348	0	710 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-101 674	38 473	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	261 410	720 905	0	252 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	2 000 000	170 000
Forsikringsskadesaker	20 000	20 000	0	0
Sum	**467 970**	**1 862 727**	**2 000 000**	**1 132 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	271 011	258 646	280 000	283 000
Honorar for teknisk rådgivning	3 750	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	147	0	20 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	10 291	0	0	11 000
Porto og andre forsendelseskostnader	13 417	11 385	25 000	25 000
Elektroniske fellesavtaler	915 960	881 960	908 900	924 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	6 594	5 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	550
Forsikringspremie	577 394	603 171	732 000	687 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 192	0	5 000	11 000
Bank og kortgebyrer	12 089	9 600	12 000	12 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	5 000	20 000
Sum	**1 832 751**	**1 771 856**	**1 993 400**	**1 974 550**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	10 743	2 350	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	30 000	10 000
Renter plasseringskonto	81 620	64 198	0	0
Sum	**92 363**	**66 547**	**30 000**	**10 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	748 960	570 619	839 000	839 100
Sum	**748 960**	**570 619**	**839 000**	**839 100**

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Vaktmestergarasje/garasjer	910 133	520 924
Næringslokaler	69 865	69 865
Tomt	692 400	692 400
Sum	1 672 398	1 283 189

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Brenderup Tilhenger	Renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	49 395	5 319 134
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 395	5 319 134
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 372	88 652
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 023	5 230 482
Årets avskrivninger :	1 372	88 652
Anskaffelsesår :	2024	2024
Antatt levetid i år :	3	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	51 731
Andre kortsiktige fordringer	0	13 575
Erstatningsmessige skader	9 260	0
Sum	**9 260**	**65 306**

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	415 594	377 784
Sparekonto Boligbanken	2 080 779	2 288 195
Skattetrekkskonto	0	1 650
Sum	**2 496 373**	**2 667 629**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 15 - Egenkapital

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital rekkehus		
IB annen egenkapital rekkehus	336 374	0
Tilført annen egenkapital rekkehus	86 505	336 374
Sum aqnnen egenkapital rekkehus	422 879	336 374
Annen egenkapital blokkene		
IB annen egenkapital blokkene	-6 951 903	-7 607 913
Tilført annen egenkapital blokkene	2 060 249	0
Sum annen egenkapital blokkene	-4 891 654	-6 951 903
Sum egenkapital	-4 468 775	-6 615 529

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	9 253 099	9 476 520
Gjeldsbrevlån	2 929 686	0
Gjeldsbrevlån	463 348	497 134
Sum	**12 646 133**	**9 973 654**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Renovasjonsanlegg	Tomtekjøp	Refinansiering av gammelt lån og rehab. vinduer
Lånenummer:	**94907080409**	**94907062427**	**94907062419**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2022
Rentesats:	6.90 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	01.08.2034	17.06.2034	17.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	565 485	10 001 627
Lånesaldo 01.01:	0	497 134	9 476 520
Avdrag i perioden:	70 314	33 786	223 421
Opptak i perioden:	3 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 929 686**	**463 348**	**9 253 099**
Saldo 5 år frem i tid:	1 656 070	256 246	7 887 905

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062419	137	67 541	9 253 117
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062427	165	2 808	463 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907080409	165	17 756	2 929 740

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Depositum garasjeleie	10 000	10 000
Carport	11 759	11 759
Skattetrekk	0	1 650
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	969
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	116
Påløpte feriepenger	0	825
Påløpte renter	44 001	26 642
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	0	5 549
Sum	**65 810**	**57 561**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Disponible midler per 01.01 IB	2 424 792	1 710 299
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 146 754	992 384
Aktivering bygninger	-389 209	0

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Fradrag kjøpesum driftsmidler	-5 368 529	0
Tilbakeføring avskrivninger	90 024	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-327 521	-277 891
Opptak lån	3 000 000	0
Årets endring disponible midler	-848 481	714 493
Disponible midler UB	1 576 311	2 424 792

Avdeling rekkehus

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Felleskostnader	890 064	816 480	890 000	890 000
Tv/internett	154 224	0	154 238	154 238
Avdrag lån	44 352	0	44 291	44 290
Renter og omkostninger lån	35 616	0	35 466	35 466
Garasje innbetalinger	20 160	0	20 160	20 160
Utleie av snr 1 næringslokale BB59	12 650	0	12 650	12 650
Strøm el-bil	10 096	0	10 800	10 800
Utleie Bondistua	933	0	0	0
Brannalarm tjeneste	27 456	0	27 072	27 456
Forsikring rekkehus	118 764	114 876	136 200	139 300
Annen driftsinntekt	0	0	0	97 500
Sum inntekter	1 314 315	931 356	1 330 877	1 431 860
Kostnader				
Lønnskostnad	53 247	0	62 534	53 300
Avskrivninger	15 304	0	84 848	183 400
Renovasjon, vann, avløp o.l.	540 661	0	632 589	763 500
Vaktmestertjenester	39 280	0	31 000	34 000
Lys, varme, energi	22 904	0	24 000	23 000
Renhold	2 025	0	2 500	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	25 339	0	34 700	33 700
Sommer- og vinterkostnader	82 065	0	39 000	80 000
Verktøy	25	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	62 862	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-24 007	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 254	0	0	36 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	15 000	20 000
Forsikringsskadesaker	300	0	0	0
Annen driftskostnad	1 558	0	4 200	4 500
Forvaltning og revisjon	46 140	0	47 515	48 000
Kontorkostnad	1 900	0	0	0
Tetefon	1 485	0	0	1 000
Porto	1 669	0	3 197	2 500
Elektroniske fellesavtaler	205 860	0	154 238	156 800
Kontingent og gave	0	0	585	50
Forsikringspremie	116 404	0	136 200	138 700
Sum kostnader	1 223 275	0	1 272 106	1 588 450
Resultat før finansielle poster	91 040	931 356	58 771	-156 590
Finansielle poster				
Finansinntekt	15 674	0	5 091	1 500
Finanskostnad	20 209	0	35 466	35 500
Sum finansielle poster	-4 535	0	-30 375	-34 000

Avdeling rekkehus

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årsresultat	86 505	931 356	28 396	-190 590

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bondibråten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bondibråten

Styreleder	Sølvi Marie Fjeldstad (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Arne Johannes Devold (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Cecilie Marie Aspelund Bruset (sign.)	27.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Bondibråten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bondibråtens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: G4CXG-JWE0G-F3K8M-6KL4N-K973A-UKK3K

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G4CXG-JWE0G-F3K8M-6KL4N-K973A-UKK3K

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 84.208.xxx.xxx
2025-03-31 06:45:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G4CXG-JWE0G-F3K8M-6KL4N-K973A-UKK3K

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET BONDIBRÅTEN

Ro

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Snekring, hamring og boring mot murvegg eller annet støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl.21.00 på kvelden og kl.07.00 om morgenen, og ikke før kl. 12.00 og etter kl. 17.00 på søndag / helligdager.

Ytterdørene i blokkene

Av sikkerhetshensyn skal ytterdørene i blokkene holdes låst hele døgnet, jfr. installert callinganlegg.

Trappevask i blokkene

Beboerne har ansvar for renhold av oppgangene. Det skal vaskes minst en gang i uken. Alle har plikt til å ta sin del av dette.

Det arrangeres best slik at beboerne i underetasjen vasker trappen ned i underetasjen og gangen nede. De i 2. og 3. etasje vasker sin gang og en trapp ned. De i 1. etasje vasker inngangspartiet.

Kjøring og parkering

Unødig kjøring og parkering utenfor fastsatte plasser og foran inngangene samt nattparkering på nevnte steder er ikke tillatt. Parkering på grøntanlegg og gangveier er strengt forbudt. Daletoppens beboere har ikke adgang til å benytte besøksparkeringsplasser i Bondibråten. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing.

Banking / risting av tøy

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foregå gjennom vinduer, fra verandaer, terrasser, (av hensyn til de som eventuelt bor under deg) eller i nærheten av tørkeplass.

Senest revidert 21.04.98.

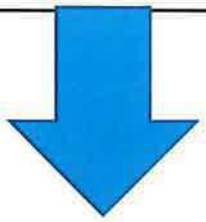
Bondibråten sameie

Garasjeplan

Vedtatt av årsmøtet 4.4.2018

Endret 8.5.2020, 6.4.2022

Garasjeseksjon nr 171 i Blokk Y: Daletoppen 6-10

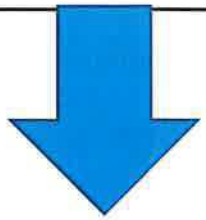


Plass 36 Seksjonsnr 167		Plass 1 Seksjonsnr 165
Plass 35 Seksjonsnr 166		Plass 2 Seksjonsnr 161
Plass 34 Seksjonsnr 163		Plass 3 Seksjonsnr 160
Plass 33 Seksjonsnr 162		Plass 4 Seksjonsnr 157
Plass 32 Seksjonsnr 159		Plass 5 Seksjonsnr 156
Plass 31 Seksjonsnr 158		Plass 6 Seksjonsnr 152
Plass 30 Seksjonsnr 132		Plass 7 Seksjonsnr 151
Plass 29 Seksjonsnr 148		Plass 8 Seksjonsnr 150
Plass 28 Seksjonsnr 143		Plass 9 Seksjonsnr 145
Plass 27 Seksjonsnr 142		Plass 10 Seksjonsnr 144
Plass 26 Seksjonsnr 137		Plass 11 Seksjonsnr 139
Plass 25 Seksjonsnr 136		Plass 12 Seksjonsnr 138
Plass 24 Seksjonsnr 147		Plass 13 Seksjonsnr 140
Plass 23 Seksjonsnr 146		Plass 14 Seksjonsnr 135
Plass 22 Seksjonsnr 141		Plass 15 Seksjonsnr 134
Plass 21 Seksjonsnr 128		Plass 16 Seksjonsnr 129
Plass 20 Seksjonsnr 127		Plass 17 Seksjonsnr 121
Plass 19 Seksjonsnr 126		Plass 18 Seksjonsnr 120

1830

550	680	550

Garasjeseksjon nr 170 i Blokk X: Daletoppen 12-16

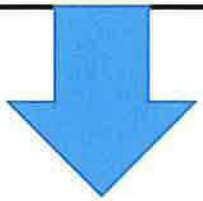


Plass 36 Seksjonsnr 115		Plass 1 Seksjonsnr 106
Plass 35 Seksjonsnr 114		Plass 2 Seksjonsnr 123
Plass 34 Seksjonsnr 125		Plass 3 Seksjonsnr 122
Plass 33 Seksjonsnr 124		Plass 4 Seksjonsnr 117
Plass 32 Seksjonsnr 119		Plass 5 Seksjonsnr 116
Plass 31 Seksjonsnr 118		Plass 6 Seksjonsnr 111
Plass 30 Seksjonsnr 113		Plass 7 Seksjonsnr 110
Plass 29 Seksjonsnr 112		Plass 8 Seksjonsnr 91
Plass 28 Seksjonsnr 100		Plass 9 Seksjonsnr 90
Plass 27 Seksjonsnr 76		Plass 10 Seksjonsnr 79
Plass 26 Seksjonsnr 64		Plass 11 Seksjonsnr 78
Plass 25 Seksjonsnr 74		Plass 12 Seksjonsnr 98
Plass 24 Seksjonsnr 97		Plass 13 Seksjonsnr 87
Plass 23 Seksjonsnr 85		Plass 14 Seksjonsnr 86
Plass 22 Seksjonsnr 73		Plass 15 Seksjonsnr 75
Plass 21 Seksjonsnr 82		Plass 16 Seksjonsnr 93
Plass 20 Seksjonsnr 71		Plass 17 Seksjonsnr 69
Plass 19 Seksjonsnr 70		Plass 18 Seksjonsnr 68

1830

550	680	550

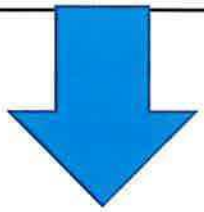
Garasjeseksjon nr 169 i Blokk Z: Daletoppen 18-28

Plass 12 Seksjonsnr 101		Plass 1 Seksjonsnr 80
Plass 11 Seksjonsnr 89		Plass 2 Seksjonsnr 81
Plass 10 Seksjonsnr 88		Plass 3 Seksjonsnr 92
Plass 9 Seksjonsnr 83		Plass 4 Seksjonsnr 99
Plass 8 Seksjonsnr 96		Plass 5 Seksjonsnr 94
Plass 7 Seksjonsnr 84		Plass 6 Seksjonsnr 95

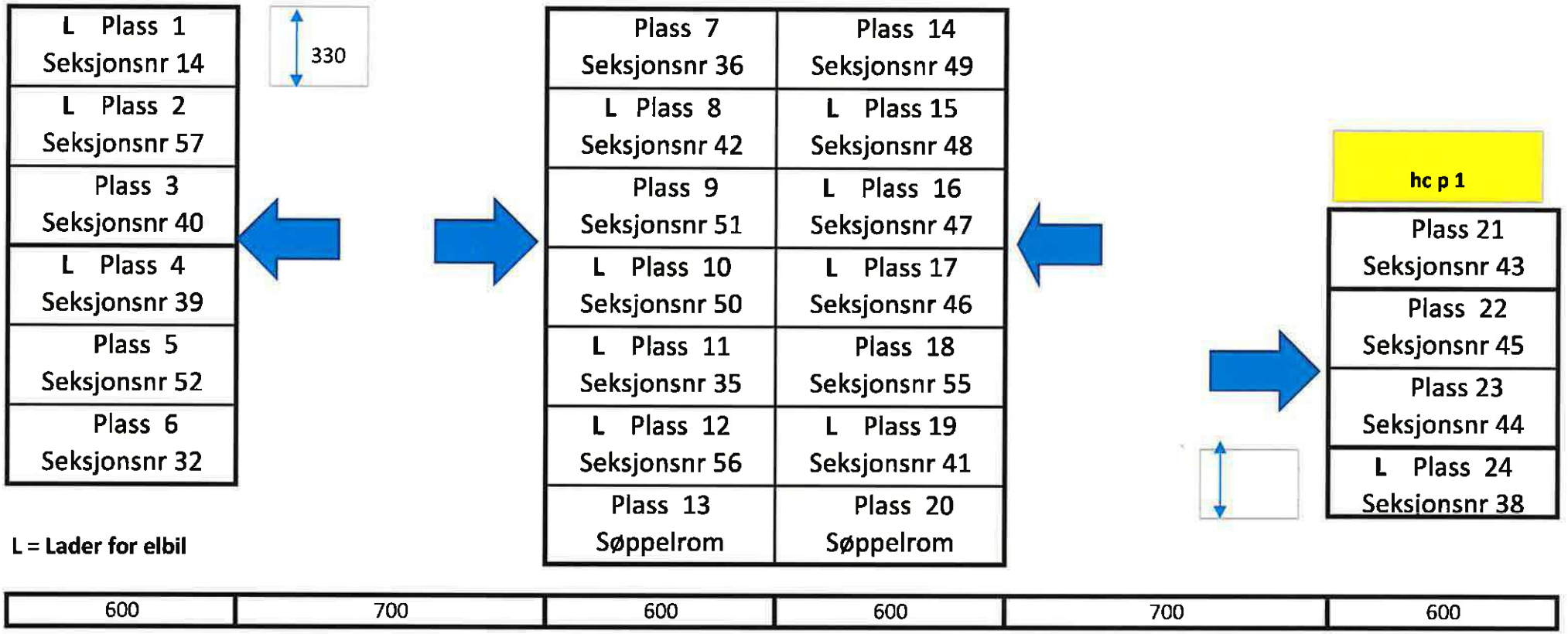
1830

550	680	550

Garasjeseksjon nr 168 i Blokk V: Bondibråten 51-59

Plass 36 Seksjonsnr 23		Plass 1 Seksjonsnr 37
Plass 35 Seksjonsnr 12		Plass 2 Seksjonsnr 4
Plass 34 Seksjonsnr 13		Plass 3 Seksjonsnr 8
Plass 33 Seksjonsnr 2		Plass 4 Seksjonsnr 34
Plass 32 Seksjonsnr 3		Plass 5 Seksjonsnr 33
Plass 31 Seksjonsnr 24		Plass 6 Seksjonsnr 10
Plass 30 Seksjonsnr 25		Plass 7 Seksjonsnr 31
Plass 29 Seksjonsnr 9		Plass 8 Seksjonsnr 53
Plass 28 Seksjonsnr 15		Plass 9 Seksjonsnr 54
Plass 27 Seksjonsnr 5		Plass 10 Seksjonsnr 7
Plass 26 Seksjonsnr 26		Plass 11 Seksjonsnr 6
Plass 25 Seksjonsnr 27		Plass 12 Seksjonsnr 22
Plass 24 Seksjonsnr 16		Plass 13 Seksjonsnr 58
Plass 23 Seksjonsnr 17		Plass 14 Seksjonsnr 59
Plass 22 Seksjonsnr 28		Plass 15 Seksjonsnr 11
Plass 21 Seksjonsnr 29		Plass 16 Seksjonsnr 21
Plass 20 Seksjonsnr 18		Plass 17 Seksjonsnr 20
Plass 19 Seksjonsnr 19		Plass 18 Seksjonsnr 30
	1830	
550	680	550

Rekkehus-garasjer : Bondibråten 63-117



L = **Lader for elbil**

Sameiet Bondibråten – Carporter

Anlegg 1 – Daletoppen 18

Plass 1 Seksjonsnr 18
Plass 2 Seksjonsnr 61
Plass 3 Seksjonsnr 72

Anlegg 2 – Daletoppen 4/6

Plass 1 Seksjonsnr 131
Plass 2 Seksjonsnr 164
Plass 3 Seksjonsnr 102

Sak - VALG

Sak – Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret

Valgkomitéens forslag:

Styreleder Sølvi Marie Fjeldstad, Daletoppen 22 (velges for 1 år)

Styremedlem Arne Johannes Devold, Daletoppen 26 (velges for 2 år)
Styremedlem Espen Brochmann, Bondibråten 115 (velges for 2 år)

Varamedlemmer velges for 1 år:

- Guni Haukland, Daletoppen 4
- Martin Svensson, Daletoppen 26
- Matthew Connolly, Bondibråten 87

Valgkomite:
Jan Nord, Daletoppen 4
Thorstein Abrahamsen, Bondibråten 83
Magne Hinderaker, Bondibråten 53

For Valgkomiteen
Magne Hinderaker
Leder

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten torsdag 08.05.2025 kl. 12:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 45 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 32 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 49 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Thorstein Abrahamsen, valgt med 44 stemmer

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes, med 46 stemmer for

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent, med 43 stemmer for

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 275 000 til intern fordeling, vedtatt med 42 stemmer for og 1 stemme mot.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring av husordensreglene

Vedtak:
Nytt punkt settes inn i Husordensreglene:

Fuglemating

Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets tomt.

Vedtatt med 30 stemmer for og 10 stemmer mot

5.2 oppdatering av garasjeplan

Vedtak:
Årsmøte godkjenner oppdatering av garasjeplanen. De to søppelromene i rekkehusgarasjene endres til garasjeplasser.

Vedtatt med 40 stemmer for

6. Saker fra beboere

6.1 Oppføring av Carport for parkeringsplasser 65, 66 og 77

Vedtak:
Jeg ber årsmøtet godkjenner oppsett av carport for disse plassene.

Ikke vedtatt med 24 stemmer mot og 14 stemmer for

6.2 Oppføring av carporter, styrets forslag

Vedtak:
Styret ber årsmøtet godkjenne utredning og etablering av 2 nye carporter som kan selges til beboere.

Vedtatt med 31 stemmer for og 7 stemmer mot

6.3 Oppføring av sikret sykkelparkeing

Vedtak:
Jeg ber om at årsmøtet gir styret godkjennelse til å utrede behov og kostnader, samt til å oppføre en felles sikret sykkelparkering for sameiet.

Vedtatt med 30 stemmer for og 5 stemmer mot

7. Budsjett for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Sølvi Marie Fjeldstad gjenvelges for ett år, med 40 stemmer

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Arne Johannes Devold, gjenvelges for 2 år, med 40 stemmer
Espen Brochmann, velges for 2 år, med 40 stemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Guni Haukland, gjenvelges for ett år, med 40 stemmer
Martin Svensson, gjenvelges for ett år, med 39 stemmer
Matthew Connolly, velges for ett år, med 39 stemmer

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Jan Nord gjenvelges for ett år, med 40 stemmer
Thorstein Abrahamsen gjenvelges for ett år, med 38 stemmer
Magne Hinderaker gjenvelges for ett år, med 39 stemmer

Protokoll for Sameiet Bondibråten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Christer Olsen Strandskog (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Thorstein Abrahamsen (sign.)	08.05.2025

Sameiet Bondibråten



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Bondibråten

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Tid: tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00
Sted: Asker vdg, auditoriet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen. side 13

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 275.000.- til intern fordeling.

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

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

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

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

Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252)

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

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

4.2 Revidering av husordensregler

Styret har revidert og oppdatert husordensregler i henhold til dagens behov og justerte funksjoner (renovasjon) i sameiet. Også innlagt nytt punkt etter vedtatt regler om mating av fugler fra forrige årsmøte.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i korrekte avfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsstasjonene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for

lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Mating av fugler/ekorn og annet vilt Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets tomt

§ 10. Parkeringsbestemmelser Parkering i henhold til reguleringsplanen er en plass per husstand som er tildelt hver seksjon og andre uteplasser er for gjester, servicebiler som arbeider på oppdrag og kommunale biler på oppdrag.

§ 11. Brudd på husordensreglene Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Vedlegg side 30

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner fremlagt revisjon av husordensregler

4.3 Regelverk ved oppussing av leilighet i Blokkene

Bakgrunn

Styret opplever en økende trend der nye eiere kjøper leiligheter med forventning om å gjøre omfattende planendringer, som:

omdisponering av rom (for eksempel kjøkken til soverom)
etablering av flere soverom
flytting av kjøkken og våtrom
inngrep i rør- og sluksystemer
fjerning av innervegger

Dette skaper flere utfordringer i sameiet.

