PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BONDILIA 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Bondilia 21, 1386 ASKER

ASKER kommune

gnr. 51, bnr. 193, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1851 **Eiendomsverdi ref nr:** EU2806

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

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.

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i 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

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 med god standard oppført i 2018. Bygningsdeler og teknisk anlegg er alt fra byggeåret. .
Bygningens referansenivå er TEK 10.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk oppført med grunnmur, bærende konstruksjoner og skiller mellom leiligheter i betong, og etasjeskiller av betongelementer.
Yttervegger i betong og isolert bindingsverk med liggende kledning og teglstein.
Flatt tak antatt tekket med membran.
Malte trevinduer med 3-lags glass og lakkert aluminium utvendig.
Slett og malt brann- og lydklassifisert entrédør.
Fire stk. heve/ skyverdører i malt trevirke med 3-lags glass og lakkert aluminium utvendig.
En terrassedør i malt trevirke med 3-lags glass og lakkert aluminium utvendig.
Terrasse som går rundt hele leiligheten, med impregnerte terrassebord over helveiset papptekking, rekkverk i glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av 1-stavs parkett og fliser.
Veggoverflater av malte plater, fliser og malt betong.
Himlinger av malte pater. Utstrakt bruk av downlights.
Tett trapp med heltre trinn.
Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, dobbel servant integrert i skuffeinnredning og to speil med lys.

Bad 2 med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator og fliser på vegg bak platetopp.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt og Waterguard.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, servant integrert i skuffeinnredning og speil.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

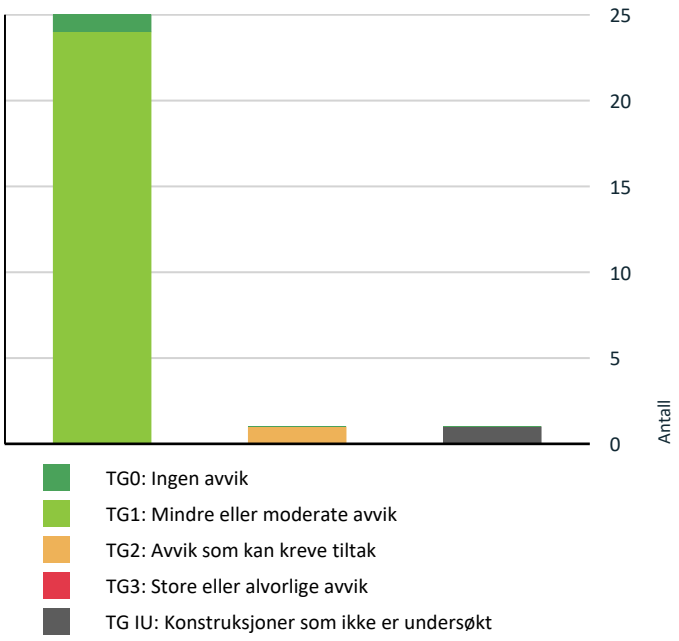
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Anvendelse
i hht. Eiendomsverdi

Standard
Høy standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass og lakkert aluminium utvendig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett og malt brann- og lydklassifisert entrédør.
Fire stk. heve/ skyverdører i malt trevirke med 3-lags glass og lakkert aluminium utvendig.
En terrassedør i malt trevirke med 3-lags glass og lakkert aluminium utvendig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse som går rundt hele leiligheten, med impregnerte terrassebord over helveiset papptekking, rekkverk i glass.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av 1-stavs parkett og fliser.
Veggoverflater av malte plater, fliser og malt betong.
Himlinger av malte pater. Utstrakt bruk av downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i gipsplate over dør til omkledningsrom forårsaket av mindre setning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør overflatebehandles og holdes under oppsyn.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongelementer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett trapp med heltre trinn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, dobbel servant integrert i skuffeinnredning og to speil med lys.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Hoveddel av gulv er flatt med nedenket gulv med fall i dusj. Høydeforskjell fra topp sluk til underkant terskel er 25 mm.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, dobbel servant integrert i skuffeinnredning og to speil med lys.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi vegg mot bad og dusj har nylig vært åpnet og utbedret etter lekkasje fra rørskap.
Det ligger opplysninger om dette på sameiets portal (Informo) om at det ikke var fukt i veggen.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad 2 med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og

Tilstandsrapport

tørketrommel.





4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling av malte plater md downlights.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Hoveddel av gulv er flatt med nedsenket gulv med fall i dusj. Høydeforskjell fra topp sluk til underkant terskel er 30 mm.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj er plassert mot yttervegg og vegg med innredning.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp, ventilator og fliser på vegg bak platetopp.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt og Waterguard.





4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, servant integrert i skuffeinnredning og speil.

Tilstandsrapport



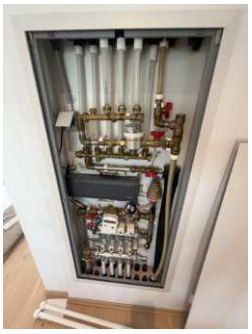


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast internt i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Felles for hele blokken. Ikke kontrollert utenfor leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i entre/hall.

Tilstandsrapport





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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.
Det mangler kursoversikt i sikringsskapet, dette må på plass.





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

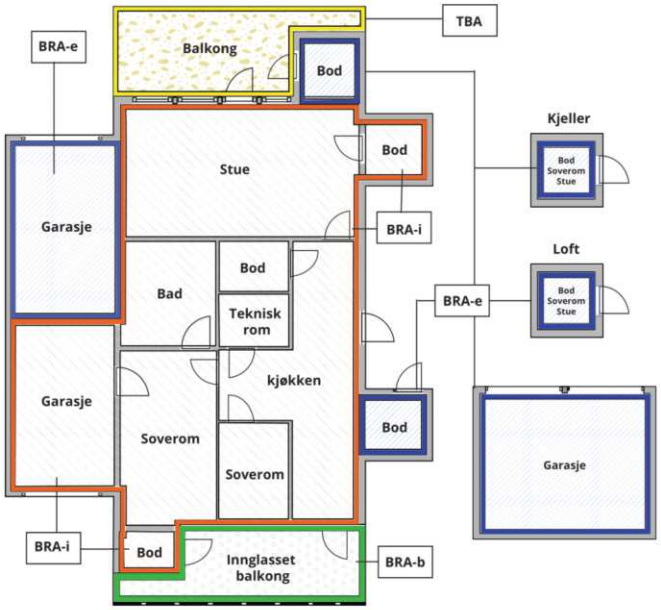
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	165			165	170
Kjeller		16		16	
SUM	**165**	**16**			**170**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/hall, gang, soverom, soverom 2, bad, omkledningsrom, toalettrom, bad 2, stue/kjøkken, bibliotek/soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Trond Egil Egebakken	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	51	193		44	8703 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Bondilia 21

Hjemmelshaver
Egebakken Egil Arne, Egebakken Reidun

Eierandel
165 / 5528

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger med gangavstand til Asker sentrum. Asker har et bredt utvalg forretninger og servicetilbud og er også knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss. tog og flytog. Barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet. Området har et meget godt aktivitetstilbud med arenaer for de fleste idretter. Kort vei til marka med turmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig vei, private stikkveier på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Muntlig informasjon fra rekvirent.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som tak, yttervegger, grunnmur og felles tekniske installasjoner. Det er kun gjort visuelle undersøkelser. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglene opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Tilstandsrapporten er holdt etter beste skjønn. Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Konklusjonen baserer seg
på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takstdagen. Hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i vurderingen.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260133
Addresse	Penthouse Bondilia 21		
Postnr.	1386	Sted	ASKER
Selgers navn	Egil Arne Egebakken		
Selgers navn	Reidun Egebakken		
Selgers navn	Trond Egil Egebakken		

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

Avdødes navn:

Reidun og Egil Arne Egebakken

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.06.2026

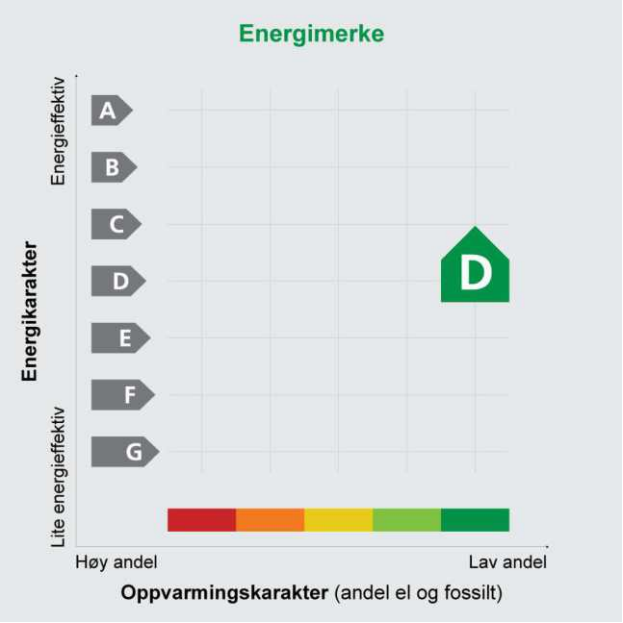
Signert av *Trond Egil Egebakken*

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bondilia 21
Postnr	1386
Sted	ASKER
Leilighetsnr.	
Gnr.	51
Bnr.	193
Seksjonsnr.	44
Festenr.	
Bygn. nr.	300412565
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2018-896827
Dato	08.06.2018



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

122g

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 31.08.2010 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 28-1.

Asker kommune, 21.09..2010.
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE BONDI GÅRD, GNR. 51 BNR. 1 m.fl.

.....

Plan datert 25.05.2010.
Bestemmelser datert 25.05.10 med endring av pkt. 4.1 og 6.4 datert 16.06.10.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å gi rammer for fortetting med boligblokker i gangavstand til Asker sentrum

å bevare kulturmiljø rundt Søndre Bondi gård. Ved valg av arkitektonisk uttykk, materialbruk og farger skal det legges særskilt vekt på en helhetsvurdering av hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Søndre Bondi gård.

å bevare en sammenhengende vegetasjonssone langs Bondivann der en naturlig og artsrik vegetasjonsone - av hensyn til biologisk mangfold og landskap – skal ivaretas.

å legge til rette for etablering av gang- og sykkelvei på vestsiden av Røykenveien.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger – blokkbebyggelse
Offentlig trafikkområde	-	kjørevei
	-	annen veigrunn
	-	gang- og sykkelvei
Spesialområder	-	bevaring av bygningsmiljø
	-	naturvern
Fellesområder	-	felles gang-/sykkelvei
	-	felles parkering
	-	felles lekeplass
	-	felles grøntareal

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

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Før igangsettingstillatelse gis for bolig, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.

§ 3.2 Før igangsettingstillatelse gis for blokkbebyggelse, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gang-/sykkelvei fra boligområdet og frem til undergangangen i krysset Røykenveien/Iduns vei, samt undergang under Røykenveien.

§ 3.3 Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelsen, skal gang-/sykkelvei fra boligområdet og frem til undergangen i krysset Røykenveien/Iduns vei, samt undergang i krysset Røykenveien/Iduns vei, være ferdigstilt.

§ .3.4 Eiendommen gnr/bnr 51/29 kan ha midlertidig adkomst via gang-/sykkelvei gjennom området regulert til boliger - blokkbebyggelse. Denne adkomsten skal opphøre dersom dagens bruk av gbnr. 51/29 blir endret med hjemmel i plan- og bygningslov.

§ 3.5 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av plan- og bygningsavd. og utarbeidet i henhold til "Retningslinjer for utarbeidelse av utomhusplaner". Utomhusplanen skal omfatte område regulert til bolig, felles gang-/sykkelvei, felles parkering, felles lekeareal og felles grøntareal. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis.

§ 3.6 Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dBA på fellesområde – felles lekeplass eller på uteplass/balkonger til boenhetene. Innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overstige $L_{pa, eq, 24\ h}$ 30 dB. I soverom skal støynivået ikke overstige $L_{pA, max}$ 45 dB i tidsrommet 23-07, hvor støykilden er utendørs lydkilder. Tiltakshaver skal ovenfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelser av nødvendige tiltak inngår.