For det første er bygningsmassen i blokkene av eldre dato, og det er kjent at det forekommer setninger (sig) og begrensninger i konstruksjonene. For det andre er tekniske installasjoner som rør, ventilasjon og avløp dimensjonert og plassert ut fra opprinnelige planløsninger.

ABBL påpeker blant annet at:

- romløsninger i utgangspunktet bør beholdes fordi de er lagt likt over hverandre
- flytting av kjøkken kan medføre støyproblemer mot underliggende soverom
- flytting av sluk og rør kan svekke dekker og krever statiske vurderinger
- innervegger kan ha stabiliserende funksjon i bygget

Videre følger det av vedtektene at:

- tiltak som påvirker konstruksjon eller fellesanlegg krever godkjenning fra styret
- bruk av seksjon ikke skal være til skade eller ulempe for andre beboere

Styret mener derfor det er behov for en tydeligere regulering.

Vurdering

Styret vurderer at dagens praksis gir for stort handlingsrom, noe som kan føre til:

økt risiko for vannskader og tekniske feil
økte kostnader for sameiet på sikt
dårligere bokvalitet (støy mellom leiligheter)
svekkelse av konstruksjon ved inngrep i vegger og dekker

Samtidig er det viktig å presisere at seksjonseier fortsatt skal ha mulighet til normal oppussing og modernisering.

Tiltaket handler derfor ikke om å stoppe oppussing, men om å bevare byggets tekniske og strukturelle forutsetninger.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet vedtar følgende presisering (tas inn i husordensregler eller som tillegg til vedtekter):

Nye retningslinjer for ombygging i seksjoner:

Det tillates ikke å flytte kjøkken, bad eller andre våtrom til rom som ligger over eller under rom som opprinnelig er definert som soverom eller oppholdsrom (stillesoner).
Vesentlige endringer i planløsning, herunder etablering av nye soverom eller omdisponering av rom, skal godkjennes av styret.
Flytting av sluk, avløp og hovedrør tillates som hovedregel ikke. Unntak kan kun gis etter dokumentert vurdering fra fagkyndig (statiker/rådgivende ingeniør) og godkjenning fra styret.
Riving eller endring av vegger som kan ha stabiliserende funksjon tillates ikke uten dokumentasjon fra fagkyndig og skriftlig godkjenning fra styret.
Tiltak som medfører økt risiko for skade på felles installasjoner eller naboleiligheter kan avslås av styret.
Alle tiltak skal være i tråd med gjeldende lover, vedtekter og husordensregler.

4.4 Oppdaterte garasje/parkerings planer

Vedlagte tegninger med alle enheter og gjesteplasser

Forslag til vedtak: til orientering

5. Saker fra beboere

5.1 Endring av vedtektenes §19 Valgkomitè

Se vedlagte saksfremlegg side 41

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar følgende nye ordlyd for § 19 Valgkomité:

Valg og sammensetning

Årsmøtet velger årlig en valgkomité bestående av tre medlemmer blant seksjonseierne. Valgkomiteen konstituerer seg selv og velger leder.

Mandat

Valgkomiteen skal forberede og fremme innstilling til alle valg som foretas av årsmøtet, med unntak av valgkomiteen selv. Komiteen skal arbeide uavhengig og sikre en forsvarlig, objektiv og transparent prosess.

Ansvar og oppgaver

Valgkomiteen skal:

Kartlegge sameiets behov for kompetanse, kapasitet og kontinuitet i styret.
Innhente informasjon fra sittende styremedlemmer om motivasjon, kapasitet og eventuelle ønsker om gjenvalg.
Aktivt innhente forslag til kandidater ved å kontakte seksjonseiere, herunder gjennom direkte henvendelser, informasjonsutsendelser eller andre hensiktsmessige metoder.
Sikre at alle seksjonseiere gis reell anledning til å melde interesse eller foreslå kandidater.
Foreta en helhetsvurdering av kandidaters egnethet, herunder erfaring, kapasitet, samarbeidsevner og interesse for styrearbeid.

Utarbeide en skriftlig innstilling til årsmøtet som inneholder:

• foreslåtte kandidater

• begrunnelse for innstillingen

• informasjon om eventuelle alternative kandidater som har meldt interesse

Samarbeid med styret

Valgkomiteen skal ha dialog med styret om behov for kompetanse og kapasitet, men komiteens vurderinger og innstillinger skal være uavhengige av styret.

Frister

Valgkomiteens innstilling skal oversendes styret innen fristen for utsendelse av årsmøtepapirer, slik at innstillingen følger innkallingen.

Taushetsplikt

Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt om personopplysninger og interne vurderinger som fremkommer i komiteens arbeid.

Dokumentasjon av komiteens arbeid

Valgkomiteens innstilling skal inneholde en kort redegjørelse for komiteens arbeid, herunder hvilke tiltak som er gjennomført for å innhente forslag til kandidater. Redegjørelsen skal som minimum angi hvordan seksjonseiere er kontaktet og hvordan komiteen har sikret en åpen og inkluderende prosess.

Styrets innstilling: Styrets vurdering
Styret anerkjenner intensjonen bak forslaget om å tydeliggjøre valgkomiteens rolle, ansvar og arbeidsform. En åpen og tillitsvekkende valgprosess er viktig for sameiet.

Samtidig viser erfaring at det er krevende å få seksjonseiere til å stille til både styreverv og valgkomité. Arbeidet er basert på frivillighet, og rekrutteringsgrunnlaget er begrenset.

Forslaget innebærer en betydelig utvidelse av valgkomiteens oppgaver, herunder krav om aktiv kontakt med seksjonseiere, dokumentasjon av prosess og bred vurdering av kandidater. Styret vurderer at dette vil kunne gjøre rollen mer arbeidskrevende og mindre attraktiv, og dermed ytterligere forsterke utfordringen med å rekruttere medlemmer til valgkomiteen.

Styret mener at det er behov for en bedre balanse mellom tydelige rammer og en praktisk gjennomførbar ordning. I stedet for detaljerte krav til arbeidsmetode, bør det legges til rette for enkle og effektive tiltak som faktisk bidrar til rekruttering.

Styret anbefaler blant annet at valgkomiteen årlig sender ut en påminnelse i forkant av årsmøtet, hvor seksjonseiere informeres om kommende valg og gis mulighet til å melde sin interesse for styrearbeid eller foreslå kandidater. Dette vil bidra til en åpen prosess uten å pålegge valgkomiteen unødvendig omfattende oppgaver.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget til ny ordlyd i vedtektenes § 19 Valgkomité ikke vedtas slik det foreligger.

Styret foreslår at dagens bestemmelse videreføres, og at valgkomiteen praktiserer en enkel og åpen rekrutteringsprosess, herunder årlig informasjon til seksjonseiere i forkant av årsmøtet med oppfordring om å melde interesse for styreverv eller foreslå kandidater.

5.2 Etablering av felles ordning for innsamling og bortkjøring av juletrær

Se vedlagte saksfremlegg side 43

Forslag til vedtak: 1. Etablering av felles ordning
Sameiet skal etablere en årlig, felles ordning for innsamling og bortkjøring av juletrær. Ordningen skal gjennomføres i løpet av første halvdel av januar hvert år.

2. Særlig hensyn til eldre og bevegelseshemmede:
Ordningen skal utformes slik at beboere som på grunn av alder, helse eller mobilitetsutfordringer ikke kan transportere juletrær selv, sikres en reell og praktisk mulighet til å benytte ordningen uten behov for bistand fra andre beboere.

3. Organisering og informasjon:
Styret pålegges å inngå avtale med eksisterende vaktmestertjeneste, og informere beboerne i god tid om dato, oppsamlingssted og praktiske forhold.

4. Plassering av juletrær:
Styret skal fastsette ett eller flere egnede oppsamlingspunkter på sameiets område, slik at trærne kan plasseres samlet og uten hinder for ferdsel eller drift.

5. Kostnadsdekning:
Kostnader knyttet til ordningen dekkes over sameiets felles driftsbudsjett som en del av ordinær renovasjon og vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret gir ikke sin tilslutning til vedtaket, vi anser dette som en privat handling med anskaffelse og avskaffelse av et juletre. Ikke alle velger å ha juletre, noen i plast, andre ingenting. Dette bør gå på hver enkelts budsjett og ikke over ordinær drift. Vi har dog forespurt vaktmester om mulighet for å påta seg oppdrag for de beboere det gjelder, feks via bestilling via et skjema eller over sms direkte, oppgjør for dette vil da skje direkte til vaktmester og hans firma.

feks: skjema :Bestille henting av juletrær
dette skjema kan benyttes for å bestille frakt av juletrær man vil kvitte seg med i sameiet Bondibråten, hente punkter vil være mellom nr 16 og 18 i daletoppen, ved gammel søppelstasjon og ved siden av sykkelskuret ved Bondibråten 51

5.3 Evaluering og mulig omplassering av bom ved Daletoppen

Se vedlagte saksfremlegg side 45

Forslag til vedtak: 1. Evaluering av bommens effekt:

Styret pålegges å gjennomføre en evaluering av bommen ved Daletoppen, herunder innhente dokumentasjon på om tiltaket har redusert trafikkmengde og kjørehastighet. Resultatet skal presenteres for beboerne.

2. Konsekvenser av evalueringen:

- Dersom evalueringen viser at bommen ikke oppnår sin hensikt, skal bommen fjernes i sin helhet.

- Dersom evalueringen viser at bommen oppnår sin hensikt, skal bommen flyttes til innkjøringen før avfallsstasjonen, slik at formålet ivaretas uten unødige ulemper for beboerne i Daletoppen 6 og 8.

3. Gjennomføring:

Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tilbud og gjennomføre tiltakene som følger av evalueringen, innen rimelig tid.

4. Informasjon:

Styret skal informere beboerne om prosessen, vurderingene og eventuelle tiltak i god tid.

Styrets innstilling: Forslaget avvises jamfør samme sak fra Løberg

5.4 Parkeringskapasitet i sameiet - reetablering, utvidelse og harmonisering av parkeringsordninger

Se vedlagte saksfremlegg side 47

Forslag til vedtak: Årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Kartlegging og reetablering av parkeringskapasitet

Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig kartlegging av sameiets utearealer med sikte på å identifisere muligheter for etablering av nye parkeringsplasser, samt reetablere et antall plasser tilsvarende de som er fjernet de senere år. Kartleggingen skal omfatte kostnadsoverslag, tekniske vurderinger og konsekvensanalyser.

Styret skal fremlegge en samlet plan for årsmøtet 2027 eller et ekstraordinært årsmøte innen 1. november 2026.

2. Fellesfinansiering av ordinære parkeringsplasser

Ordinære parkeringsplasser skal fortsatt anses som en del av sameiets felles infrastruktur og finansieres gjennom felleskostnader. Det skal ikke innføres individuelle betalingsordninger for bruk av ordinære parkeringsplasser.

3. Harmonisering av betalingsordninger for eksklusive parkeringsarealer

Alle parkeringsplasser som er eksklusivt tildelt enkeltseksjoner — herunder utvendige carporter og utvendige plasser merket med seksjonsnummer — skal omfattes av en betalingsordning tilsvarende den som gjelder for innvendig parkering.

Styret pålegges å utarbeide en rettferdig, transparent og vedtektsmessig forankret modell for slik betaling, og implementere ordningen senest innen 1. januar 2027.

Styrets innstilling: Styret har gjennomgått innkommet forslag og vil innledningsvis bemerke at det oppfattes som positivt med engasjement rundt parkeringssituasjonen i sameiet. Parkering er et tema som berører mange, og det er viktig å ha en åpen og faktabasert dialog om både utfordringer og mulige løsninger.

1. Parkeringskapasitet i sameiet
Sameiet har i dag parkeringsdekning for alle boenheter. Dette er dokumentert gjennom oppdatert tegningsgrunnlag, hvor parkeringsplasser i garasjeanlegg, carporter og utvendige plasser er kartlagt, og der det er relevant knyttet til seksjoner.

I tillegg disponerer sameiet et betydelig antall gjesteparkeringsplasser.

Styret kan derfor ikke slutte seg til beskrivelsen av at parkeringskapasiteten er vesentlig redusert.

2. Endringer i parkeringsstruktur
De endringer som er gjennomført de senere år består av

etablering av to carporter med totalt seks plasser, hvor det samtidig har bortfalt tre gjesteplasser
etablering av to nye garasjer ved rekkehus, som er solgt til beboere

justering av enkelte plasser av hensyn til fremkommelighet for drift, renovasjon og vedlikehold

Samlet vurderer styret at dette er mindre justeringer og omdisponeringer, og ikke en vesentlig reduksjon i samlet kapasitet.

3. Gjesteparkering og faktisk problemstilling
Styret registrerer at det oppleves press på gjesteparkeringsplasser.

Etter styrets vurdering skyldes dette i hovedsak

bruk av gjesteplasser til fast parkering
husstander med flere biler
manglende etterlevelse av gjeldende ordning
at enkelte med tilgang til innvendig parkeringsplass velger å benytte utvendige plasser av hensyn til enkel tilgang

Dette er etter styrets vurdering i hovedsak et spørsmål om bruk og håndheving, og ikke et uttrykk for manglende samlet parkeringskapasitet.

4. Forslag om utvidelse av parkeringsareal
Forslaget legger til grunn at sameiet har tilgjengelige arealer for etablering av nye parkeringsplasser uten vesentlige konsekvenser.

Styret kan ikke se at dette er dokumentert.

Eksisterende tegningsmateriale viser at arealene i hovedsak er disponert til bygg, adkomst, drift og uteopphold, og at resterende arealer i stor grad er begrenset av terreng, trafikksikkerhet og funksjonelle hensyn.

Etablering av nye parkeringsplasser vil uansett kreve tekniske vurderinger, kostnadsoverslag og vurdering av konsekvenser for uteområder og drift.

Styret har i løpet av inneværende år arbeidet med reviderte garasje- og parkeringsplaner, som vil bli fremlagt for årsmøtet. Eventuelle større utvidelser av parkeringskapasiteten må vurderes helhetlig i lys av disse planene.

5. Sammenligning med dagens parkeringsnormer
Styret bemerker at sameiet har parkeringsdekning for alle enheter, tilsvarende om lag én parkeringsplass per boenhet. Inkludert gjesteplasser har sameiet en samlet parkeringsdekning på ca. 1,37 plasser per enhet.

I nyere boligprosjekter opereres det ofte med en samlet parkeringsdekning inkludert gjesteparkering i størrelsesorden 0,6 til 0,8 plasser per boenhet, særlig i mer sentrale områder.

Sameiet har dermed en parkeringsdekning som ligger vesentlig over det som normalt legges til grunn i nye boligprosjekter i dag.

6. Forslag om endring av betalingsordning
Styret kan ikke se at den foreslåtte utvidelsen av betalingsordningen vil bidra til å løse de utfordringer som er

beskrevet.

Forslaget innebærer at utvendige plasser som er eksklusivt tilordnet enkeltseksjoner skal omfattes av samme betalingsordning som innvendige garasjeplasser. Styret vurderer at dette ikke nødvendigvis vil gi en rettferdig løsning, da det er vesentlige forskjeller mellom disse parkeringsformene. Innvendige plasser gir blant annet bedre beskyttelse mot vær og redusert behov for vedlikehold som snømåking, og har dermed en annen bruksverdi enn utvendige plasser.

Videre retter forslaget seg mot parkeringsplasser som allerede er eksklusivt tilordnet enkeltseksjoner, og vil ikke påvirke bruken av gjesteplasser eller felles parkeringsarealer. Etter styrets vurdering vil en slik endring derfor ikke gi økt tilgjengelighet eller forutsigbarhet for gjesteparkering.

7. Engasjement og videre arbeid
Styret oppfatter det som positivt at det er engasjement rundt parkeringssituasjonen.

Styret deler oppfatningen av at det kan oppleves utfordringer knyttet til tilgjengelighet på gjesteparkeringsplasser, særlig der disse benyttes til fast parkering eller langtidsparkering.

Styret har ved flere anledninger forsøkt å kartlegge behovet for parkeringsplasser utover én plass per enhet. Erfaringen er at det i begrenset grad meldes inn behov eller faktisk antall kjøretøy per husstand, særlig der dette kan medføre kostnader eller endringer i eksisterende ordning.

Dette gjør det krevende å etablere et presist og rettferdig grunnlag for eventuelle endringer.

Styret vil likevel arbeide videre med tydeliggjøring av regler for bruk av gjesteparkeringsplasser, tiltak for bedre etterlevelse og håndheving, samt vurdering av løsninger som kan bidra til mer forutsigbar og rettferdig bruk.

Styrets innstilling til vedtak
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret vil arbeide videre med tiltak knyttet til bruk og organisering av eksisterende parkeringsløsninger, og vil ved behov fremlegge konkrete forslag for årsmøtet.

5.5 BOM satt opp ved Daletoppen 6-8

Vi ønsker Bom satt opp ved Daletoppen 6-8 fjernet, årsak:

- ◦ Bommen er til sjenanse for beboere i Daletoppen 6 og 8 når vi bruker terrasser på den siden og har dører/vinduer åpne.
  ◦ Sjenansen oppleves både med eksos samt støy ved åpning/lukking av bildører og bommen bråker når den går opp og igjen
  ◦ Vår opplevelse er at bommen ikke gir reduksjon av trafikk slik hensikten var, i løpet av en normal hverdag mellom kl 8 og 16 passerer det mellom 20 og 30 biler
  ◦ Ved bud leveranser og av-/ pålessing av varer skaper det kaos, da biler parkeres både foran bom og ved søppelanlegg
  ◦ Bommen skaper irritasjon for de som har behov for å kjøre igjennom. Vi observerer at flere gir på i større fart etter passering av bom.

- Det blir mer gjennomgangstrafikk i Daletoppen da flere kjører inn i ene enden og ut i andre enden, istedenfor å rygge tilbake.
- Biler som kjører gjennom Daletoppen har fortsatt høy hastighet, vi foreslår isteden flere fartsdumper.

Forslag til vedtak: Fjerning av BOM satt opp mellom Daletoppen 6 og 8 fjernes

Styrets innstilling: Bom er satt opp i henhold til vedtak i årsmøte 2024, bommen er plassert der den står pga renovasjonsanlegget, bommen kan ikke flyttes til enden av veien pga avfallsbilers krav til avstand og funksjon for avhenting. Det er ikke ønskelig å ha biler ryggende på en vei der barn løper inn og ut av boliger, så gjennomkjøring er en bedre løsning når biler først skal inn her.

Styrets innstilling er at bommen blir stående nok et år slik at man får et bedre sammenlignings grunnlag.

5.6 Bom eller trafikksikring ved Bondibråten

Jeg ber om at det tas stilling til etablering av bom ved blokka i Bondibråten, tilsvarende løsning i Daletoppen.

Bom her ble tatt opp på årsmøtet i 2024, men det viste seg å ikke være et godkjent vedtak på bom v/ Bondibråten 51, saken skulle flyttes til 2025 - men ble ikke behandlet i fjor.

Området har betydelig trafikk, særlig i sommerhalvåret, og det er økende problemer med el-sparkesykler som kjøres i høy hastighet og parkeres langs gangvei og korttids-parkering. En bom vil kunne redusere uønsket trafikk og feilparkering, samt hindre tjenesteleverandører i å bruke området som parkeringssone for deres el-sparkesykler.

Forslag til vedtak: Etablere bom ved Bondibråten 51

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det ikke vedtas. En Bom på en så liten strekning som uansett måtte settes opp langt inn på veien pga avfallsbilers størrelse er ikke hensiktsmessig.

5.7 Utredning av ny digital styre- og kommunikasjonsportal

Siden all kommunikasjon nå foregår digitalt ber jeg om at styret, med bistand fra et kyndig utvalg, utreder alternative digitale styreportaler for bedre informasjon og kommunikasjons flyt mellom styret og beboerne.

Dagens løsning via ABBL oppleves som lite brukervennlig, med uoversiktlig og lite tilgjengelig informasjon, samt med begrenset funksjonalitet. For nyinnflyttede er det krevende å finne rett & gjeldende informasjon. Det samme gjelder varsling og kommunikasjon fra seksjons eiere, som nå kun kan foregå via tavla i oppgangene, eller ved at styret sender ut en sms.

Sameiet mangler en oversiktlig digital informasjonskanal som fungerer godt på alle plattformer, og som gjør både henvendelser og informasjonsflyt mer oversiktlig, effektivt og sømløst.

Eksempler på løsninger er Styretavla, Solibo, Vibbo og Org.brain. (KUN eksempler)

Forslag til vedtak: Styret bes sette opp et utvalg, og utrede alternative digitale styre- og kommunikasjonsportaler. Et forslag til løsning fremmes på årsmøtet i 2027.