Støyskjermingstiltak vist på plankartet skal utformes som støyvoll eller støyskjerm, evt. som kombinasjon mellom støyvoll og støyskjerm med en maksimal høyde på 3 m i forhold til eksisterende terreng. Sammen med søknad om oppføring av støyskjerm, skal det fremlegges en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende materialbruk og fargevalg. Støyskjermingstiltakene skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boligene.

§ 3.7 Belysning av trafikkområder som er åpne for allmenn ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal være i henhold til kommunens veinormaler.

§ 3.8 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.

§ 3.9 Overvann, takvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokal overvannshåndtering.

§ 4. Område for boliger - blokkbebyggelse

§ 4.1 Området kan bebygges med inntil 4170 m2 bebygd areal. I beregningen av BYA inngår ikke nettstasjon.

Parkeringskjeller og boder, som er helt under terreng, kan etableres i formålsgrense mot øst mellom byggeområde/offentlig trafikkområde. Boder for avfallshåndtering og nettstasjon kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.
Innenfor byggeområdet kan det oppføres 6 boligbygg. Bebyggelsen skal ha flate tak. Avstand mellom nye boligbygg skal ikke være mindre enn 8,0 m. Der uteplassen (balkong, terrasse m.m) vender direkte mot hverandre, skal avstanden mellom disse ikke være mindre enn 12 meter.

Maks gesimshøyder skal være som vist på plankartet. Over maks gesimshøyde kan det i tillegg oppføres en boligetasje med gesimshøyde på inntil 3,2 meter og med et maks. bruksareal tilsvarende 60 % av underliggende etasjes bruksareal. Øverste etasje på de 4 nordligste boligbyggene skal være inntrukket i forhold til underliggende etasje med minimum 2 m mot nord, øst og mot sør, og minimum 6 m mot vest. Øverste etasje på de 2 sørligste boligbyggene skal ha tilsvarende tilbaketrekning, men med en minimum tilbaketrekning på 4 m mot vest. Rom for tekniske installasjoner kan overstige øverste etasjes gesims med inntil 1,2 m begrenset til 15 % av bruksarealet av underliggende etasje. Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.
Mot vest kan byggegrensen overskrides med inntil 2,0 m for innpassing av balkonger/verandaer.

Gesimshøyder regnes iht. teknisk forskrift. Rekkverket regnes ikke med i gesimshøyden hvis det har transparent utførelse.

§ 4.2 Material- og fargebruk skal ivareta hensynet til en god landskapstilpasning og fjernvirkning av anlegget. Det skal legges vekt på å dempe den visuelle eksponeringen av bebyggelsen. God terrengtilpasning skal tilstrebes.

Nettstasjon skal integreres i garasjekjeller, ev. tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

§ 4.3 Blokkene (leilighetene og fellesareal) og garasjeanlegg skal ha universell utforming.

§ 4.4 Det skal tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 4.5 Uteoppholdsarealer rundt boligen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 4.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune.

§ 4.7 Innenfor byggeområde for bolig, felles lekeareal, felles grøntareal og felles gang-/sykkelvei skal det avsettes minimum 75 m2 egnet uteareal pr. bolig på bakkenivå/over p-kjeller for lek, aktivitet og uteopphold. Innenfor dette arealet skal det avsettes minimum 3 nærlekeplasser og 1 ballplass.

§ 5 Offentlige trafikkområder

§ 5.1 Beplanting skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§5.2 Innenfor område annen veigrunn skal det anlegges støyskjerm. Innenfor øvrige deler av feltet er ikke inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillatt. Det er tillatt å supplere med ny vegetasjon.

§ 6 Spesialområde bevaring av bygningsmiljø

§ 6.1 Området skal nyttes til hotell, bolig, kontor, lager, kurs- og konferansevirksomhet med tilknyttede virksomheter (bl.a. prøvebakeri), bevertning og allmennyttig formål.