Styrets innstilling: I henhold til eieseksjonsloven ligger dette under styrets mandat, og vi vil se på løsninger basert på plattformen til ABBL og deres muligheter, og evt se på tilleggs løsninger. Dette vil

ikke bli fremlagt for avstemming i årsmøte 2027 men lagt fram under styret informerer.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sølvi Marie Fjeldstad
Styremedlem, Espen Brochmann
Styremedlem, Arne Johannes Devold
Varamedlem, Guni Haukland
Varamedlem, Martin Svensson
Varamedlem, Matthew Connolly

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Sølvi Marie Fjeldstad, Daletoppen 22 (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Sølvi Marie Fjeldstad gjenvelges for ett år

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg i år

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for ett åt

Forslag til vedtak: Guni Haukland gjenvelges for ett år
Trine Groven velges for ett år
Matthew Connolly gjenvelges for ett år

7.4 Valg av valgkomité

valgkomiten bestående aav Jan Nord, Magne Hinderaker og Thorstein Abrahamsen ønsker å fortsette for nok et år

Forslag til vedtak: Jan Nord velges for ett år
Thorstein Abrahamsen velges for ett år
Magne Hinderaker velges for ett år

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Bondibråten
Styret

Resultatregnskap Sameiet Bondibråten, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 449 453	9 344 796	9 463 100	9 755 800
Annen driftsinntekt	2, 3	947 086	681 300	1 283 046	772 700
Sum inntekter		10 396 539	10 026 096	10 746 146	10 528 500
Kostnader					
Lønnskostnad	4	318 482	313 775	313 800	314 000
Avskrivninger	5	1 080 292	90 024	1 080 400	1 080 292
Kostnad lokaler	6	4 727 258	4 518 076	5 001 000	5 034 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	18 384	150	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	737 539	467 970	1 132 000	755 000
Periodisk vedlikehold	9	399 400	0	0	500 000
Annen driftskostnad	10	1 913 229	1 832 751	1 974 550	1 983 000
Sum kostnader		9 194 583	7 222 746	9 501 750	9 686 292
Resultat før finansielle poster		1 201 956	2 803 350	1 244 396	842 208
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	93 484	92 363	10 000	30 000
Finanskostnad	12	825 974	748 960	839 100	726 500
Sum finansielle poster		-732 490	-656 597	-829 100	-696 500
Årsresultat		469 466	2 146 754	415 296	145 708

Balanse Sameiet Bondibråten, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	13	762 265	762 265
Garasjer	13	520 924	910 133
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	14	4 198 213	5 278 505
Sum varige driftsmidler		5 481 402	6 950 903
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		5 481 702	6 951 203
Omløpsmidler			
Aktiverte prosjekter		41 551	0
Fordringer			
Restanse innbetalinger		108 557	67 670
Andre fordringer	15	0	9 260
Sum fordringer		108 557	76 930
Bankinnskudd, kasse o.l	16	3 751 577	2 496 373
Sum omløpsmidler		3 901 686	2 573 303
Sum eiendeler		9 383 388	9 524 506

Balanse Sameiet Bondibråten, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		350 156	350 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-3 999 309	-4 468 775
Sum egenkapital		-3 649 153	-4 118 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	18, 19	12 147 646	12 646 133
Sum langsiktig gjeld		12 147 646	12 646 133
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		720 627	854 673
Forskudd innbetalinger		103 245	76 509
Annen kortsiktig gjeld	20	61 023	65 810
Sum kortsiktig gjeld		884 895	996 992
Sum gjeld		13 032 541	13 643 125
Sum egenkapital og gjeld		9 383 388	9 524 506

Sameiet Bondibråten

Sted:_____, dato:_____

Sølvi Marie Fjeldstad	Espen Brochmann	Arne Johannes Devold
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader blokker	6 334 134	6 209 700	6 334 200	6 555 300
Felleskostnader rekkehus	890 064	890 064	890 000	1 002 600
Tv/internett	894 203	913 980	908 900	868 000
Avdrag ordinære lån	500 562	491 520	501 000	501 000
Renter ordinære lån	830 490	839 532	829 000	828 900
Sum	**9 449 453**	**9 344 796**	**9 463 100**	**9 755 800**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	1 600	0	0
Garasje innbetalinger	108 000	106 560	106 560	108 000
Utleie av snr 1 næringslokale BB59	99 986	74 544	74 550	86 000
Strøm el-bil	201 663	168 269	180 000	181 000
Utleie Bondistua	4 500	5 500	0	0
Brannalarm tjeneste	207 636	206 063	207 636	207 700
Forsikring rekkehus	139 510	118 764	139 300	190 000
Salg av garasjer	185 791	0	575 000	0
Sum	**947 086**	**681 300**	**1 283 046**	**772 700**

Note 3 - Spesifikasjon salg av eiendom

	2025
Salgssum garasjer	575 000
Avgang solgte garasjer	-389 209
Sum	185 791

Note 4 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	4 125	0	0	0
Styrehonorar	275 000	275 000	275 000	275 000
Arbeidsgiveravgift	39 357	38 775	38 800	39 000
Sum	**318 482**	**313 775**	**313 800**	**314 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 5 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivninger driftsmidler, inventar, ol.	1 080 292	90 024	1 080 400	1 080 292
Sum	**1 080 292**	**90 024**	**1 080 400**	**1 080 292**

Note 6 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 475 373	2 354 903	2 936 800	2 750 000
Vaktmestertjenester	286 097	392 795	334 000	310 000
Lys, varme, energi	380 613	381 733	380 000	372 000
Renhold	329 450	275 903	285 000	323 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	285 381	263 773	265 200	279 000
Sommer- og vinterkostnader	970 344	848 969	800 000	1 000 000
Sum	**4 727 258**	**4 518 076**	**5 001 000**	**5 034 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	18 384	150	0	20 000
Sum	**18 384**	**150**	**0**	**20 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	268 671	288 233	710 000	370 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	126 325	-101 674	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	336 543	261 410	252 000	335 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	170 000	0
Forsikringsskadesaker	6 000	20 000	0	0
Sum	**737 539**	**467 970**	**1 132 000**	**755 000**

Note 9 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Betongrehabilitering	399 400	0	0	0
Sum	399 400	0	0	500 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	282 584	271 011	283 000	290 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	3 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	147	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	19 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	8 733	10 291	11 000	9 500
Porto og andre forsendelseskostnader	12 139	13 417	25 000	20 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	901 466	915 960	924 000	920 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	550	500
Forsikringspremie	692 718	577 394	687 500	710 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	275	9 192	11 000	3 500
Bank og kortgebyrer	10 029	12 089	12 500	9 500
Kostnader for bomiljøtiltak	4 784	0	20 000	20 000
Sum	**1 913 229**	**1 832 751**	**1 974 550**	**1 983 000**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	5 147	10 743	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	0
Renter plasseringskonto	88 337	81 620	0	30 000
Sum	**93 484**	**92 363**	**10 000**	**30 000**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	825 883	748 960	839 100	726 500
Andre rentekostnader	91	0	0	0
Sum	**825 974**	**748 960**	**839 100**	**726 500**

Note 13 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Vaktmestergarasje/garasjer	520 924	910 133
Næringslokaler	69 865	69 865
Tomt	692 400	692 400
Sum	1 283 189	1 672 398

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 14 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Brenderup Tilhenger	Renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 395	5 319 134
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 395	5 319 134
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 837	1 152 479
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 558	4 166 655
Årets avskrivninger :	16 465	1 063 827
Anskaffelsesår :	2024	2024
Antatt levetid i år :	3	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 15 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Erstatningsmessige skader	0	9 260
Sum	**0**	**9 260**

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 033 434	415 594
Sparekonto Boligbanken	2 718 143	2 080 779
Sum	**3 751 577**	**2 496 373**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital rekkehus		
IB annen egenkapital rekkehus	422 879	336 374
Tilført annen egenkapital rekkehus	0	86 505
Belastet annen egenkapital rekkehus	-185 606	0
Sum aqnnen egenkapital rekkehus	237 273	422 879
Annen egenkapital blokkene		
IB annen egenkapital blokkene	-4 891 654	-6 951 903
Tilført annen egenkapital blokkene	655 072	2 060 249
Sum annen egenkapital blokkene	-4 236 582	-4 891 654
Sum egenkapital	-3 999 309	-4 468 775

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

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	9 012 403	9 253 099
Gjeldsbrevlån	2 708 091	2 929 686
Gjeldsbrevlån	427 152	463 348
Sum	**12 147 646**	**12 646 133**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 19 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Renovasjonsanlegg	Tomtekjøp	Refinansiering av gammelt lån og rehab. vinduer
Lånenummer:	**94907080409**	**94907062427**	**94907062419**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2022
Rentesats:	6.25 %	6.10 %	6.00 %
Beregnet innfridd:	01.08.2034	17.06.2034	17.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	565 485	10 001 627
Lånesaldo 01.01:	2 929 686	463 348	9 253 099
Avdrag i perioden:	221 595	36 196	240 696
Lånesaldo 31.12:	**2 708 091**	**427 152**	**9 012 403**
Saldo 5 år frem i tid:	1 325 974	202 910	7 461 712

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062419	137	65 784	9 012 408
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062427	165	2 589	427 185
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907080409	165	16 413	2 708 145

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Depositum garasjeleie	10 000	10 000
Carport	11 759	11 759
Påløpte renter	39 214	44 001
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**61 023**	**65 810**

Note 21 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	1 576 311	2 424 792
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	469 466	2 146 754
Aktivering bygninger	0	-389 209
Fradrag kjøpesum driftsmidler	0	-5 368 529
Tilbakeføring avskrivninger	1 080 292	90 024
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-498 487	-327 521
Opptak lån	0	3 000 000
Årets endring disponible midler	1 051 270	-848 481

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12

Note 21 - Disponible midler

Disponible midler UB	3 016 791	1 576 311

Avdeling rekkehus

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Felleskostnader	890 064	890 064	890 000	1 002 600
Tv/internett	148 651	154 224	154 238	144 000
Avdrag lån	45 012	44 352	44 290	44 300
Renter og omkostninger lån	35 616	35 616	35 466	35 400
Garasje innbetalinger	21 000	20 160	20 160	21 600
Utleie av snr 1 næringslokale BB59	16 967	12 650	12 650	15 000
Strøm el-bil	12 099	10 096	10 800	11 000
Utleie Bondistua	764	933	0	0
Brannalarm tjeneste	27 456	27 456	27 456	27 500
Forsikring rekkehus	139 510	118 764	139 300	190 000
Annen driftsinntekt	31 528	0	97 500	0
Sum inntekter	1 368 667	1 314 315	1 431 860	1 491 400
Kostnader				
Lønnskostnad	53 340	53 247	53 300	54 000
Avskrivninger	183 650	15 304	183 400	183 650
Renovasjon, vann, avløp o.l.	691 012	540 661	763 500	750 000
Vaktmestertjenester	28 610	39 280	34 000	30 000
Lys, varme, energi	22 837	22 904	23 000	22 000
Renhold	12 600	2 025	0	13 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	37 404	25 339	33 700	57 000
Sommer- og vinterkostnader	97 034	82 065	80 000	100 000
Verktøy	1 608	25	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	21 410	62 862	10 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 324	-24 007	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	49 147	28 254	36 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	20 000	0
Forsikringsskadesaker	6 000	300	0	0
Annen driftskostnad	2 180	1 558	4 500	4 000
Forvaltning og revisjon	28 258	46 140	48 000	30 000
Kontorkostnad	0	1 900	0	0
Tetefon	1 083	1 485	1 000	1 500
Porto	1 301	1 669	2 500	2 000
Elektroniske fellesavtaler	150 855	205 860	156 800	160 000
Kontingent og gave	50	0	50	100
Forsikringspremie	139 650	116 404	138 700	194 000
Sum kostnader	1 532 354	1 223 275	1 588 450	1 706 250
Resultat før finansielle poster	-163 686	91 040	-156 590	-214 850
Finansielle poster				
Finansinntekt	15 864	15 674	1 500	5 100
Finanskostnad	37 784	20 209	35 500	32 500
Sum finansielle poster	-21 920	-4 535	-34 000	-27 400

Avdeling rekkehus

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Årsresultat	-185 606	86 505	-190 590	-242 250

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bondibråten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bondibråten

Styreleder	Sølvi Marie Fjeldstad (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Arne Johannes Devold (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Espen Brochmann (sign.)	13.04.2026

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Bondibråten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Penneo document key: 2E4UN-05L1A-JDCXQ-3NGNJ-2X1S5-0LGOL

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2E4UN-05L1A-JDCXQ-3NGNJ-2X1S5-0LGOL

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-04-14 05:57:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2E4UN-05L1A-JDCXQ-3NGNJ-2X1S5-0LGOL

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

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

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

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

Garasjeseksjon nr 168 i Blokk V: Bondibråten 51-59

Plass 36 Seksjonsnr 23		Plass 1 Seksjonsnr 37
Plass 35 Seksjonsnr 12		Plass 2 Seksjonsnr 4
Plass 34 Seksjonsnr 13		Plass 3 Seksjonsnr 8
Plass 33 Seksjonsnr 2		Plass 4 Seksjonsnr 34
Plass 32 Seksjonsnr 3		Plass 5 Seksjonsnr 33
Plass 31 Seksjonsnr 24		Plass 6 Seksjonsnr 10
Plass 30 Seksjonsnr 25		Plass 7 Seksjonsnr 31
Plass 29 Seksjonsnr 9		Plass 8 Seksjonsnr 53
Plass 28 Seksjonsnr 15		Plass 9 Seksjonsnr 54
Plass 27 Seksjonsnr 5		Plass 10 Seksjonsnr 7
Plass 26 Seksjonsnr 26		Plass 11 Seksjonsnr 6
Plass 25 Seksjonsnr 27		Plass 12 Seksjonsnr 22
Plass 24 Seksjonsnr 16		Plass 13 Seksjonsnr 58
Plass 23 Seksjonsnr 17		Plass 14 Seksjonsnr 59
Plass 22 Seksjonsnr 28		Plass 15 Seksjonsnr 11
Plass 21 Seksjonsnr 29		Plass 16 Seksjonsnr 21
Plass 20 Seksjonsnr 18		Plass 17 Seksjonsnr 20
Plass 19 Seksjonsnr 19		Plass 18 Seksjonsnr 30
	2830	
550	680	550



GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST

36 INNE I GARASJEANLEGG BLOKK V
41 GJESTE PLASSER VED REKKEHUS
OG V BLOKKA

BONDIBRÅTEN SAMEIE

Tegningsforklaringer

- Boligbygg
- Andre bygninger
- Uteareal terrasser
- Renovasjon
- Uteareal/ grønt
- Private uteplasser
- Lekeplasser
- Kjørevei / parkering
- Gangvei

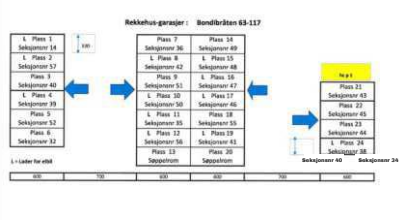
Project Notes:

- Regulert veiareal / veikant
- Tomtegrense
- Mulig carport
- carport

Himmelretning



Scale: SCALE 1:500
Format: A1
Made by: 4ROM
Date: 01/01/2026



Garasjeseksjon nr 169 i Blokk Z: Daletoppen 18-28

Plass 12 Seksjonsnr 101		Plass 1 Seksjonsnr 80
Plass 11 Seksjonsnr 89		Plass 2 Seksjonsnr 81
Plass 10 Seksjonsnr 88		Plass 3 Seksjonsnr 92
Plass 9 Seksjonsnr 83		Plass 4 Seksjonsnr 99
Plass 8 Seksjonsnr 96		Plass 5 Seksjonsnr 94
Plass 7 Seksjonsnr 84		Plass 6 Seksjonsnr 95

1830

550	680	550

UTVENDIGE P-PLASSER

HC P
GJEST
GJEST
GJEST
GJEST



12 INNE I GARASJEANLEGG BLOKK Z
26 REKKEHUS GARASJE
4 GJESTE PLASSER VED REKKEHUS
1 HC PLASS

BONDIBRÅTEN SAMEIE

Tegningsforklaringer

- Boligbygg
- Andre bygninger
- Uteareal terrasser
- Renovasjon
- Uteareal/ grønt
- Private uteplasser
- Lekeplasser
- Kjørevei / parkering
- Gangvei

Project Notes:

- Regulert veiareal / veikant
- Tomtegrense
- Mulig carport
- carport

Himmelretning



Scale: SCALE 1:500
Format: A1
Made by: 4ROM
Date: 01/01/2026

Garasjeseksjon nr 170 i Blokk X: Daletoppen 12-16

Plass 36 Seksjonsnr 115		Plass 1 Seksjonsnr 106
Plass 35 Seksjonsnr 114		Plass 2 Seksjonsnr 123
Plass 34 Seksjonsnr 125		Plass 3 Seksjonsnr 122
Plass 33 Seksjonsnr 124		Plass 4 Seksjonsnr 117
Plass 32 Seksjonsnr 119		Plass 5 Seksjonsnr 116
Plass 31 Seksjonsnr 118		Plass 6 Seksjonsnr 111
Plass 30 Seksjonsnr 113		Plass 7 Seksjonsnr 110
Plass 29 Seksjonsnr 112		Plass 8 Seksjonsnr 91
Plass 28 Seksjonsnr 100		Plass 9 Seksjonsnr 90
Plass 27 Seksjonsnr 76		Plass 10 Seksjonsnr 79
Plass 26 Seksjonsnr 64		Plass 11 Seksjonsnr 78
Plass 25 Seksjonsnr 74		Plass 12 Seksjonsnr 98
Plass 24 Seksjonsnr 97		Plass 13 Seksjonsnr 87
Plass 23 Seksjonsnr 85		Plass 14 Seksjonsnr 86
Plass 22 Seksjonsnr 73		Plass 15 Seksjonsnr 75
Plass 21 Seksjonsnr 82		Plass 16 Seksjonsnr 93
Plass 20 Seksjonsnr 71		Plass 17 Seksjonsnr 69
Plass 19 Seksjonsnr 70		Plass 18 Seksjonsnr 68

1830

550 680 550

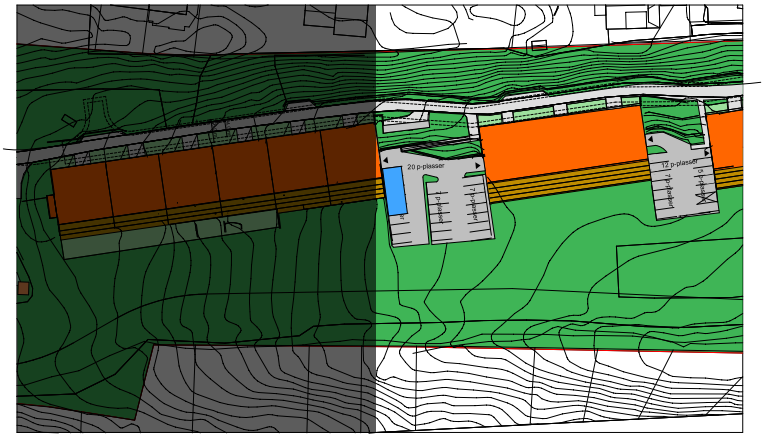
Sameiet Bondibråten – Carporter

Anlegg 1 – Daletoppen 18

Plass 1
SEKS.NR 105
Plass 2
SEKS.NR 72
Plass 3
SEKS.NR 61

UTVENDIGE P-PLASSER

GJEST	
GJEST	
GJEST	
GJEST	**SEKS.NR 103**
GJEST	**SEKS.NR 63**
GJEST	**SEKS.NR 67**
GJEST	**SEKS.NR 62**
GJEST	**SEKS.NR 104**
GJEST	**GJEST**
GJEST	



36 INNE I GARASJEANLEGG
3 CARPORT
6 UTVENDIGE PLASSER
11 GJESTEPLASSER

BONDIBRÅTEN SAMEIE

Tegningsforklaringer

- Boligbygg
- Andre bygninger
- Uteareal terrasser
- Renovasjon
- Uteareal/ grønt
- Private uteplasser
- Lekeplasser
- Kjørevei / parkering
- Gangvei

Project Notes:

- Regulert veiareal / veikant
- Tomtegrense
- Mulig carport
- carport

Himmelretning



Scale: SCALE 1:500
Format: A1
Made by: 4ROM
Date: 01/01/2026

Garasjeseksjon nr 171 i Blokk Y: Daletoppen 6-10

Plass 36 Seksjonsnr 167		Plass 1 Seksjonsnr 165
Plass 35 Seksjonsnr 166		Plass 2 Seksjonsnr 161
Plass 34 Seksjonsnr 163		Plass 3 Seksjonsnr 160
Plass 33 Seksjonsnr 162		Plass 4 Seksjonsnr 157
Plass 32 Seksjonsnr 159		Plass 5 Seksjonsnr 156
Plass 31 Seksjonsnr 158		Plass 6 Seksjonsnr 152
Plass 30 Seksjonsnr 132		Plass 7 Seksjonsnr 151
Plass 29 Seksjonsnr 148		Plass 8 Seksjonsnr 150
Plass 28 Seksjonsnr 143		Plass 9 Seksjonsnr 145
Plass 27 Seksjonsnr 142		Plass 10 Seksjonsnr 144
Plass 26 Seksjonsnr 137		Plass 11 Seksjonsnr 139
Plass 25 Seksjonsnr 136		Plass 12 Seksjonsnr 138
Plass 24 Seksjonsnr 147		Plass 13 Seksjonsnr 140
Plass 23 Seksjonsnr 146		Plass 14 Seksjonsnr 135
Plass 22 Seksjonsnr 141		Plass 15 Seksjonsnr 134
Plass 21 Seksjonsnr 128		Plass 16 Seksjonsnr 129
Plass 20 Seksjonsnr 127		Plass 17 Seksjonsnr 121
Plass 19 Seksjonsnr 126		Plass 18 Seksjonsnr 120
550	1830 680	550

Samelet Bondibråten – Carporter

Anlegg 2 – Daletoppen 4/6

Plass 1 Seksjonsnr 131
Plass 2 Seksjonsnr 164
Plass 3 Seksjonsnr 102

UTVENDIGE P-PLASSER

GJEST	GJEST
GJEST	GJEST
GJEST	

X
SEKS.NR 153
SEKS.NR 155
SEKS.NR 154
GJEST
GJEST
GJEST
GJEST



36 INNE I GARASJEANLEGG
3 CARPORT
3 UTVENDIGE PLASSER
8 GJESTEPLASSER

BONDIBRÅTEN SAMEIE

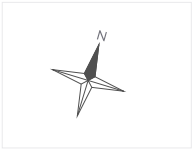
Tegningsforklaringer

- Boligbygg
- Andre bygninger
- Uteareal terrasser
- Renovasjon
- Uteareal/ grønt
- Private uteplasser
- Lekeplasser
- Kjørevei / parkering
- Gangvei

Project Notes:

- Regulert veiareal / veikant
- Tomtegrense
- Mulig carport
- carport

Himmelretning



Scale: SCALE 1:500
Format: A1
Made by: 4ROM
Date: 01/01/2026

HUSORDENSREGLER

For
Sameiet Bondibråten

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i korrekte avfallsposer. Papp, kartong, papir og

gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor avfallsstasjonene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Mating av fugler/ekorn og annet vilt

Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets tomt

§ 10. Parkeringsbestemmelser

Parkering i henhold til reguleringsplanen er en plass per husstand som er tildelt hver seksjon og andre uteplasser er for gjester, servicebiler som arbeider på oppdrag og kommunale biler på oppdrag.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over

forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Garasjeseksjon nr 168 i Blokk V: Bondibråten 51-59