§ 6.2 De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Særskilt avmerkede bygninger og anlegg, kan tillates om- eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret i det alt vesentlige holdes uendret, eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

§ 6.3 Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplan for Søndre Bondi gård, skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatiske fredede kulturminnene (id 112328) innenfor planområdet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeolgiske utgravingen kan fastsettes.

§ 6.4 Trær avmerket på plankaret skal bevares.

§ 6.5 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune.

§ 6.6 Før det gis brukstillatelse til hotell, bolig, kontor, lager, kurs- og lagerkonferanse-virksomhet med tilknyttede virksomhet, bevertning eller allmennyttig formål, skal

parkeringsplan sendes inn og godkjennes av plan- og bygningsavd. Fylkesrådmannen skal gis mulighet til å gi uttalelse til parkeringsplanen.

Parkering for spesialområdet – bevaring av bygningsmiljø kan dekkes innenfor byggeområde for boliger.

§ 7 Spesialområde naturvern

§ 7.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

§ 7.2 Før skjøtsel av området igangsettes, skal det foreligge skjøtselsplan, godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Skjøtselsplanen skal blant annet inneholde forslag til trasè for tursti. All skjøtsel i spesialområde – naturvern må foretas i henhold til godkjent skjøtselsplan.

Det kan tilrettelegges for ferdsel i området. Tilretteleggelse for ferdsel skal skje slik at terreng og vegetasjon i minst mulig grad skades.

§ 8 Fellesområder

§ 8.1 Felles gang- sykkelvei
Felles gang-/sykkelvei skal betjene boligblokkene med gang-/sykkeltrafikk. Bilkjøring tillates ikke, med unntak av renovasjons- og utrykningskjøretøy.

§ 8.2 Felles parkeringsplass
Parkeringsplassen skal være felles for boligene innenfor byggeområde for bolig.

§ 8.3 Felles leke areal
Feltet skal benyttes til felles lekeplass for boligene i byggeområde for boliger og evt. boliger innenfor spesialområde bevaring av bygningsmiljø.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. God landskapsmessig overgang mot spesialområde bevaring av bygningsmiljø skal vektlegges.
Eksisterende tre, merket på plankartet, skal bevares. Felles lekeareal skal skjermes mot adkomstvei til/fra parkeringshus, i form av etablering av hekk, gjerde, eller lignende.

Felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 8.4 Felles grøntareal
Området skal benyttes til felles grøntareal for boliger i byggeområde for brukerne av Søndre Bondi gård.
Området skal i hovedsak opprettholdes som naturområde der eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Det er anledning til å etablere tråkkstier, hvilebenker og andre

tiltak for rekreasjon og opphold i området. Det skal etableres støyskjerm i området. Plassering og utforming av slike tiltak fastsettes i utomhusplanen.
Det skal etableres vegetasjon mellom privat parkeringsplass og boligene før det gis brukstillatelse.

Lars Bjerke
rådmann

Utskriftsdato: 18.05.2026

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.**	51	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Bondilia 21, 1386 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	354 588,20 kr
Renovasjon	257 944,00 kr
Vann	343 760,92 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 51/193/0/35
Adresse: Bondilia 21
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 19.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**51**	Bnr:	**193**	Fnr:		Snr:	**35**
Adresse:	**Bondilia 21, 1386 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 ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
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.