Plass 36 Seksjonsnr 23		Plass 1 Seksjonsnr 37
Plass 35 Seksjonsnr 12		Plass 2 Seksjonsnr 4
Plass 34 Seksjonsnr 13		Plass 3 Seksjonsnr 8
Plass 33 Seksjonsnr 2		Plass 4 Seksjonsnr 34
Plass 32 Seksjonsnr 3		Plass 5 Seksjonsnr 33
Plass 31 Seksjonsnr 24		Plass 6 Seksjonsnr 10
Plass 30 Seksjonsnr 25		Plass 7 Seksjonsnr 31
Plass 29 Seksjonsnr 9		Plass 8 Seksjonsnr 53
Plass 28 Seksjonsnr 15		Plass 9 Seksjonsnr 54
Plass 27 Seksjonsnr 5		Plass 10 Seksjonsnr 7
Plass 26 Seksjonsnr 26		Plass 11 Seksjonsnr 6
Plass 25 Seksjonsnr 27		Plass 12 Seksjonsnr 22
Plass 24 Seksjonsnr 16		Plass 13 Seksjonsnr 58
Plass 23 Seksjonsnr 17		Plass 14 Seksjonsnr 59
Plass 22 Seksjonsnr 28		Plass 15 Seksjonsnr 11
Plass 21 Seksjonsnr 29		Plass 16 Seksjonsnr 21
Plass 20 Seksjonsnr 18		Plass 17 Seksjonsnr 20
Plass 19 Seksjonsnr 19		Plass 18 Seksjonsnr 30
	2830	
550	680	550



GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST	GJEST

36 INNE I GARASJEANLEGG BLOKK V
41 GJESTE PLASSER VED REKKEHUS
OG V BLOKKA

BONDIBRÅTEN SAMEIE

Tegningsforklaringer

- Boligbygg
- Andre bygninger
- Uteareal terrasser
- Renovasjon
- Uteareal/ grønt
- Private uteplasser
- Lekeplasser
- Kjørevei / parkering
- Gangvei

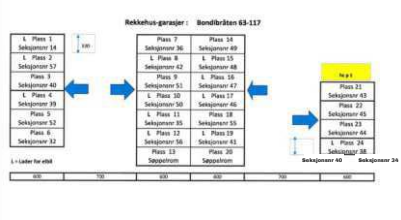
Project Notes:

- Regulert veiareal / veikant
- Tomtegrense
- Mulig carport
- carport

Himmelretning



Scale: SCALE 1:500
Format: A1
Made by: 4ROM
Date: 01/01/2026



Garasjeseksjon nr 169 i Blokk Z: Daletoppen 18-28

Plass 12 Seksjonsnr 101		Plass 1 Seksjonsnr 80
Plass 11 Seksjonsnr 89		Plass 2 Seksjonsnr 81
Plass 10 Seksjonsnr 88		Plass 3 Seksjonsnr 92
Plass 9 Seksjonsnr 83		Plass 4 Seksjonsnr 99
Plass 8 Seksjonsnr 96		Plass 5 Seksjonsnr 94
Plass 7 Seksjonsnr 84		Plass 6 Seksjonsnr 95

1830

550	680	550

UTVENDIGE P-PLASSER

HC P
GJEST
GJEST
GJEST
GJEST



12 INNE I GARASJEANLEGG BLOKK Z
26 REKKEHUS GARASJE
4 GJESTE PLASSER VED REKKEHUS
1 HC PLASS

BONDIBRÅTEN SAMEIE

Tegningsforklaringer

- Boligbygg
- Andre bygninger
- Uteareal terrasser
- Renovasjon
- Uteareal/ grønt
- Private uteplasser
- Lekeplasser
- Kjørevei / parkering
- Gangvei

Project Notes:

- Regulert veiareal / veikant
- Tomtegrense
- Mulig carport
- carport

Himmelretning



Scale: SCALE 1:500
Format: A1
Made by: 4ROM
Date: 01/01/2026

Garasjeseksjon nr 170 i Blokk X: Daletoppen 12-16

Plass 36 Seksjonsnr 115		Plass 1 Seksjonsnr 106
Plass 35 Seksjonsnr 114		Plass 2 Seksjonsnr 123
Plass 34 Seksjonsnr 125		Plass 3 Seksjonsnr 122
Plass 33 Seksjonsnr 124		Plass 4 Seksjonsnr 117
Plass 32 Seksjonsnr 119		Plass 5 Seksjonsnr 116
Plass 31 Seksjonsnr 118		Plass 6 Seksjonsnr 111
Plass 30 Seksjonsnr 113		Plass 7 Seksjonsnr 110
Plass 29 Seksjonsnr 112		Plass 8 Seksjonsnr 91
Plass 28 Seksjonsnr 100		Plass 9 Seksjonsnr 90
Plass 27 Seksjonsnr 76		Plass 10 Seksjonsnr 79
Plass 26 Seksjonsnr 64		Plass 11 Seksjonsnr 78
Plass 25 Seksjonsnr 74		Plass 12 Seksjonsnr 98
Plass 24 Seksjonsnr 97		Plass 13 Seksjonsnr 87
Plass 23 Seksjonsnr 85		Plass 14 Seksjonsnr 86
Plass 22 Seksjonsnr 73		Plass 15 Seksjonsnr 75
Plass 21 Seksjonsnr 82		Plass 16 Seksjonsnr 93
Plass 20 Seksjonsnr 71		Plass 17 Seksjonsnr 69
Plass 19 Seksjonsnr 70		Plass 18 Seksjonsnr 68

1830
550 680 550

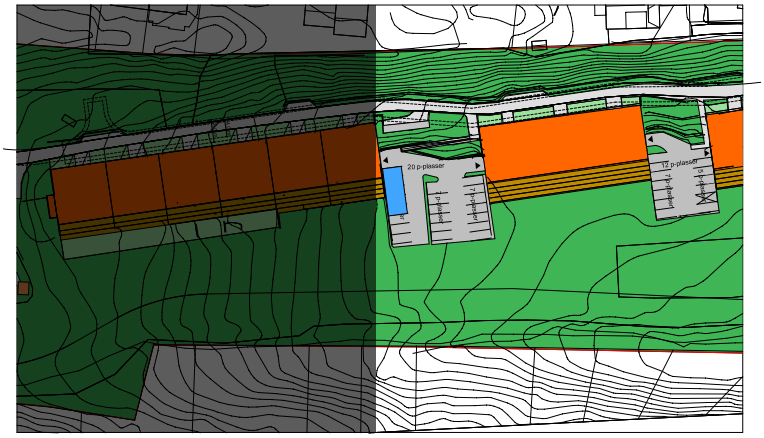
Sameiet Bondibråten – Carporter

Anlegg 1 – Daletoppen 18

Plass 1
SEKS.NR 105
Plass 2
SEKS.NR 72
Plass 3
SEKS.NR 61

UTVENDIGE P-PLASSER

GJEST	
GJEST	
GJEST	
GJEST	**SEKS.NR 103**
GJEST	**SEKS.NR 63**
GJEST	**SEKS.NR 67**
GJEST	**SEKS.NR 62**
GJEST	**SEKS.NR 104**
GJEST	**GJEST**
GJEST	



36 INNE I GARASJEANLEGG
3 CARPORT
6 UTVENDIGE PLASSER
11 GJESTEPLASSER

BONDIBRÅTEN SAMEIE

Tegningsforklaringer

- Boligbygg
- Andre bygninger
- Uteareal terrasser
- Renovasjon
- Uteareal/ gront
- Private uteplasser
- Lekeplasser
- Kjørevei / parkering
- Gangvei

Project Notes:

- Regulert veiareal / veikant
- Tomtegrense
- Mulig carport
- carport

Himmelretning



Scale: SCALE 1:500
Format: A1
Made by: 4ROM
Date: 01/01/2026

Garasjeseksjon nr 171 i Blokk Y: Daletoppen 6-10

Plass 36 Seksjonsnr 167		Plass 1 Seksjonsnr 165
Plass 35 Seksjonsnr 166		Plass 2 Seksjonsnr 161
Plass 34 Seksjonsnr 163		Plass 3 Seksjonsnr 160
Plass 33 Seksjonsnr 162		Plass 4 Seksjonsnr 157
Plass 32 Seksjonsnr 159		Plass 5 Seksjonsnr 156
Plass 31 Seksjonsnr 158		Plass 6 Seksjonsnr 152
Plass 30 Seksjonsnr 132		Plass 7 Seksjonsnr 151
Plass 29 Seksjonsnr 148		Plass 8 Seksjonsnr 150
Plass 28 Seksjonsnr 143		Plass 9 Seksjonsnr 145
Plass 27 Seksjonsnr 142		Plass 10 Seksjonsnr 144
Plass 26 Seksjonsnr 137		Plass 11 Seksjonsnr 139
Plass 25 Seksjonsnr 136		Plass 12 Seksjonsnr 138
Plass 24 Seksjonsnr 147		Plass 13 Seksjonsnr 140
Plass 23 Seksjonsnr 146		Plass 14 Seksjonsnr 135
Plass 22 Seksjonsnr 141		Plass 15 Seksjonsnr 134
Plass 21 Seksjonsnr 128		Plass 16 Seksjonsnr 129
Plass 20 Seksjonsnr 127		Plass 17 Seksjonsnr 121
Plass 19 Seksjonsnr 126		Plass 18 Seksjonsnr 120
550	1830 680	550

Samelet Bondibråten – Carporter

Anlegg 2 – Daletoppen 4/6

Plass 1 Seksjonsnr 131
Plass 2 Seksjonsnr 164
Plass 3 Seksjonsnr 102

UTVENDIGE P-PLASSER

GJEST	GJEST
GJEST	GJEST
GJEST	

X
SEKS.NR 153
SEKS.NR 155
SEKS.NR 154
GJEST
GJEST
GJEST
GJEST



36 INNE I GARASJEANLEGG
3 CARPORT
3 UTVENDIGE PLASSER
8 GJESTEPLASSER

BONDIBRÅTEN SAMEIE

Tegningsforklaringer

- Boligbygg
- Andre bygninger
- Uteareal terrasser
- Renovasjon
- Uteareal/ grønt
- Private uteplasser
- Lekeplasser
- Kjørevei / parkering
- Gangvei

Project Notes:

- Regulert veiareal / veikant
- Tomtegrense
- Mulig carport
- carport

Himmelretning



Scale: SCALE 1:500
Format: A1
Made by: 4ROM
Date: 01/01/2026

Marit Sofie Roheim
Daletoppen 14, 1387 Asker
Mobil: 994 81 000
E-post: marit.roheim@gmail.com

Asker, 19. mars 2026

Sak X: Endring av vedtektenes § 19 Valgkomité

Bakgrunn

Dagens § 19 Valgkomite sier:

- *Årsmøtet velger hvert år blant seksjonseierne en valgkomite som består av tre medlemmer. Valgkomiteen velger selv leder.*

- *Innstilling til valg av styremedlemmer skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme behovet for kompetanse og kapasitet.*

Dagens §19 beskriver ikke tydelig valgkomiteens ansvar og oppgaver, og dette har ført til spørsmål rundt valgkomiteens praksis i hvilken grad alle seksjonseiere blir kontaktet og/eller hvordan komiteen arbeider aktivt med rekruttering.

For å sikre en åpen, ryddig og tillitsvekkende valgprosess foreslås det å presisere komiteens ansvar, arbeidsmetoder og plikt til å dokumentere sitt arbeid.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende nye ordlyd for § 19 Valgkomité:

Valg og sammensetning

- Årsmøtet velger årlig en valgkomité bestående av tre medlemmer blant seksjonseierne. Valgkomiteen konstituerer seg selv og velger leder.

Mandat

- Valgkomiteen skal forberede og fremme innstilling til alle valg som foretas av årsmøtet, med unntak av valgkomiteen selv. Komiteen skal arbeide uavhengig og sikre en forsvarlig, objektiv og transparent prosess.

Ansvar og oppgaver

Valgkomiteen skal:

- Kartlegge sameiets behov for kompetanse, kapasitet og kontinuitet i styret.
- Innhente informasjon fra sittende styremedlemmer om motivasjon, kapasitet og eventuelle ønsker om gjenvalg.
- Aktivt innhente forslag til kandidater ved å kontakte seksjonseiere, herunder gjennom direkte henvendelser, informasjonsutsendelser eller andre hensiktsmessige metoder.
- Sikre at alle seksjonseiere gis reell anledning til å melde interesse eller foreslå kandidater.
- Foreta en helhetsvurdering av kandidaters egnethet, herunder erfaring, kapasitet, samarbeidsevner og interesse for styrearbeid.

Marit Sofie Roheim
Daletoppen 14, 1387 Asker
Mobil: 994 81 000
E-post: marit.roheim@gmail.com

- Utarbeide en skriftlig innstilling til årsmøtet som inneholder:
  - foreslåtte kandidater
  - begrunnelse for innstillingen
  - informasjon om eventuelle alternative kandidater som har meldt interesse

Samarbeid med styret
Valgkomiteen skal ha dialog med styret om behov for kompetanse og kapasitet, men komiteens vurderinger og innstillinger skal være uavhengige av styret.

Frister
Valgkomiteens innstilling skal oversendes styret innen fristen for utsendelse av årsmøtepapirer, slik at innstillingen følger innkallingen.

Taushetsplikt
Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt om personopplysninger og interne vurderinger som fremkommer i komiteens arbeid.

Dokumentasjon av komiteens arbeid
Valgkomiteens innstilling skal inneholde en kort redegjørelse for komiteens arbeid, herunder hvilke tiltak som er gjennomført for å innhente forslag til kandidater. Redegjørelsen skal som minimum angi hvordan seksjonseiere er kontaktet og hvordan komiteen har sikret en åpen og inkluderende prosess.

Marit Sofie Roheim
Daletoppen 14, 1387 Asker
Mobil: 994 81 000
E-post: marit.roheim@gmail.com

Asker, 19. mars 2026

Sak X: Etablering av felles ordning for innsamling og bortkjøring av juletrær

Bakgrunn

Sameiet har per i dag ingen organisert ordning for innsamling eller bortkjøring av juletrær etter jul. Dette medfører hvert år en uoversiktlig og lite hensiktsmessig situasjon, hvor juletrær blir stående på fellesarealer, hensatt ved avfallsstasjoner eller overlatt til at enkeltbeboere selv må sørge for transport til gjenvinningsstasjon. Dette skaper både estetiske og praktiske utfordringer, og kan i enkelte tilfeller føre til forsøpling og hinder for ferdsel.

Mangelen på en felles ordning rammer særlig eldre beboere, beboere med nedsatt mobilitet og beboere uten bil, som i praksis ikke har mulighet til å transportere juletrær på egen hånd. Dette innebærer en skjev belastning mellom beboerne og strider mot prinsippet om likeverdig tilgang til sameiets tjenester og fellesløsninger. For disse gruppene er dagens situasjon ikke bare upraktisk, men i mange tilfeller umulig å håndtere uten hjelp fra andre.

I en rekke sameier og borettslag er det etablert en årlig, felles innsamling av juletrær som en del av ordinær drift. En slik ordning er både kostnadseffektiv, miljømessig forsvarlig og bidrar til å sikre at fellesarealene fremstår ryddige og godt vedlikeholdt i perioden etter jul. Det er derfor naturlig at sameiet etablerer en tilsvarende løsning.

Formål

Formålet med saken er å etablere en fast, forutsigbar og inkluderende ordning som:

- Sikrer at eldre og bevegelseshemmede beboere ikke stilles dårligere enn andre
- Forebygger forsøpling og uønsket lagring av juletrær på fellesarealer
- Bidrar til et ryddig og godt vedlikeholdt bomiljø
- Standardiserer en årlig rutine som er enkel og praktisk for alle beboere
- Reduserer belastningen på enkeltpersoner og sikrer likebehandling

Forslag til vedtak

Årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Etablering av felles ordning:

Sameiet skal etablere en årlig, felles ordning for innsamling og bortkjøring av juletrær. Ordningen skal gjennomføres i løpet av første halvdel av januar hvert år.

2. Særlig hensyn til eldre og bevegelseshemmede:

Ordningen skal utformes slik at beboere som på grunn av alder, helse eller mobilitetsutfordringer ikke kan transportere juletrær selv, sikres en reell og praktisk mulighet til å benytte ordningen uten behov for bistand fra andre beboere.

Marit Sofie Roheim
Daletoppen 14, 1387 Asker
Mobil: 994 81 000
E-post: marit.roheim@gmail.com

3. Organisering og informasjon:

Styret pålegges å inngå avtale med eksisterende vaktmestertjeneste, og informere beboerne i god tid om dato, oppsamlingssted og praktiske forhold.

4. Plassering av juletrær:

Styret skal fastsette ett eller flere egnede oppsamlingspunkter på sameiets område, slik at trærne kan plasseres samlet og uten hinder for ferdsel eller drift.

5. Kostnadsdekning:

Kostnader knyttet til ordningen dekkes over sameiets felles driftsbudsjett som en del av ordinær renovasjon og vedlikehold.

Marit Sofie Roheim
Daletoppen 14, 1387 Asker
Mobil: 994 81 000
E-post: marit.roheim@gmail.com

Asker, 19. mars 2026

Sak X: Evaluering og mulig omplassering av bom ved Daletoppen

Bakgrunn

På et tidligere årsmøte ble det med flertall vedtatt å etablere en bom ved Daletoppen. Formålet med tiltaket var å redusere biltrafikk, begrense gjennomkjøring og bidra til lavere hastighet på kjøretøy som benytter veien. Vedtaket omhandlet imidlertid ***kun etableringen av en bom, og spesifiserte ikke hvor bommen skulle plasseres.***

Da bommen senere ble satt opp i nedre del av Daletoppen, i umiddelbar nærhet til boligene i Daletoppen 6 og særlig Daletoppen 8, opplevde flere beboere dette som overraskende. Mange hadde ikke forutsett at plasseringen ville bli så nær bebyggelsen, og jeg har i ettertid fått opplyst at styrets valg av plassering var begrunnet med hensynet til renovasjonsbilens adkomst.

I tiden etter etableringen har det fremkommet spørsmål fra beboere om hvorvidt bommen faktisk oppnår sin tiltenkte effekt, og om dagens plassering er den mest hensiktsmessige sett i lys av både formål og ulemper.

Problematisering

1. Behov for dokumentasjon av effekt

Det er naturlig at beboerne ønsker klarhet i om bommen faktisk:

- reduserer trafikkmengden
- bidrar til lavere hastighet
- har en positiv effekt på trafikksikkerheten

Per i dag foreligger det ingen kjent dokumentasjon som viser om tiltaket har hatt ønsket effekt. En evaluering vil derfor være nyttig både for styret og beboerne, og vil bidra til å sikre at tiltaket er basert på faktiske resultater.

2. Ulemper for beboere i Daletoppen 6 og 8

Plasseringen av bommen medfører at bilister må stoppe, gå ut av bilen og manuelt åpne bommen. Dette skaper:

- økt støy
- hyppige stopp og start rett utenfor boligene
- mer lys og aktivitet i et begrenset område

Selv om dette ikke nødvendigvis var forutsett da vedtaket ble fattet, er det viktig at sameiet tar hensyn til hvordan tiltaket påvirker beboere i umiddelbar nærhet.

Marit Sofie Roheim
Daletoppen 14, 1387 Asker
Mobil: 994 81 000
E-post: marit.roheim@gmail.com

3. Alternativ plassering som ivaretar formålet

Det finnes en alternativ plassering som flere beboere har pekt på: helt i innkjøringen før avfallsstasjonen.

En slik plassering vil:

- ikke påvirke renovasjonsbilens adkomst/ferdsel
- redusere belastningen på beboerne i Daletoppen 6 og 8
- fortsatt kunne ivareta formålet om å begrense trafikk og fart

Dette innebærer at sameiet kan opprettholde intensjonen bak det opprinnelige vedtaket, samtidig som ulemper for enkeltbeboere reduseres.

4. En balansert og inkluderende tilnærming

En evaluering av bommens effekt og plassering vil bidra til:

- større åpenhet
- bedre beslutningsgrunnlag
- økt opplevelse av rettferdighet blant beboerne

Dette er i tråd med god forvaltningsskikk og hensynet til et godt bomiljø.

Forslag til vedtak

Årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Evaluering av bommens effekt:

Styret pålegges å gjennomføre en evaluering av bommen ved Daletoppen, herunder innhente dokumentasjon på om tiltaket har redusert trafikkmengde og kjørehastighet. Resultatet skal presenteres for beboerne.

2. Konsekvenser av evalueringen:

- Dersom evalueringen viser at bommen *ikke oppnår sin hensikt, skal bommen fjernes i sin helhet.*

- Dersom evalueringen viser at *bommen oppnår sin hensikt, skal bommen flyttes til innkjøringen før avfallsstasjonen*, slik at formålet ivaretas uten unødige ulemper for beboerne i Daletoppen 6 og 8.

3. Gjennomføring:

Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tilbud og gjennomføre tiltakene som følger av evalueringen, innen rimelig tid.

4. Informasjon:

Styret skal informere beboerne om prosessen, vurderingene og eventuelle tiltak i god tid.

Marit Sofie Roheim
Daletoppen 14, 1387 Asker
Mobil: 994 81 000
E-post: marit.roheim@gmail.com

Asker, 19. mars 2026

Sak X: Parkeringskapasitet i sameiet – reetablering, utvidelse og harmonisering av parkeringsordninger

Bakgrunn

Styret har over flere år gjennomført tiltak som har medført fjerning av både ordinære parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser. Disse tiltakene er gjennomført uten at det samtidig er etablert nye plasser som kompensasjon. Dette har medført en vesentlig reduksjon i parkeringskapasiteten for beboerne, og situasjonen anses som utilfredsstillende sett i lys av sameiets størrelse, beboersammensetning og faktiske parkeringsbehov, inklusive også for beboernes gjester.

Sameiet ble etablert på slutten av 1970-tallet og disponerer et betydelig uteareal. Det foreligger derfor et reelt potensial for å etablere nye parkeringsplasser uten at dette går på bekostning av grøntarealer, lekeplasser eller øvrige fellesfunksjoner. Flere husstander disponerer mer enn én bil, og dagens kapasitet er ikke tilstrekkelig til å dekke det faktiske behovet.

Sameiet har videre en etablert ordning der beboere med innvendig parkeringsplass betaler en månedlig kostnad. Dette er en forutsigbar og rettferdig ordning som reflekterer at slike plasser er eksklusive bruksrettigheter. For å sikre likebehandling mellom seksjonseiere bør tilsvarende ordning gjelde for øvrige parkeringsarealer som er eksklusivt tildelt enkeltseksjoner, herunder utvendige carporter og utvendige plasser merket med seksjonsnummer.

Samtidig skal ordinære parkeringsplasser fortsatt anses som en del av sameiets felles infrastruktur. Det er ikke ønskelig å innføre individuelle betalingsordninger for slike plasser, da disse historisk har vært tilgjengelige for alle beboere, og reduksjonen av kapasitet har skjedd som følge av styrets egne tiltak. En betalingsordning for ordinære plasser vil kunne skape forskjellsbehandling, øke konfliktnivået og stride mot prinsippet om likeverdig tilgang til fellesarealer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. *Kartlegging og reetablering av parkeringskapasitet*

Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig kartlegging av sameiets utearealer med sikte på å identifisere muligheter for etablering av nye parkeringsplasser, samt reetablere et antall plasser tilsvarende de som er fjernet de senere år. Kartleggingen skal omfatte kostnadsoverslag, tekniske vurderinger og konsekvensanalyser.

Styret skal fremlegge en samlet plan for årsmøtet 2027 eller et ekstraordinært årsmøte innen 1. november 2026.

Marit Sofie Roheim
Daletoppen 14, 1387 Asker
Mobil: 994 81 000
E-post: marit.roheim@gmail.com

2. *Fellesfinansiering av ordinære parkeringsplasser*

Ordinære parkeringsplasser skal fortsatt anses som en del av sameiets felles infrastruktur og finansieres gjennom felleskostnader. Det skal ikke innføres individuelle betalingsordninger for bruk av ordinære parkeringsplasser.

3. *Harmonisering av betalingsordninger for eksklusive parkeringsarealer*

Alle parkeringsplasser som er eksklusivt tildelt enkeltseksjoner — herunder utvendige carporter og utvendige plasser merket med seksjonsnummer — skal omfattes av en betalingsordning tilsvarende den som gjelder for innvendig parkering.

Styret pålegges å utarbeide en rettferdig, transparent og vedtektsmessig forankret modell for slik betaling, og implementere ordningen senest innen 1. januar 2027.

Sak - VALG

Sak – Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret

Valgkomitéens forslag:

Styreleder Sølvi Marie Fjeldstad, Daletoppen 22 (velges for 1 år)

Styremedlem Arne Johannes Devold, Daletoppen 26 (er ikke på valg)
Styremedlem Espen Brochmann, Bondibråten 115 (er ikke på valg)

Varamedlemmer velges for 1 år:

- Guni Haukland, Daletoppen 4
- Trine Groven, Daletoppen 4
- Matthew Connolly, Bondibråten 87

Valgkomite:
Jan Nord, Daletoppen 4
Thorstein Abrahamsen, Bondibråten 83
Magne Hinderaker, Bondibråten 53

For Valgkomiteen
Magne Hinderaker
Leder

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - asker vdg, auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 32 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 36 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kjell Øyvind Værnes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

Styrets årsmelding mangler i innkallingen, og vil sendes ut med protokollen.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

3. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 275 000,- til intern fordeling.

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge AS som ny revisor for Sameiet Bondibråten. Sameiet Bondibråten nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

4.2 Revidering av husordensregler

Vedtak:
Årsmøte godkjenner fremlagt revisjon av husordensregler:

§1. Hensikt Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i korrekte avfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsstasjonene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik

at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med lokal forskrift om hundehold angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Mating av fugler/ekorn og annet vilt Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets tomt

§ 10. Parkeringsbestemmelser Parkering i henhold til reguleringsplanen er en plass per husstand som er tildelt hver seksjon og andre uteplasser er for gjester, servicebiler som arbeider på oppdrag og kommunale biler på oppdrag.

§ 11. Brudd på husordensreglene Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Vedtatt med en endring på §8

4.3 Regelverk ved oppussing av leilighet i Blokkene

Vedtak:
Forslag trukket

4.4 Oppdaterte garasje/parkerings planer

Vedtak:
til orientering

5. Saker fra beboere

5.1 Endring av vedtektenes §19 Valgkomitè

Vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende nye ordlyd for § 19 Valgkomité:

Valg og sammensetning
Årsmøtet velger årlig en valgkomité bestående av tre medlemmer blant seksjonseierne. Valgkomiteen konstituerer seg selv og velger leder.

Mandat
Valgkomiteen skal forberede og fremme innstilling til alle valg som foretas av årsmøtet, med unntak av valgkomiteen selv. Komiteen skal arbeide uavhengig og sikre en forsvarlig, objektiv og transparent prosess.

Ansvar og oppgaver
Valgkomiteen skal:
Kartlegge sameiets behov for kompetanse, kapasitet og kontinuitet i styret.
Innhente informasjon fra sittende styremedlemmer om motivasjon, kapasitet og eventuelle ønsker om gjenvalg.
Aktivt innhente forslag til kandidater ved å kontakte seksjonseiere, herunder gjennom direkte henvendelser, informasjonsutsendelser eller andre hensiktsmessige metoder.
Sikre at alle seksjonseiere gis reell anledning til å melde interesse eller foreslå kandidater.
Foreta en helhetsvurdering av kandidaters egnethet, herunder erfaring, kapasitet, samarbeidsevner og interesse for styrearbeid.

Utarbeide en skriftlig innstilling til årsmøtet som inneholder:
• foreslåtte kandidater
• begrunnelse for innstillingen
• informasjon om eventuelle alternative kandidater som har meldt interesse

Samarbeid med styret
Valgkomiteen skal ha dialog med styret om behov for kompetanse og kapasitet, men komiteens vurderinger og innstillinger skal være uavhengige av styret.

Frister
Valgkomiteens innstilling skal oversendes styret innen fristen for utsendelse av årsmøtepapirer, slik at innstillingen følger innkallingen.

Taushetsplikt
Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt om personopplysninger og interne vurderinger som fremkommer i komiteens arbeid.

Dokumentasjon av komiteens arbeid
Valgkomiteens innstilling skal inneholde en kort redegjørelse for komiteens arbeid, herunder hvilke tiltak som er gjennomført for å innhente forslag til kandidater. Redegjørelsen skal som minimum angi hvordan seksjonseiere er kontaktet og hvordan komiteen har sikret en åpen og inkluderende prosess.

Ikke vedtatt, med en stemme for.

5.2 Etablering av felles ordning for innsamling og bortkjøring av juletrær

Vedtak:

1. Etablering av felles ordning
Sameiet skal etablere en årlig, felles ordning for innsamling og bortkjøring av juletrær. Ordningen skal gjennomføres i løpet av første halvdel av januar hvert år.

2. Særlig hensyn til eldre og bevegelseshemmede:
Ordningen skal utformes slik at beboere som på grunn av alder, helse eller mobilitetsutfordringer ikke kan transportere juletrær selv, sikres en reell og praktisk mulighet til å benytte ordningen uten behov for bistand fra andre beboere.

3. Organisering og informasjon:
Styret pålegges å inngå avtale med eksisterende vaktmestertjeneste, og informere beboerne i god tid om dato, oppsamlingssted og praktiske forhold.

4. Plassering av juletrær:
Styret skal fastsette ett eller flere egnede oppsamlingspunkter på sameiets område, slik at trærne kan plasseres samlet og uten hinder for ferdsel eller drift.

5. Kostnadsdekning:
Kostnader knyttet til ordningen dekkes over sameiets felles driftsbudsjett som en del av ordinær renovasjon og vedlikehold.

Ikke vedtatt med to stemmer for.

5.3 Evaluering og mulig omplassering av bom ved Daletoppen

Vedtak:

1. Evaluering av bommens effekt:
Styret pålegges å gjennomføre en evaluering av bommen ved Daletoppen, herunder innhente dokumentasjon på om tiltaket har redusert trafikkmengde og kjørehastighet. Resultatet skal presenteres for beboerne.

2. Konsekvenser av evalueringen:
- Dersom evalueringen viser at bommen ikke oppnår sin hensikt, skal bommen fjernes i sin helhet.
- Dersom evalueringen viser at bommen oppnår sin hensikt, skal bommen flyttes til innkjøringen før avfallsstasjonen, slik at formålet ivaretas uten unødige ulemper for beboerne i Daletoppen 6 og 8.

3. Gjennomføring:
Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tilbud og gjennomføre tiltakene som følger av evalueringen, innen rimelig tid.

4. Informasjon:
Styret skal informere beboerne om prosessen, vurderingene og eventuelle tiltak i god tid.

Ikke vedtatt med en stemme for

5.4 Parkeringskapasitet i sameiet - reetablering, utvidelse og harmonisering av parkeringsordninger

Vedtak:
Årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Kartlegging og reetablering av parkeringskapasitet
Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig kartlegging av sameiets utearealer med sikte på å identifisere muligheter for etablering av nye parkeringsplasser, samt reetablere et antall plasser tilsvarende de som er fjernet de senere år. Kartleggingen skal omfatte kostnadsoverslag, tekniske vurderinger og konsekvensanalyser.
Styret skal fremlegge en samlet plan for årsmøtet 2027 eller et ekstraordinært årsmøte innen 1. november 2026.

2. Fellesfinansiering av ordinære parkeringsplasser
Ordinære parkeringsplasser skal fortsatt anses som en del av sameiets felles infrastruktur og finansieres gjennom felleskostnader. Det skal ikke innføres individuelle betalingsordninger for bruk av ordinære parkeringsplasser.

3. Harmonisering av betalingsordninger for eksklusive parkeringsarealer
Alle parkeringsplasser som er eksklusivt tildelt enkeltseksjoner — herunder utvendige carporter og utvendige plasser merket med seksjonsnummer — skal omfattes av en betalingsordning tilsvarende den som gjelder for innvendig parkering.
Styret pålegges å utarbeide en rettferdig, transparent og vedtektsmessig forankret modell for slik betaling, og implementere ordningen senest innen 1. januar 2027.

Ikke vedtatt med en stemme for.

5.5 BOM satt opp ved Daletoppen 6-8

Vedtak:
Bom satt opp ved Daletoppen 6-8 fjernes, vedtatt med 32 stemmer for og 4 stemmer mot.

5.6 Bom eller trafikksikring ved Bondibråten

Vedtak:
Sameiet skal etablere bom ved Bondibråten 51

Ikke vedtatt

5.7 Utredning av ny digital styre- og kommunikasjonsportal

Vedtak:
Styret bes sette opp et utvalg, og utrede alternative digitale styre- og kommunikasjonsportaler. Et forslag til løsning fremmes på årsmøtet i 2027.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Sølvi Marie Fjeldstad gjenvelges for ett år

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Ingen på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Rune Løberg velges for ett år
Trine Groven velges for ett år
Matthew Connolly gjenvelges for ett år

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Jan Nord velges for ett år
Thorstein Abrahamsen velges for ett år
Magne Hinderaker velges for ett år

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig

Møtet ble hevet kl. 20:15

Protokoll for Sameiet Bondibråten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christer Olsen Strandskog (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Kjell Øyvind Værnes (sign.)	07.05.2026

Sameiet Bondibråten

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sølvi Marie Fjeldstad, Daletoppen 22
Styremedlem, Espen Brochmann, Bondibråten 115
Styremedlem, Arne Johannes Devold, Daletoppen 26
Varamedlem, Guni Haukland, DALETOPPEN 4
Varamedlem, Martin Svensson, Daletoppen 26
Varamedlem, Matthew Connolly, BONDIBRÅTEN 87

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 165 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Bondibråten med org.nr.: 986943633 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441712

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bondibråten bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet for 2025 som viser et overskudd på kr 469 466,-.

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 3 016 791,-.

Årets resultat er i store trekk som forventet, med unntak av noe lavere kostnader til kommunale avgifter. Underskuddet for rekkehusene som budsjettert.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 11 styremøter.

Møtene er gjennomført i Bondistua eller i kontorlokalene til 4ROM i BB59.

Det har vært høy aktivitet gjennom året, særlig knyttet til oppfølging av leverandører innen elbilladeanlegg og alarmsystemer i garasjeanleggene. I tillegg har styret brukt betydelig tid på løpende oppfølging av henvendelser fra beboere.

Styret arbeider videre med å etablere en oppdatert og mer brukervennlig digital boligmappe for sameiet.

Det ble gjennomført dugnad over én uke. Det oppsto noe uklarhet knyttet til informasjon og håndtering av container for hageavfall. Styret har mottatt innspill om å styrke det sosiale rundt dugnadene, og vil fremover legge til rette for at én av dagene organiseres som en felles dugnadsdag med økt sosial ramme.

Styret har mottatt endelig dokumentasjon på reseksjonering av vaktmesterleiligheten, med sikte på fremtidig salg. Prosessen har vært tidkrevende, blant annet som følge av forhold hos kommunen.

Det er inngått avtale om utleie av flere boder i nr. 28. Styret disponerer også en bod til lagring av utstyr som tidligere var plassert i vaktmesterleiligheten.

Inngåtte og videreførte avtaler:
Styret har i hovedsak videreført eksisterende avtaler i 2025, med enkelte justeringer og vurderinger:

Avtalen med Assistentpartner for nøkkelhåndtering er videreført. Beboere som mister nøkkel, kontakter leverandøren direkte.

Vaktmesteravtalen med Anders Foldvik videreføres og vurderes som velfungerende. Styret vurderer samtidig om tjenester som brøyting og feiing kan samles under samme leverandør fra høsten.

Avtale med ABVK for gartner- og trappevasktjenester er videreført. Tjenestene vurderes som tilfredsstillende, og det benyttes bildedokumentasjon ved utført arbeid og eventuelle avvik.

Forsikringsavtale via ABBL er videreført, samt avtale med Anticimex. Det er her gjennomført overgang til en giftfri løsning.

Avtaler om branntilsyn i oppganger og garasjeanlegg videreføres.

Avtale med Hedengren om brannvarslingsanlegg i garasjene videreføres.

Avtaler med Altibox og Viken Fiber om TV- og internettjenester videreføres.

Avtale med Snedsrud & Pedersen (rørlegger) og Guriby (elektriker) videreføres som foretrukne leverandører.

Avtale med Trigonor om tilsyn av lekeapparater videreføres.

Når det gjelder elbillading, er Elaway fortsatt leverandør per i dag. Styret har imidlertid inngått ny avtale med Current, gjeldende fra april 2026, med Bluetech som underleverandør.

Det er installert nytt lekeapparat på lekeplassen mot sørøst. Prosjektet har mottatt støtte fra Sparebankstiftelsen DNB.

Tilsyn og vedlikehold av lekeapparater gjennomføres i henhold til gjeldende avtale.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Betongrehabilitering av terrasseblokkene ble igangsatt i 2025. Arbeidet vil pågå over tid og gjennomføres trinnvis i tråd med sameiets økonomiske rammer.

Søppelanlegget er ferdigstilt og satt i drift. I tilknytning til dette er tidligere søppelskur bygget om til sykkelskur.

Busskuret er behandlet for sopp og råte for å forlenge levetiden.

Lekestativet i Daletoppen er ferdigstilt.

Det er oppført nye boder for utleie i DT28.

Alle utvendige gjerder i sameiet er malt, og plattingen mellom blokkene i Daletoppen er beiset.

Det er etablert bom ved DT6.

Sameiet har i løpet av året solgt to garasjer.

Kartlegging av behov for rørfornyelse av avløpsrør er videreført som en del av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

I 2026 vil styret prioritere videre arbeid med større vedlikeholdsprosjekter og tekniske anlegg. Arbeidet vil tilpasses sameiets økonomiske rammer og prioriteringer.

Følgende tiltak er særlig aktuelle:

Videreføring av betongrehabilitering av terrasseblokkene.
Oppfølging og videreføring av rørfornyelse av avløpsrør i blokkene.
Videre arbeid med stabilisering og forbedring av elbilladeanlegget, herunder vurdering og gjennomføring av leverandørbytte.

Løpende vedlikehold av fellesarealer og bygningsmasse.
Styret vil fortløpende vurdere fremdrift og prioriteringer i lys av teknisk behov og økonomisk handlingsrom.

Kommende 5-års periode

Styret legger til grunn et fortsatt høyt fokus på langsiktig og planmessig vedlikehold av sameiets bygningsmasse og tekniske anlegg.

Følgende områder vil være sentrale i årene fremover:

Betongrehabilitering av bygningsmassen
Rørfornyelse av avløpssystemer
Oppgradering og vedlikehold av tekniske anlegg
Løpende vedlikehold av uteområder og felles bygningsmasse
Styret vil fortløpende vurdere behov, prioriteringer og fremdrift i tråd med sameiets økonomiske rammer.

VAKTMESTER"BOLIGEN"

Styret informerer – vaktmesterbolig
Styret har arbeidet med vurdering av salg av vaktmesterboligen og ulike mulige løsninger for avhending av enheten.

Boligen er i dag ikke ferdigstilt og må gjennomgå full oppgradering før den kan tas i bruk. Styret har vurdert både kvaliteter og tilpasningsbehov, samt hvordan dette vil påvirke verdi og gjennomføring.

Det har vært vurdert å selge enheten i det åpne markedet. I en slik modell vil kjøpere måtte ta høyde for oppgraderingskostnader, risiko og egen fortjeneste, noe som normalt gir et mer begrenset marked og større usikkerhet knyttet til pris og gjennomføring. Prosessen vil også kreve oppfølging av megler, anbud og prosjektgjennomføring.

Styret har derfor også vurdert direkte salg til vaktmester, hvor det er lagt vekt på kjøpers erfaring med oppgradering og gjennomføring av boligprosjekter.

Styret har i tillegg lagt vekt på at valgt modell gir kjøper en mer gunstig finansieringsstruktur enn ved et ordinært kjøp i markedet. Ved at kjøper kan igangsette deler av arbeidene før fullt oppgjør, reduseres behovet for å binde opp kapital og ta opp fullt lån fra oppstart. Dette gir lavere lånekostnader og kortere lånetid.

Styret har vurdert at denne fordelen bidrar til bedre prosjektøkonomi for kjøper, noe som igjen øker sannsynligheten for gjennomføring og for at prosjektet gir en gevinst som sameiet får del i gjennom den avtalte gevinstdelingsmodellen.

Styret har valgt en modell med fast kjøpesum kombinert med andel av eventuell gevinst ved videresalg. Denne løsningen gir sameiet et forutsigbart oppgjør, samtidig som man beholder mulighet for oppside dersom prosjektet gir høyere verdi enn forventet.

Inntektene fra salget av vaktmesterboligen er planlagt benyttet til å redusere sameiets gjeld knyttet til gjennomført renovasjonsanlegg.

Valgt løsning innebærer at kjøper overtar kostnads- og gjennomføringsrisiko, samtidig som sameiet får en enklere og mer forutsigbar prosess med redusert behov for oppfølging og administrasjon.

Styret vurderer at denne modellen samlet sett gir en god balanse mellom risiko og gevinst, og ivaretar sameiets interesser på en forsvarlig måte.

Det legges opp til forslag om en kjøpesum på NOK 2 100 000 ved direkte salg.

I tillegg avtales gevinstdeling ved videresalg, hvor sameiet mottar 50 % av salgspris over NOK 4 000 000.

Basert på realistiske anslag vurderes et mulig salgsnivå for ferdigstilt bolig til ca. NOK 4 500 000 – 4 800 000.

Dette gir en potensiell tilleggsinntekt for sameiet på ca. NOK 250 000 – 400 000, og en samlet inntekt på ca. NOK 2 350 000 – 2 500 000.

Til sammenligning vurderes et salg i åpent marked i dagens tilstand til ca. NOK 2 200 000 – 2 700 000, før meglerkostnader på ca. NOK 150 000, noe som gir en netto på ca. NOK 2 050 000 – 2 550 000 uten mulighet for oppside.

Spørsmål og svar
Hvorfor selger vi ikke i det åpne markedet?
Styret har vurdert dette alternativet. Enheten krever full oppgradering, og kjøpere vil derfor prise inn både kostnader, risiko og egen fortjeneste. Dette gir et mer begrenset marked og usikker pris.

Kunne vi fått høyere pris gjennom budrunde?
Det er mulig, men ikke gitt. Erfaring tilsier at slike enheter ofte møter prispress. Netto etter meglerkostnader kan derfor bli lavere enn forventet.

Er prisen vi selger for markedsmessig?
Styret vurderer at avtalt pris ligger innenfor et realistisk nivå for denne typen enhet i dagens tilstand, sett opp mot nødvendige investeringer og risiko.

Hvorfor velger vi vaktmester som kjøper?
Styret har lagt vekt på gjennomførbarhet og forutsigbarhet, samt kjøpers erfaring med oppgradering og gjennomføring av boligprosjekter.

Hva innebærer gevinstdelingen?
Sameiet får en avtalt andel av eventuell gevinst ved videresalg over et fastsatt nivå. Dette gir mulighet for oppside uten at sameiet tar risiko for kostnader og gjennomføring.

Hva om prosjektet ikke gir gevinst?
Sameiet mottar uansett avtalt kjøpesum. Risiko for kostnadsøkninger og resultat ligger hos kjøper.

Hvorfor utvikler vi ikke boligen selv?
Dette ville krevd betydelig kapital, oppfølging og risiko. Styret har vurdert at dette ikke er hensiktsmessig bruk av sameiets ressurser.

Hvordan er markedsverdien vurdert?
Styret har gjort en samlet vurdering basert på kjente markedsforhold, erfaringstall og enhetens kvaliteter og tilpasningsbehov.

Hvordan brukes inntektene fra salget?
Inntektene er planlagt brukt til å redusere sameiets gjeld knyttet til renovasjonsanlegget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 14.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**52**	Bnr:	**135**	Fnr:		Snr:	**128**
Adresse:	**Daletoppen 10, 1387 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Kvittering for levert ordre: 1253779

Oppdragsnummer: 18260214
Matrikkel: 3203/52/135/0/128
Adresse: Daletoppen 10, 1387 ASKER
Ordre bestilt: 2026-09-11 07:25:05
Ordre ferdig: 2026-09-11 07:40:17

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

126d

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.11.1991 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, nr. 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 20. november 1991.
Karsten Krogsæter
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DALEBAKKEN 18-24 OG 29, 31.

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

Området reguleres til:

Byggeområde	- Boliger
Spesialområde	- Verneverdig bebyggelse
	- Offentlig gangvei Dalebakken I og II, bevaring
Trafikkområder	- Kjørevei
	- Parkering
Fellesområder	- Felles adkomst
	- Felles naturområde

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

§ 2. Område for frittliggende boliger.

Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2 skal det overskytende medregnes i tillatt bebygd areal

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

Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksist. Og framtidige terrenghøyder, event. Støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksist. Vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Spesialområde – verneverdig bebyggelse – verneverdige offentlige gangveier.

3.1. Bebyggelsen skal nyttes til boliger.

3.2. De verneverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

3.3. Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

3.4. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.

3.5. Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og detaljering.

3.6. Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.

3.7. Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.

3.8. Innenfor område regulert til offentlig gangvei Dalebakken I og II skal eksisterende veifar med sidekanter i en sone på til sammen 6 m bevares og holdes i hevd slik det ligger i dag.

§ 4. Gang/adkomstvei klasse Ga.
Området skal nyttes som adkomstvei for planområdets enkelttomter og som gangvei gjennom planområdet.
Området skal også kunne nyttes som adkomst til eiendommene ved Dalebakken øst for planområdet.

Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til/fra området med unntak for de eiendommer som er særskilt angitt med pil på plankartet.

Gang/adkomstvei skal ferdigstilles før deling/utbygging kan finne sted.

§ 5. Parkering

Området merket P skal nyttes som parkeringsplass for gnr. 52, bnr. 11.

§ 6. Felles adkomstvei klasse Fa.

Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.
Området etableres som felleseiendom, ved at de anviste enkelteiendommer gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
Adkomsten skal ferdigstilles før deling av de tilhørende eiendommer kan finne sted.

§ 7. Felles naturområde

Eksist. terreng og vegetasjon skal bevares. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret vegetasjon/skogbestand.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging, massedeponering, parkering o.l. er ikke tillatt.

Området skal etableres som et sameie mellom boligeiendommene innenfor planområdet med en lik anpart på hver eiendom.

§ 8. Fellesbestemmelser

8.1. Eksisterende trevegetasjon i planområdet bør i størst mulig grad bevares.

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

8.3. Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

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

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

Reguleringssjefen i Asker, den 30. september 1991
Helge Johnsen,

Victor Lorentzen,

Rettet: Asker bygningsråd 8. oktober 1991
Rettet: Asker kommunestyre 13. november 1991

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	128
Adresse	Daletoppen 10, 1387 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 223 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 38 221 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 38 223 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	11 249 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220126	
Navn	Bondibråten 2+3	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02.07.1975	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/305/126_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	16 536 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	2 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	4 131 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	2 058 m^2
	Formål	Gangvei

	Delareal 1 986 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Blokk Z
	Delareal 774 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Blokk Y
	Delareal 613 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 1 237 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** S
	Delareal 1 694 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** R4
	Delareal 1 857 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 752 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Blokk X
	Delareal 1 825 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Blokk V
	Delareal 1 288 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 1 626 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** R1
	Delareal 1 800 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** R3

Id	0220126D
Navn	Dalebakken 18-24 29-31
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/304/126D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KL.B

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 52/135/0/128
Adresse: Daletoppen 10
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 10.09.2026

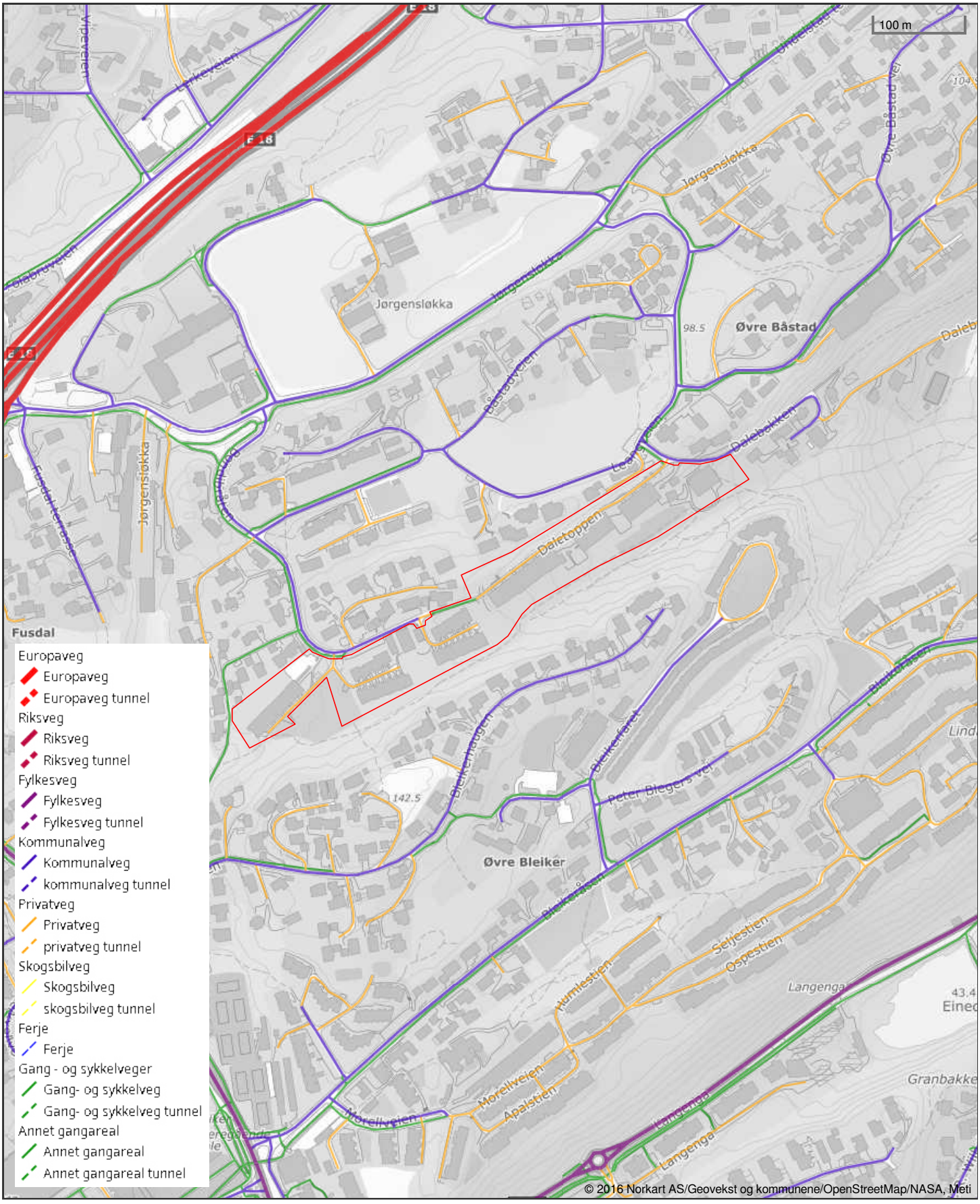
Oversiktskart for eiendom 3203 - 52/135//



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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 52/135//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 14.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**52**	Bnr:	**135**	Fnr:		Snr:	**128**
Adresse:	**Daletoppen 10, 1387 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

126
Stadfestet den 2.juli 1975
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olssen
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BONDIBRÅTEN II og III, Gnr. 52

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være:

1. Rekkehus i 2. etg uten u.etg, forskjøvet også i vertikalplan slik terrenget tilsier det.

2. Blokk V 3 etg. På begge sider - 30 leiligheter
   Blokk Z 3 etg. På nordsiden - 3 og 4 etg. på sydsiden, 42 l.
   Blokk X 3 etg. på nordsiden - 4 på sydsiden 24 leiligheter.
   Blokk Y 3 etg. på nordsiden - 4 på sydsiden 16 leiligheter

3. Eneboliger i 1 etg. maks grunnflate 15% av netto tomteareal, evt. Med u.etg der hvor terrenget tilsier det. Høyde fra ferdig terreng må for 1 etg. hus ikke overstige 4,0 m, for hus med u.etg. 6,5 m. Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

4. Barneinstitusjonen skal plasseres som vist på planen. Det må sendes inn plan for bygningsrådets godkjennelse som viser hvorledes tomten skal utnyttes i detalj, og som viser hvorledes barneinstitusjonen kan tilpasses fellesarealene og turveiens funksjoner.

§ 3.

Bebyggelsen skal plasses og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemer annerledes.

§ 4.

Garasjer/parkeringsplasser for bebyggelsen må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen 2.0 plass pr. familieleilighet, herav min. 50% i garasjer. Garasjeareal pr. leilighet maksimeres til 35 m^2.

§ 5.

Tomtene skal eventuelt innhegnes med hekk eller buskplanting. Det tillates ikke å sette opp gjerde.

§ 6.

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes etter planer som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31. Eksisterende verdifulle trær på området skal søkes bevart, bl.a. ved sikringstiltak i byggetiden. I fellesarealene er det i det hele tatt ikke tillatt å hugge trær eller forandre den karakteristiske skogbunn med kampestein, eventuell fjerning av trær i forbindelse med dårlige solforhold må ha forhåndsgodkjennelse av bygningsrådet.

§ 8.

For fellesarealene må det sendes inn utnyttelsesplan til bygningsrådets godkjennelse. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens §69 – videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesarealene - jfr. vedtekt til bygningsloven §104.

§ 9

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomtene tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 11.

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Elektrisitets- og telefonledninger innen området forutsettes som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.

§ 13.

Det tillates ikke oppsatt TV-antenner på de enkelte hus. Felles antenneanlegg for området må settes opp etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
Forbindelse fra fellesanlegget til det enkelte hus forutsettes som jordkabel.

§ 14.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 15.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bondibråten II		52	8	Blokk Y

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	2/7-75	dato 29/10-75 sak 485-75-

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Asker Boligbyggelag A/L	Drammensveien 840, 1370 Asker	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitektn. Henning Hansen og Saavi Edland A/S, boks 115, 1371 Aske		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Bragerhagen 16, 3000 Drammen	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker, bygningsvesen, den 11. februar 1981.

Jan Erik Istad
bygningssjefen

Bj. Nummedal

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

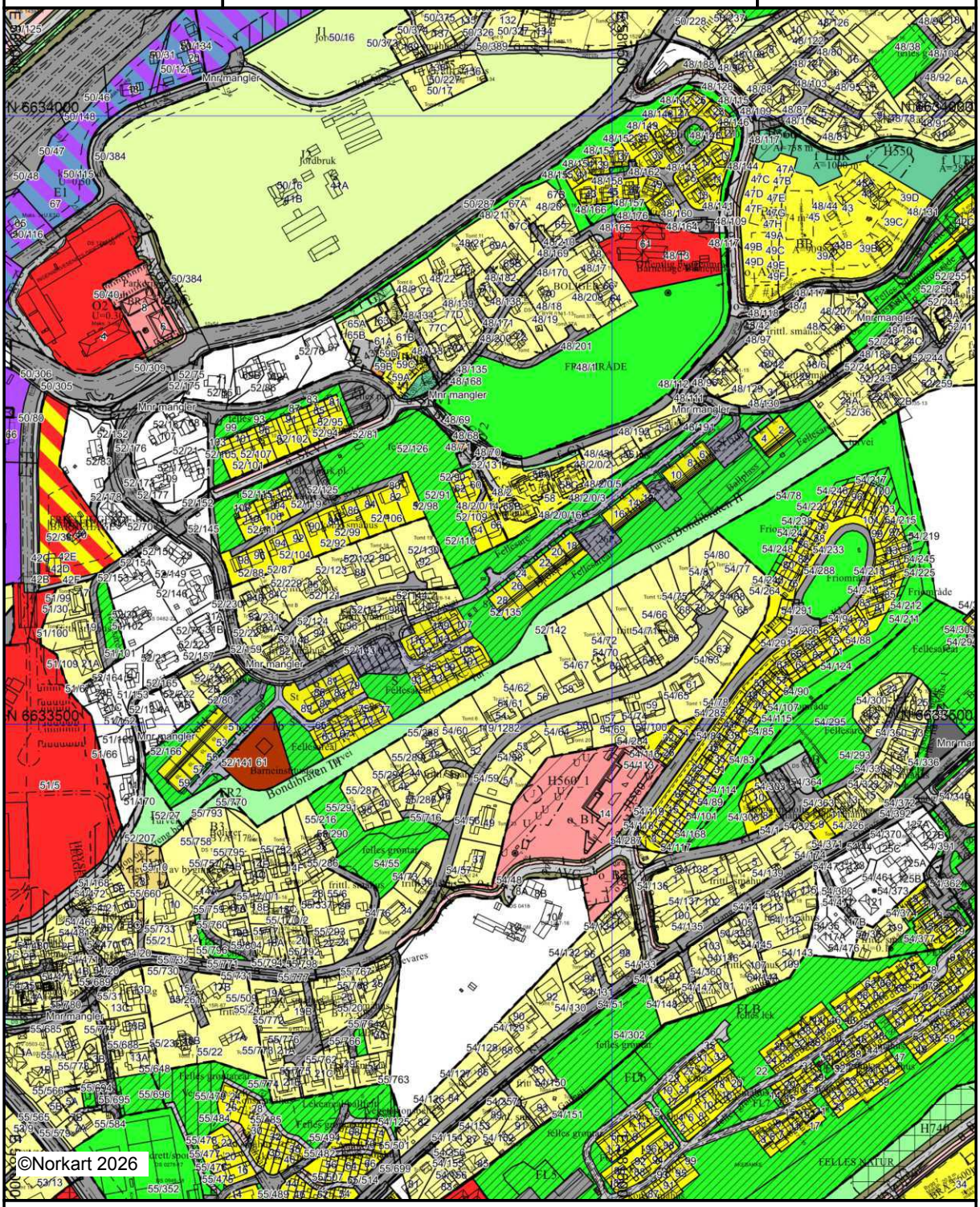
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/135/0/128
Adresse: Daletoppen 10
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Offentlig
- Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter andre lover
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Asker kommune

Ledningskart

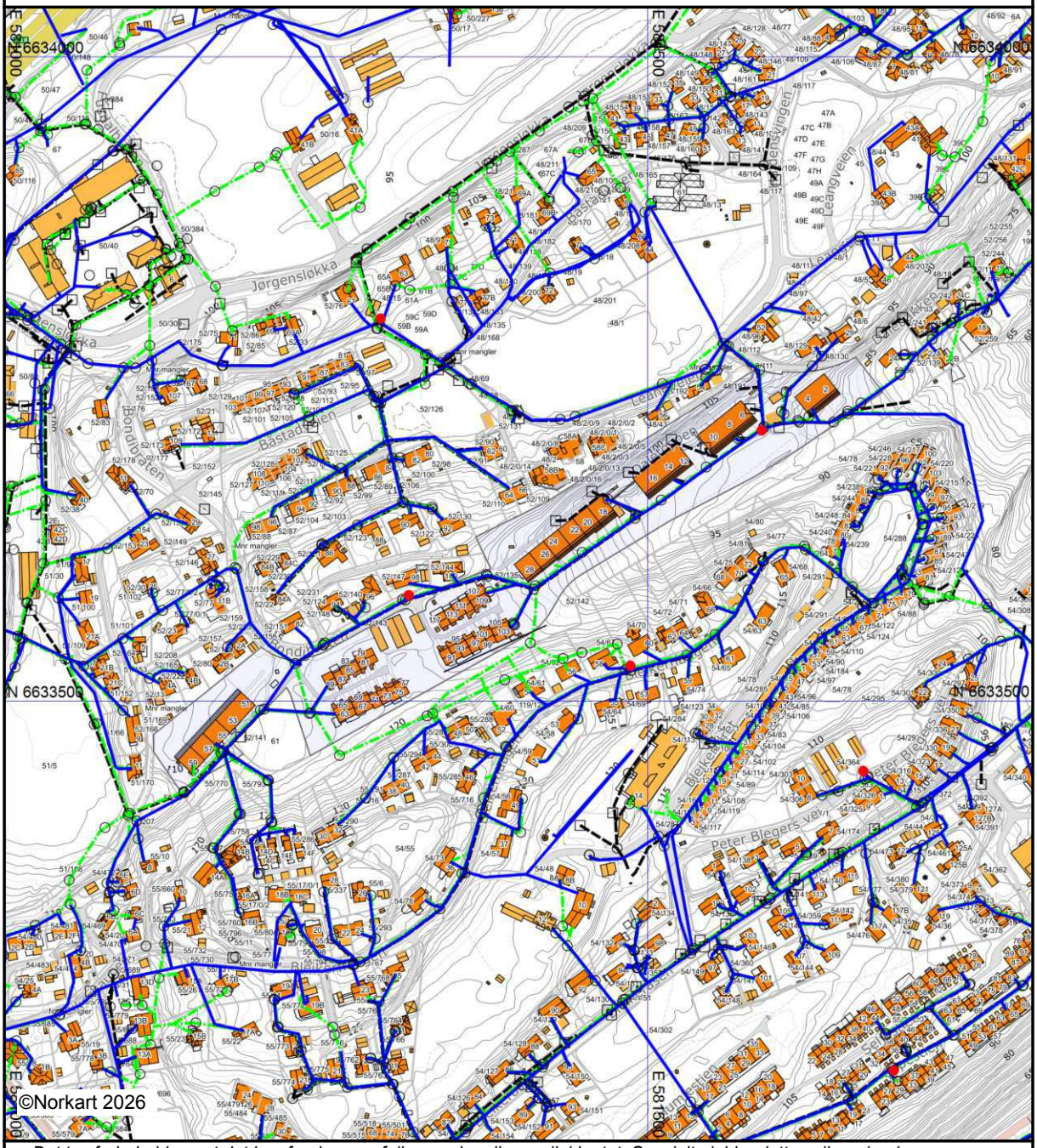
Eiendom: 52/135/0/128
Adresse: Daletoppen 10
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 135, Seksjonsnr 128	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Daletoppen 10, gatenr 1279	**Grunnkrets:**	806	Bondibråten
(fra bruksenhet)	1387 Asker	**Valgkrets:**	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 128 Sameiebrøk 64/1616	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.05.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	64/16 168
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	38 223,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/52/135	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/52/135/0/1	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/2	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/3	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/4	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/5	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/6	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/7	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/8	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/9	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/10	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/11	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/12	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/13	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/14	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/15	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/16	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/17	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/18	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/19	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/20	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/21	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/22	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/23	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/24	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/25	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/26	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/27	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/28	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/29	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/30	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/31	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/32	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/33	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/34	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/35	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/36	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/37	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/38	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/39	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/40	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/41	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/42	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/43	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/44	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/45	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/46	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/47	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/48	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/49	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/50	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/51	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/52	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/53	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/54	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/55	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/56	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/57	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/58	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/59	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/60	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/61	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/62	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/63	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/64	0,0

Mottaker	3203/52/135/0/65	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/66	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/67	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/68	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/69	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/70	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/71	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/72	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/73	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/74	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/75	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/76	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/77	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/78	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/79	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/80	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/81	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/82	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/83	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/84	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/85	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/86	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/87	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/88	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/89	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/90	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/91	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/92	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/93	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/94	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/95	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/96	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/97	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/98	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/99	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/100	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/101	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/102	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/103	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/104	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/105	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/106	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/107	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/108	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/109	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/110	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/111	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/112	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/113	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/114	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/115	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/116	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/117	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/118	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/119	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/120	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/121	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/122	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/123	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/124	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/125	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/126	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/127	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/128	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/129	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/130	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/131	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/132	0,0

			Mottaker	3203/52/135/0/133	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/134	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/135	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/136	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/137	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/138	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/139	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/140	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/141	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/142	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/143	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/144	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/145	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/146	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/147	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/148	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/149	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/150	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/151	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/152	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/153	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/154	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/155	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/156	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/157	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/158	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/159	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/160	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/161	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/162	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/163	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/164	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/165	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/166	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/167	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/168	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/169	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/170	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/171	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/52/135	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/52/135/0/1	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/2	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/3	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/4	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/5	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/6	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/7	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/8	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/9	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/10	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/11	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/12	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/13	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/14	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/15	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/16	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/17	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/18	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/19	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/20	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/21	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/22	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/23	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/24	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/25	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/26	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/27	0,0

Mottaker	3203/52/135/0/28	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/29	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/30	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/31	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/32	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/33	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/34	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/35	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/36	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/37	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/38	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/39	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/40	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/41	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/42	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/43	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/44	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/45	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/46	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/47	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/48	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/49	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/50	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/51	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/52	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/53	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/54	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/55	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/56	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/57	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/58	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/59	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/60	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/61	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/62	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/63	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/64	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/65	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/66	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/67	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/68	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/69	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/70	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/71	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/72	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/73	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/74	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/75	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/76	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/77	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/78	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/79	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/80	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/81	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/82	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/83	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/84	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/85	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/86	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/87	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/88	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/89	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/90	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/91	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/92	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/93	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/94	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/95	0,0

Mottaker	3203/52/135/0/96	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/97	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/98	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/99	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/100	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/101	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/102	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/103	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/104	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/105	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/106	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/107	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/108	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/109	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/110	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/111	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/112	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/113	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/114	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/115	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/116	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/117	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/118	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/119	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/120	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/121	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/122	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/123	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/124	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/125	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/126	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/127	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/128	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/129	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/130	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/131	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/132	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/133	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/134	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/135	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/136	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/137	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/138	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/139	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/140	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/141	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/142	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/143	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/144	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/145	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/146	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/147	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/148	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/149	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/150	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/151	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/152	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/153	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/154	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/155	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/156	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/157	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/158	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/159	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/160	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/161	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/162	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/163	0,0

			Mottaker	3203/52/135/0/164	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/165	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/166	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/167	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/168	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/169	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/170	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/171	0,0
Seksjonering	Forretning:	13.05.1987	Avgiver	3203/52/135	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/52/135/0/128	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Daletoppen 10	U0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	149793461			Antall etasjer:	4

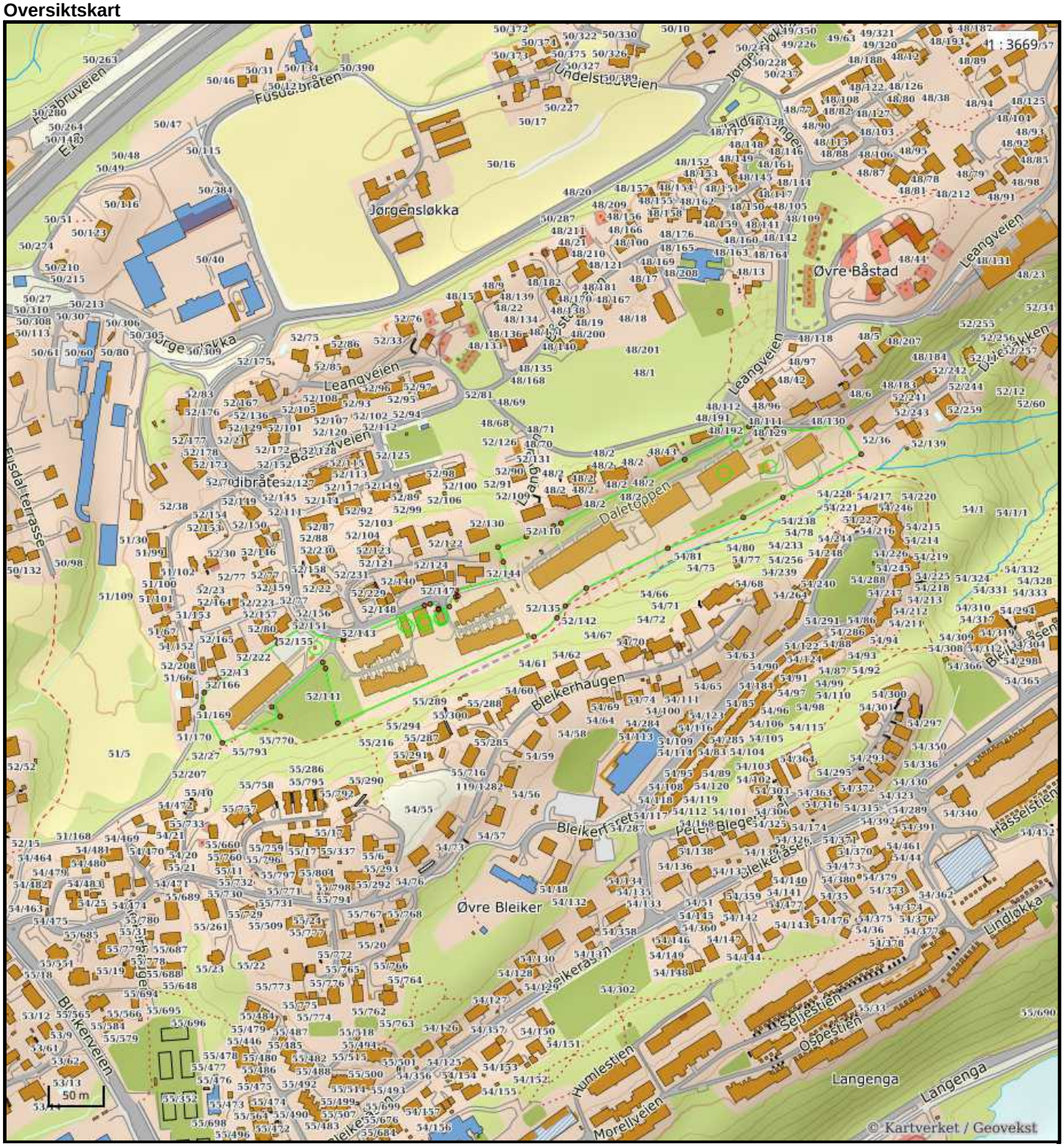
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6								
H01	6								
H02	6								
H03	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

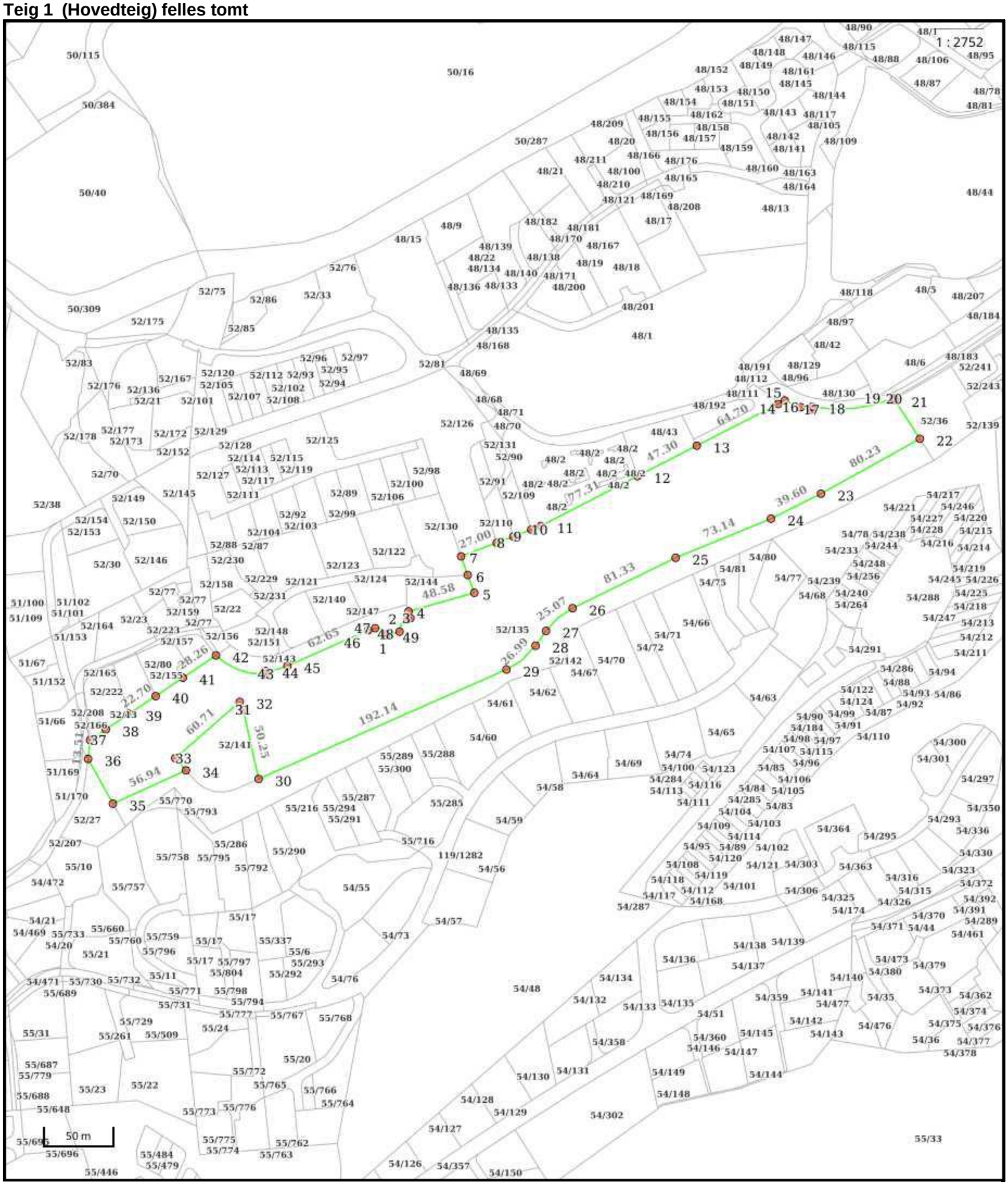
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 38 223,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 570,52	581 327,52	11,62m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 579,91	581 332,49	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 580,63	581 334,36	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 585,30	581 332,57	48,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 602,67	581 377,94	13,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 614,80	581 372,05	14,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 627,54	581 366,24	27,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 639,37	581 390,51	12,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 644,91	581 401,86	13,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 650,89	581 414,10	7,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 654,01	581 420,50	77,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 695,42	581 485,78	47,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 720,70	581 525,76	64,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 633 755,28	581 580,44	5,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 758,10	581 584,90	12,42m	Terrengmålt	10	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 754,55	581 596,77	7,83m	Terrengmålt	10	-105,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 753,55	581 604,53	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 755,54	581 604,72	59,00m	Terrengmålt	10	-103,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 766,81	581 661,82	0,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 766,47	581 662,09	1,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 765,48	581 662,86	32,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
22	6 633 739,83	581 682,96	80,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 694,83	581 616,54	39,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 673,96	581 582,88	73,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 640,27	581 517,96	81,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 598,17	581 448,37	25,07m	Terrengmålt	10	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 633 580,46	581 431,00	12,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 569,29	581 424,53	26,99m	Terrengmålt	10	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 633 550,63	581 405,48	192,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 457,56	581 237,39	50,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 633 505,40	581 222,03	6,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 633 510,73	581 219,07	60,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 633 466,88	581 177,08	11,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 633 458,96	581 185,46	56,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 633 430,80	581 135,97	36,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 633 460,71	581 115,56	13,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 633 474,22	581 115,72	13,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 633 482,71	581 126,24	19,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 633 495,13	581 141,64	22,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 633 509,38	581 159,31	23,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 633 524,06	581 177,35	28,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 633 541,89	581 199,28	38,86m	Terrengmålt	10	-47,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 633 532,06	581 235,74	2,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 633 534,05	581 235,44	15,97m	Terrengmålt	10	-45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 633 539,16	581 250,48	62,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 633 569,50	581 305,29	5,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 633 571,33	581 310,08	9,42m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 633 567,88	581 317,83	1,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 633 566,94	581 318,19	9,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	128
Adresse	Daletoppen 10, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

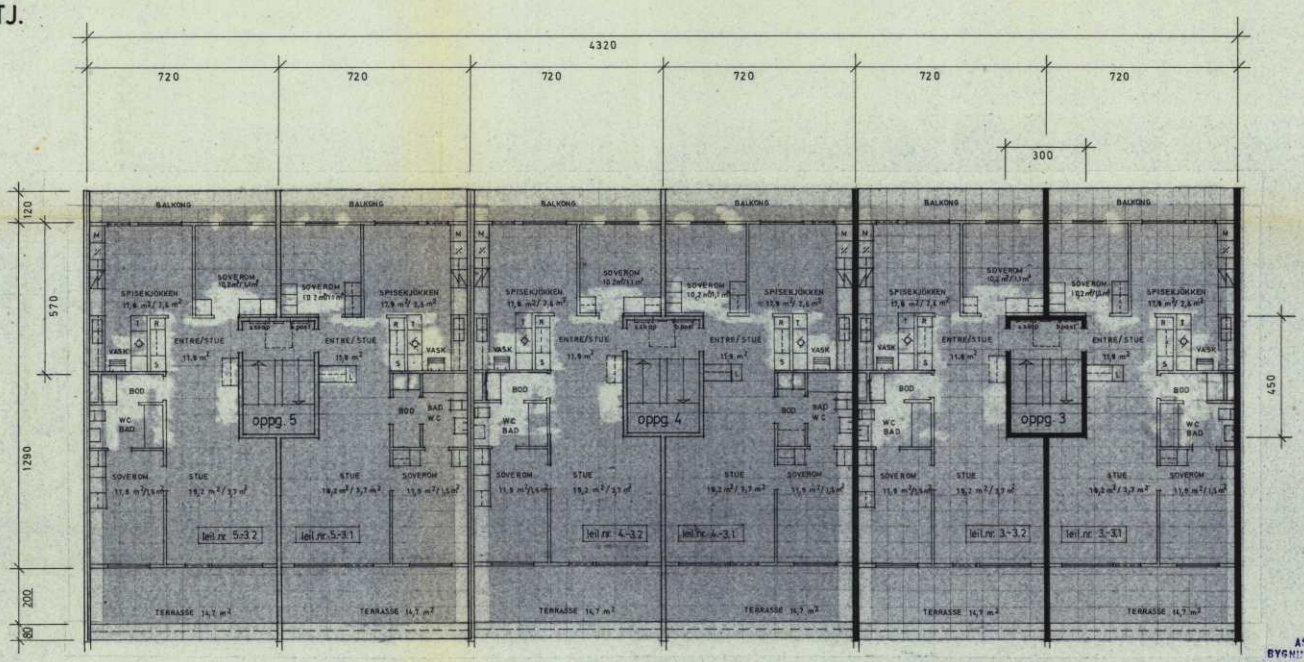
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	931 493,44 kr
Renovasjon	654 260,00 kr
Vann	889 619,74 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BLOKK Y

3. ETJ.



PLAN 3. ETASJE

ASKER BYGNINGSVESEN
01235 24.SEP.76

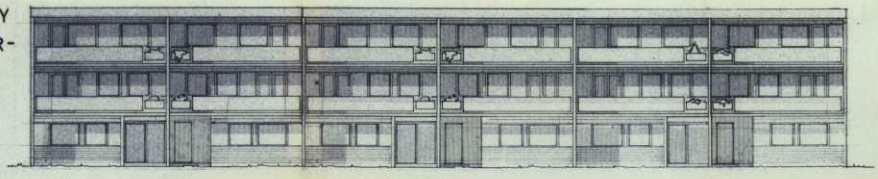
sak:	BONDIBRÅTEN II – III ABBL
dato: 5-6-75	tegnet av: H.PL tegn.nr: 7217 - 283
mål: 1:100	
emne:	PLAN 3. ETG. BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

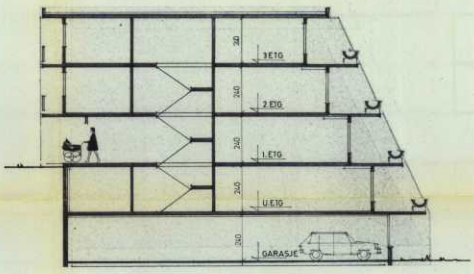
revidert 14.6.76: rettet bad/bod/vaskerom; brannpost, sikr.skap og brann-vent.luke inntegnet

BLOKK Y

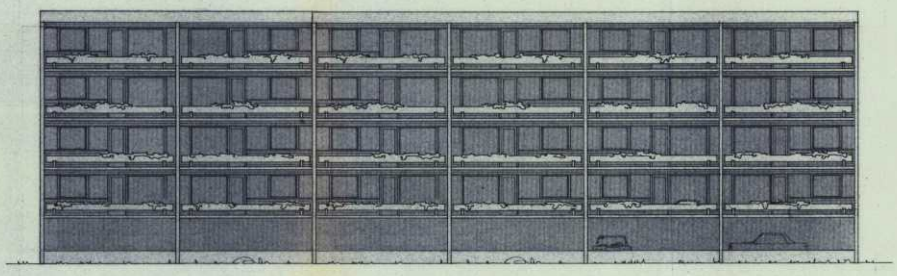
FASADER - SNITT



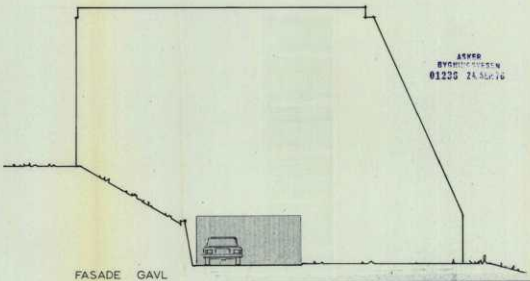
FASADE INNGANGSSIDE



SNITT



FASADE TERRASSESIDE



FASADE GAVL

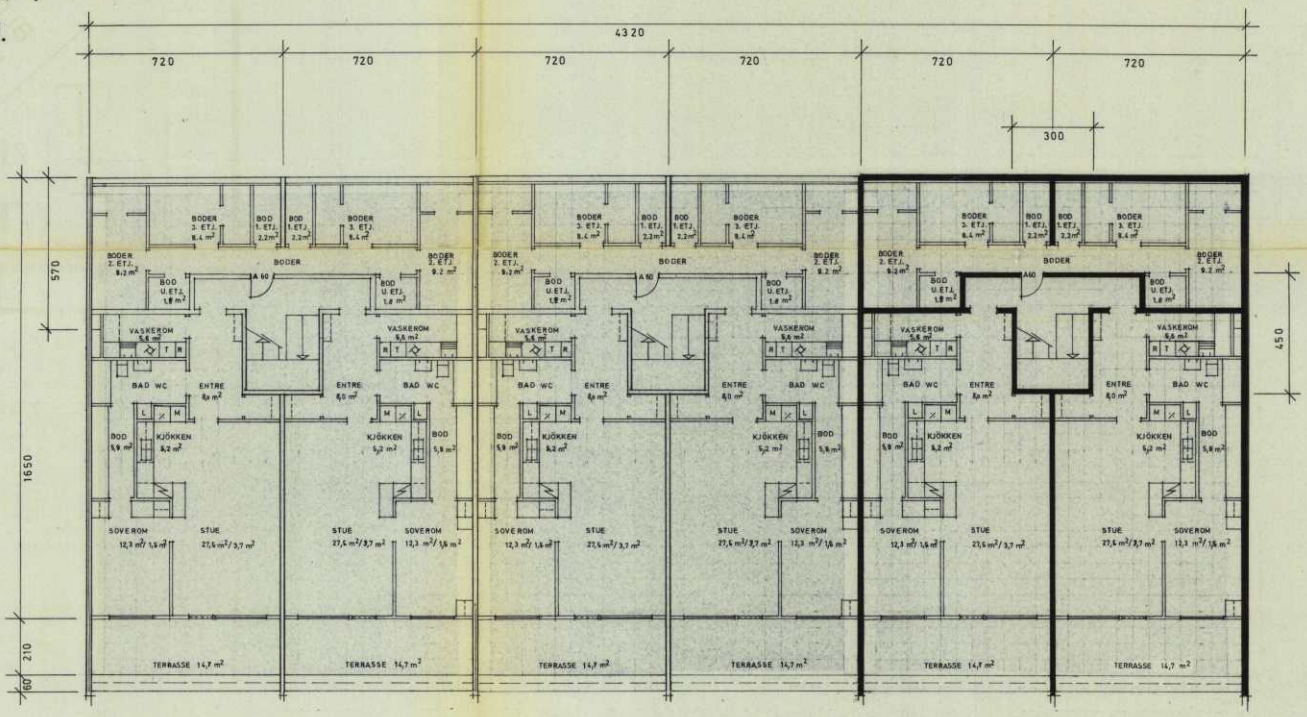
ASKER BYGNINGSVESEN 01235 24.MAR.76

revidert 15.5.-75: utv. sportsboder på inngangsiden fjernet
14.6.-76: sköppelromsdör flyttet, innvendig gavlisolasjon

sak:	BONDIBRÅTEN II - III ABBL
dato: 5 - 6 - 75	tegnet av: VK tegn. nr.: 7217 - 288
mål: 1 : 100	
emne:	FASADER - SNITT BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma + tlf. 78 21 64 + Semsveien 7 + postboks 115 - 1371 ASKER

BLOKK Y
U. ETJ.



PLAN UNDERETASJE

0973 -2.7.

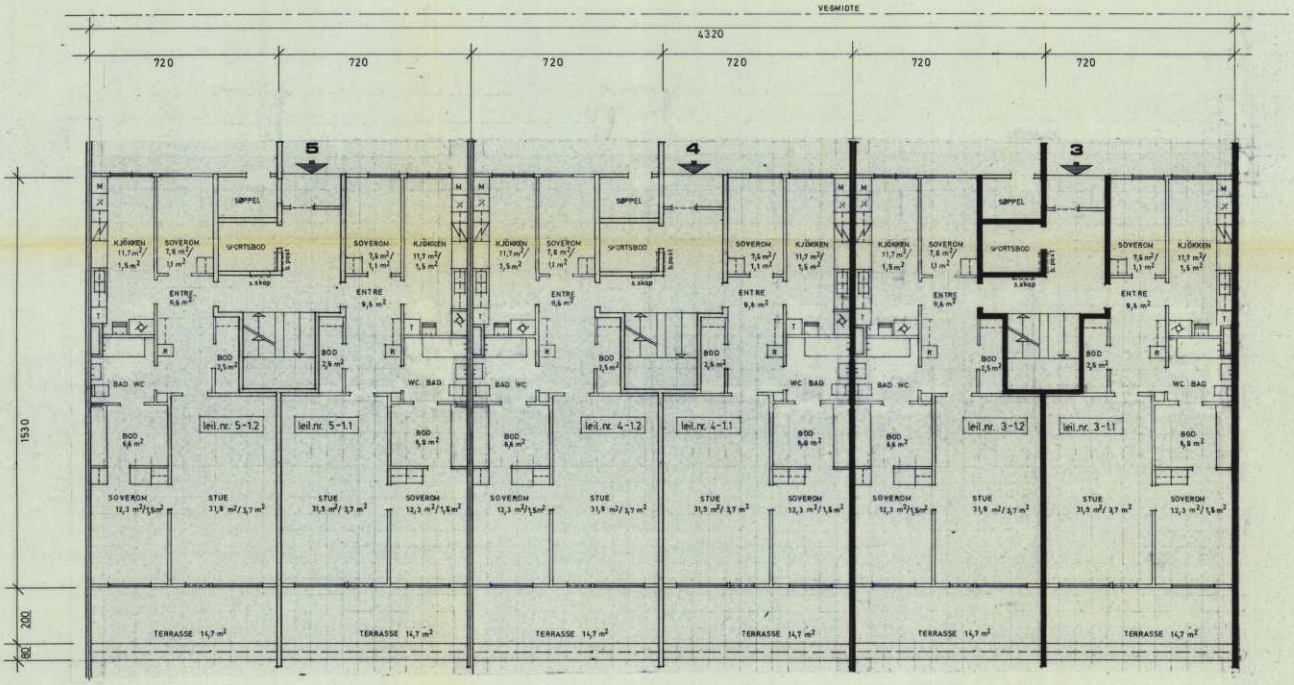
sak: BONDIBRÅTEN II – III ABBL

dato : 5-6-75 tegnet av: H PL tegn. nr: 7217 - 280
mål : 1:100

emne: PLAN U. ETG. BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

BLOKK Y
1. ETJ.



PLAN 1. ETASJE

ASKER BYGNINGSVESEN 01236 24. SEP. 76

revidert: 10.5.76 sportsbod flyttet inn, leilighetene like store
14.6.76 søppelromsdør flyttet, bad/vaskerom noe forandret, isolerende vegg mot trapperom, brannpost og sikr.skap

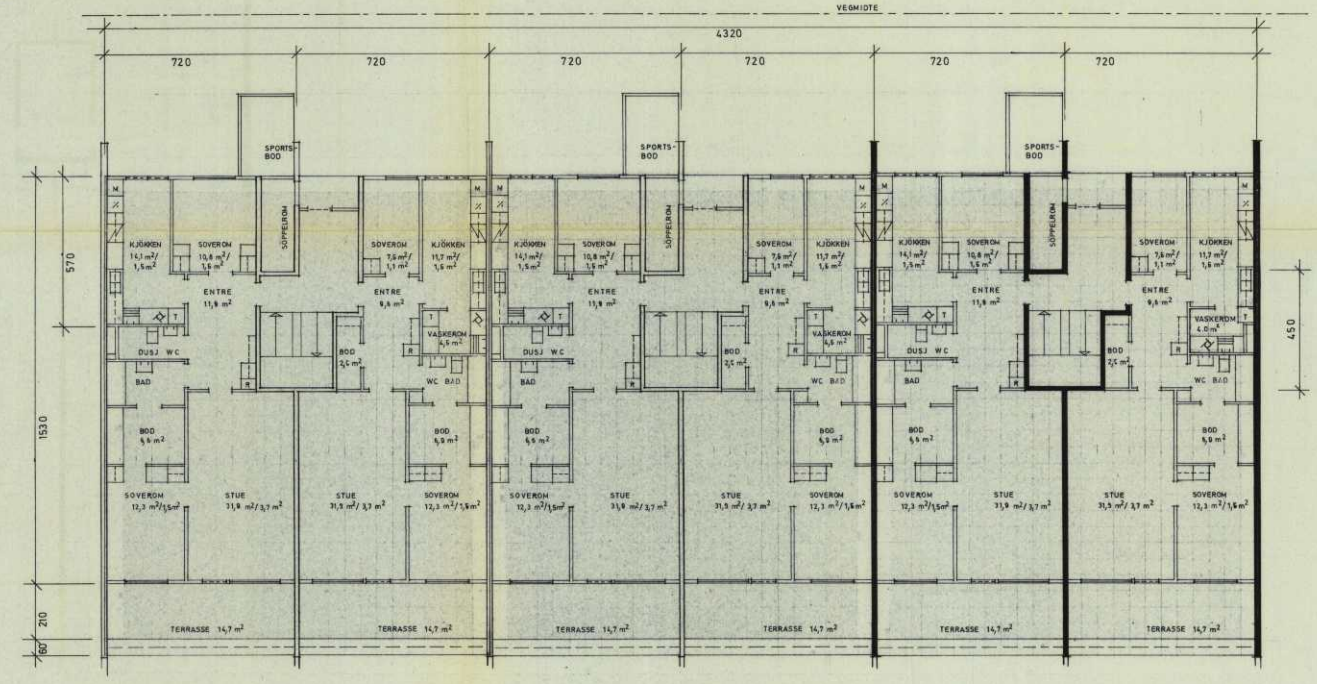
sak: BONDIBRÅTEN II – III ABBL

dato: 5-6-75 tegnet av: HPL tegn.nr.: 7217 - 281
mål: 1:100

emne: PLAN 1. ETG. BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

BLOKK Y
1. ETJ.



PLAN 1. ETASJE

0073 -2.7.

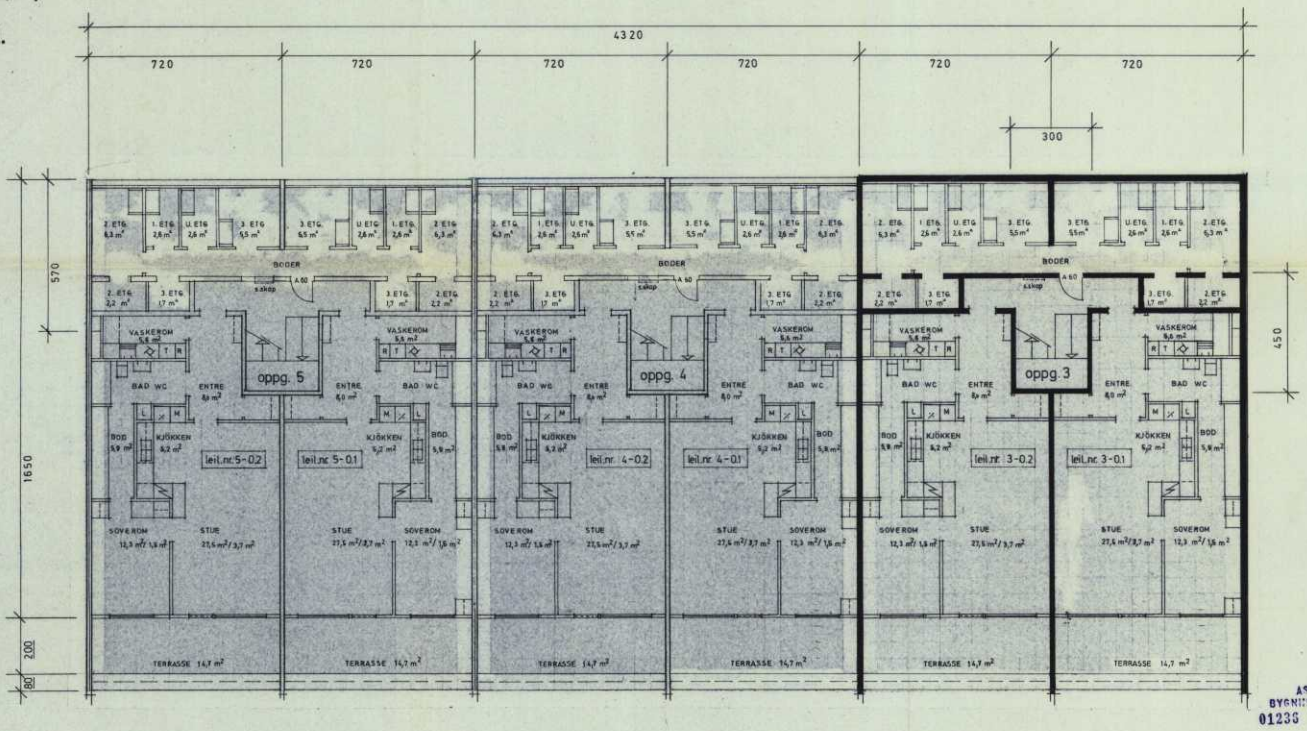
sak: BONDIBRÅTEN II – III ABBL

dato : 5-6-75 tegnet av: HPL tegn. nr.: 7217 - 281
mål : 1 : 100

emne: PLAN 1. ETG. BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

BLOKK Y
U. ETJ.



PLAN UNDERETASJE

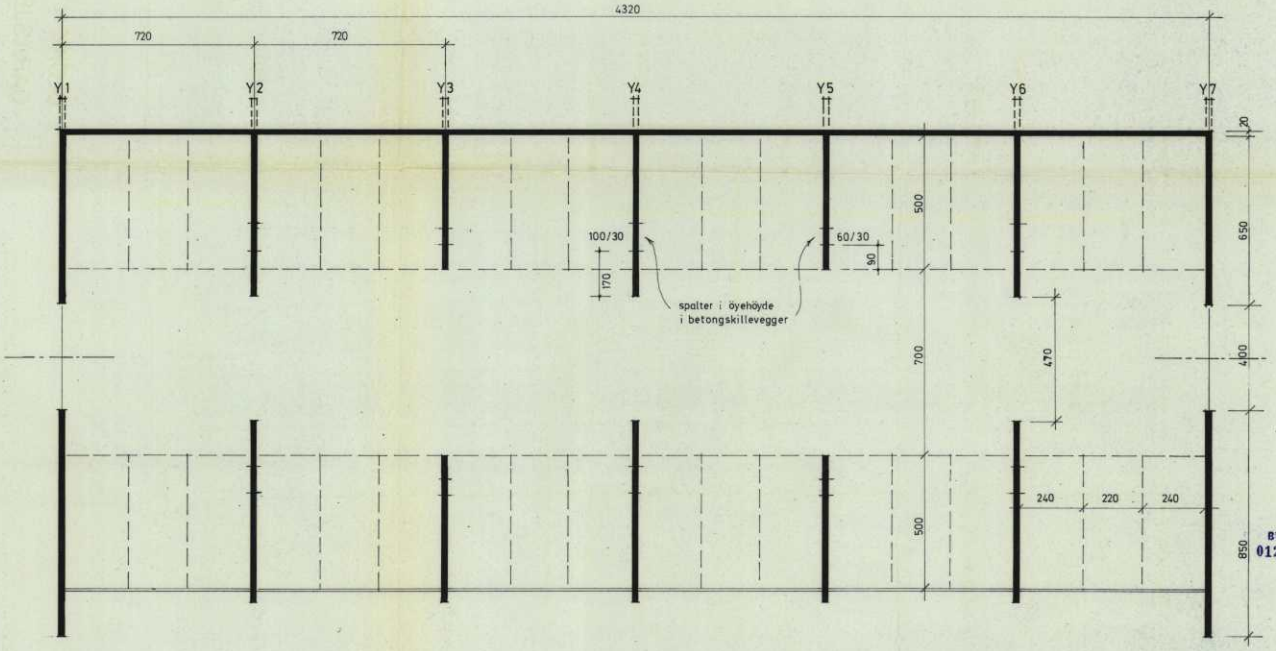
ASKER
BYGNINGSVESEN
01236 24. SEP. 76

revidert: 14.6.76 sikringskap inntegnet og kjellerinngang flyttet, bodareal endret

sak:	BONDIBRÅTEN II – III ABBL
dato: 5-6-75	tegnet av: H P L tegn. nr.: 7217 - 280
mål: 1:100	
emne:	PLAN U. ETG. BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

BLOKK Y
GARASJE



PLAN GARASJE

ASKER
BYGNINGSVESEN
01233 24.SEPT.76

revidert 14.6.-76 : mål korrigert

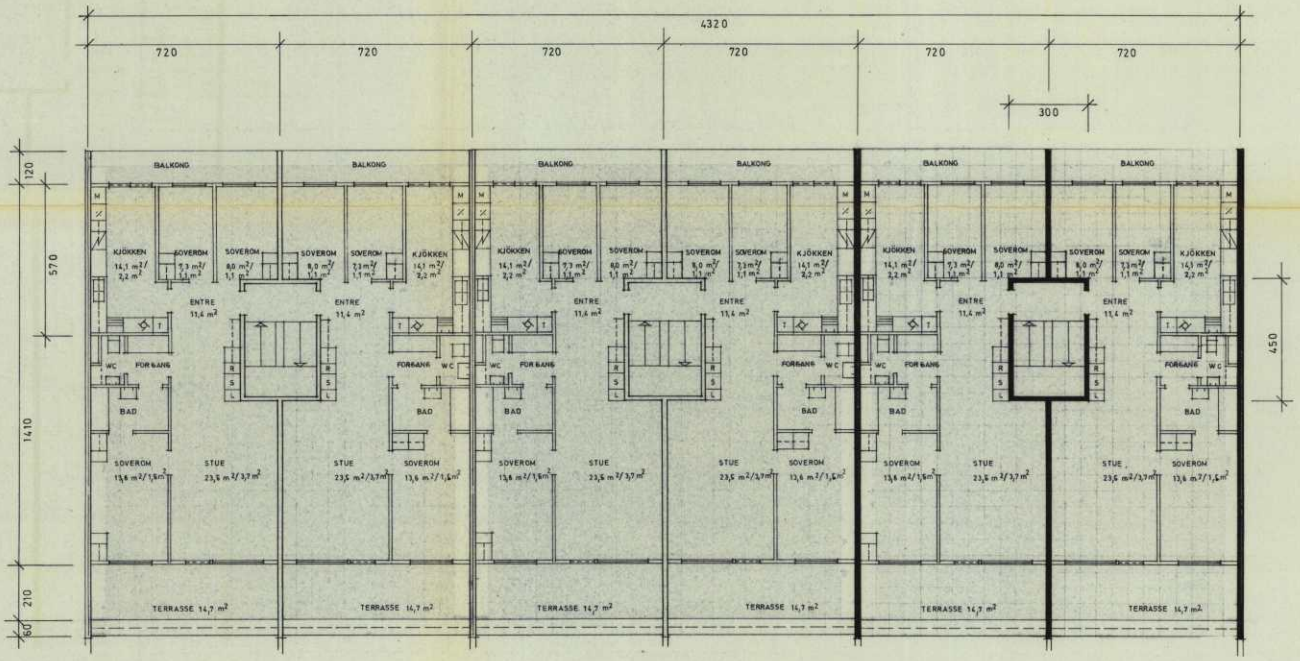
sak: BONDIBRÅTEN II - III ABBL

dato : 5-6-75 tegnet av: VK tegn. nr.: 7217 285
mål : 1:100

emne: PLAN GARASJE BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

BLOKK Y
2. ETJ.



PLAN 2.ETASJE

0973 -2.7.

sak: BONDIBRÅTEN II - III ABBL

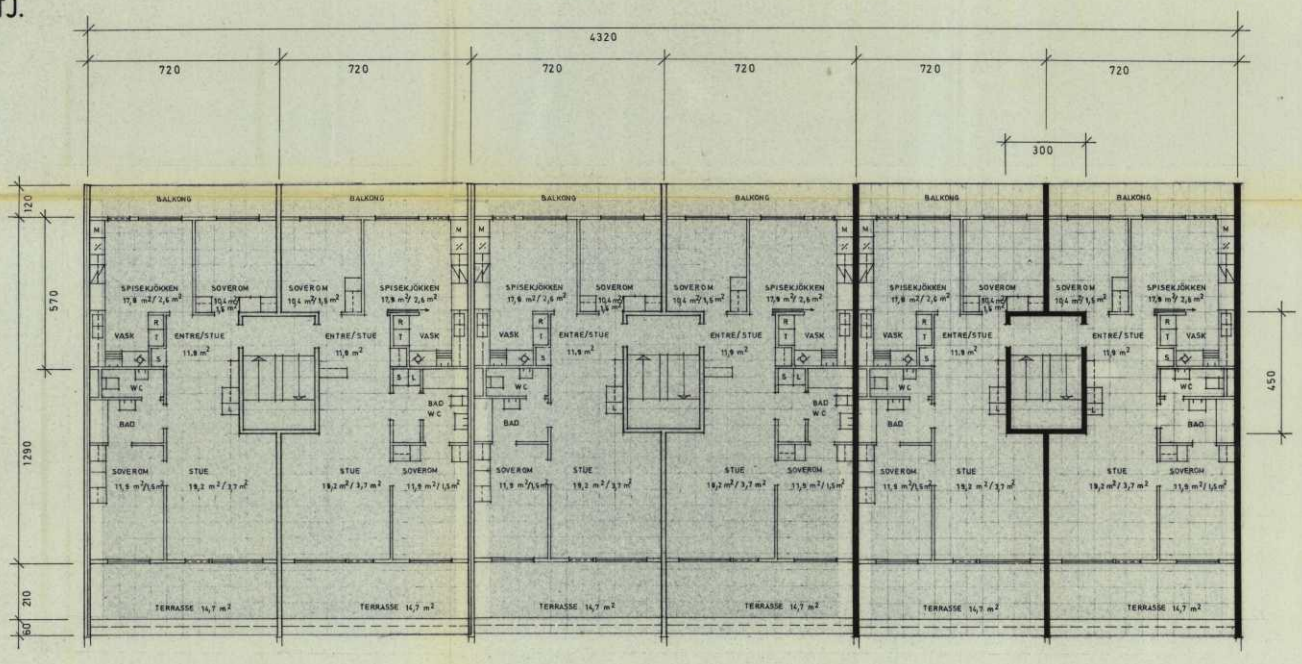
dato : 5 - 6 - 75 tegnet av: HPL tegn. nr.: 7217 - 282
mål : 1 : 100

emne: PLAN 2.ETG. BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

BLOKK Y

3. ETJ.



PLAN 3. ETASJE

0973 -2.7.

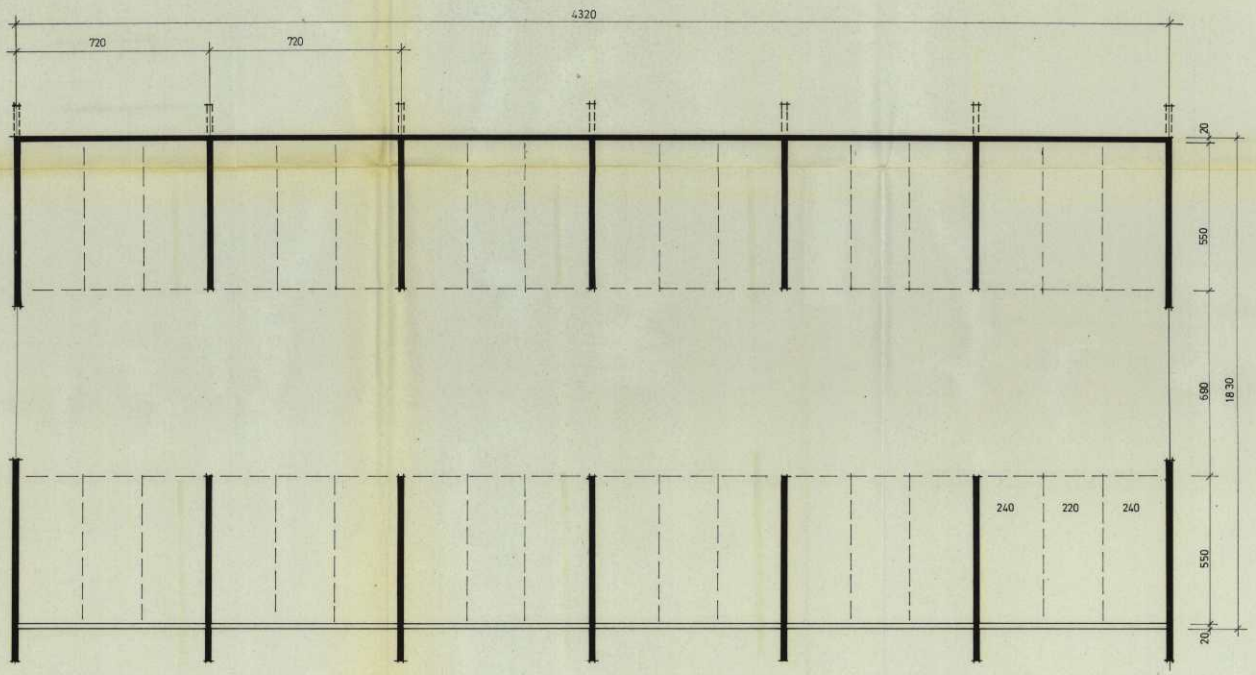
sak: BONDIBRÅTEN II – III ABBL

dato : 5-6-75 tegnet av: H.P.L. tegn. nr.: 7217 - 283
mål : 1:100

emne: PLAN 3. ETG. BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

BLOKK Y
GARARASJE



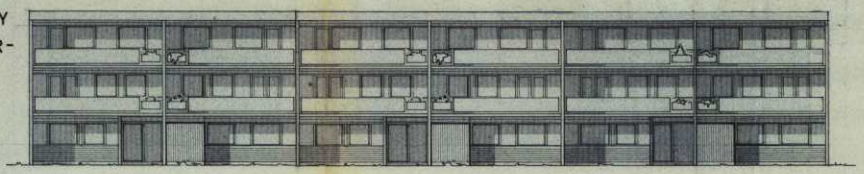
PLAN GARASJE

sak: BONDIBRÅTEN II - III ABBL			
dato : 5-6-75 mål : 1:100	tegnet av: VK	tegn. nr: 7217	285
emne: PLAN GARASJE BLOKK Y			

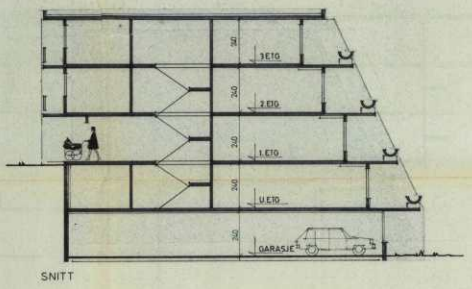
HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

BLOKK Y

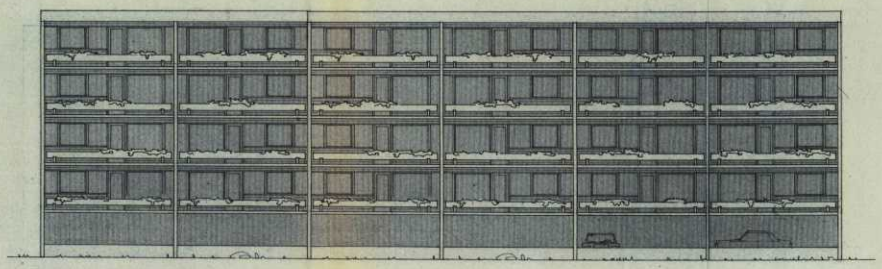
FASADER - SNITT



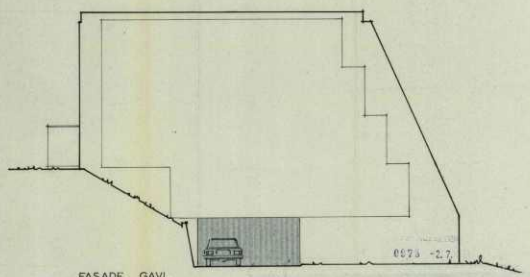
FASADE INNGANGSSIDE



SNITT



FASADE TERRASSESIDE



FASADE GAVL

sak: BONDIBRÅTEN II - III ABBL

dato: 5-6-75 tegnet av: V.K tegn. nr.: 7217 - 288

mål: 1:100

emne: FASADER - SNITT BLOKK Y

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

Daletoppen 10

Nabolaget Bondibråten/Trollhaugen - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	4 min 2.5 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	6 min 2.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	14 min 1.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Daletoppen Linje 297	1 min 0.1 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Båstadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Bleikerfaret barnehage (1-6 år) 98 barn	11 min 0.7 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fusdal	11 min
Rema 1000 Risenga	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	21 min
Vitusapotek Asker	19 min
Asker Vinmonopol	21 min

SPORT

Bondibråten ballplass	5 min
Undelstad fotball- og skøytebane	5 min
EVO Asker	11 min
SATS Asker	17 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Daletoppen 10, 1387 Asker
Gnr. 52, Bnr. 135, Snr. 128, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260214

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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