Asker kommune

Ledningskart

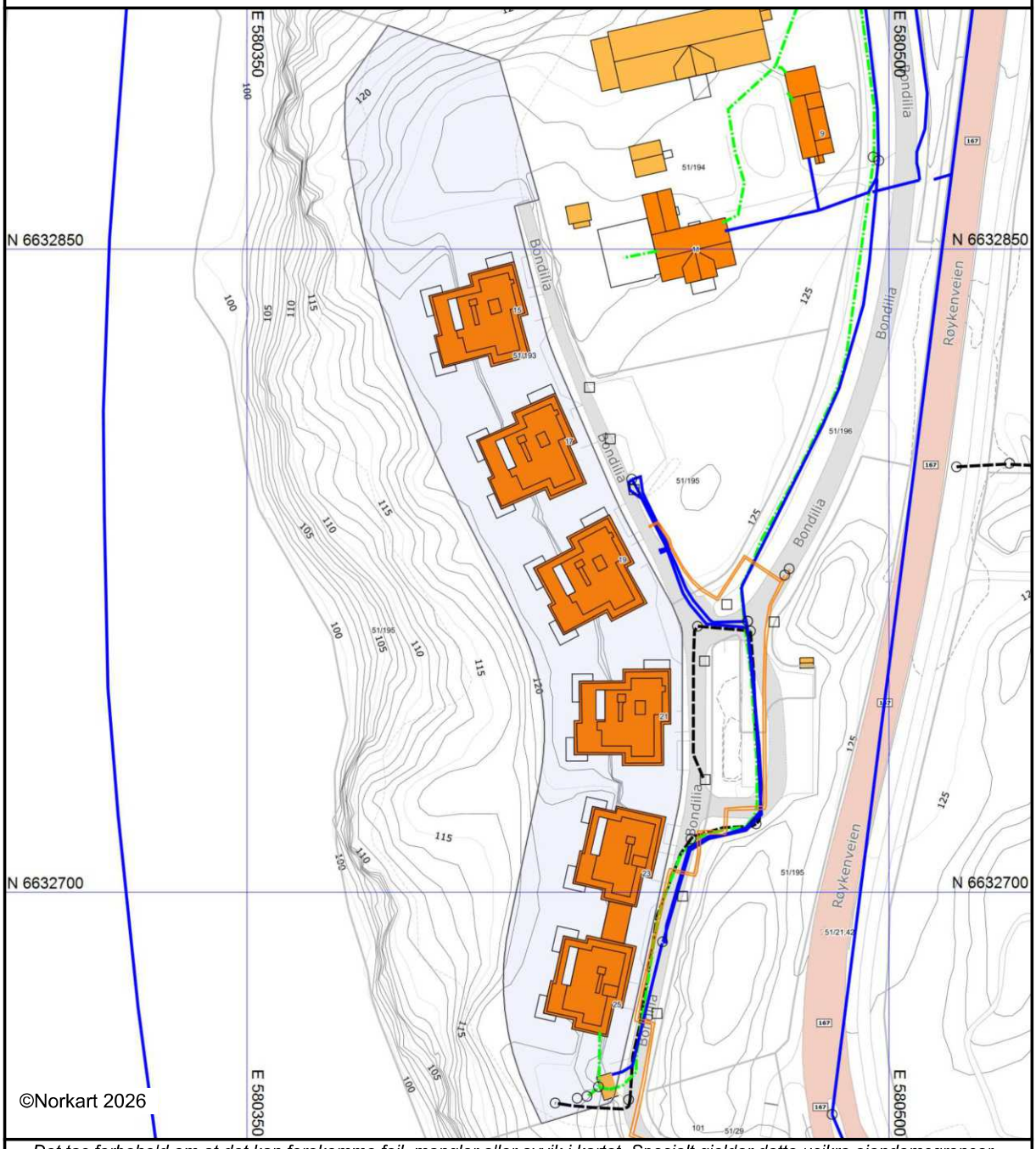
Eiendom: 51/193/0/35
Adresse: Bondilia 21
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1500

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 51, Bruksnr 193, Seksjonsnr 35	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bondilia 21, gatenr 1639	**Grunnkrets:**	808	Risenga
(fra bruksenhet)	1386 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:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.05.2018	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	64/5 528
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	8 702,6 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	3203/51/193	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/51/193/0/1	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/2	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/3	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/4	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/5	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/6	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/7	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/8	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/9	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/10	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/11	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/12	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/13	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/14	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/15	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/16	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/17	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/18	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/19	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/20	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/21	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/22	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/23	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/24	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/25	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/26	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/27	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/28	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/29	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/30	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/31	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/32	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/33	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/34	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/35	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/36	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/37	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/38	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/39	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/40	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/41	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/42	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/43	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/44	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/45	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/46	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/47	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/48	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/49	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/50	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/51	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/52	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/53	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/54	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/55	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/56	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/57	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/58	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/59	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/60	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/61	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/62	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/63	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/64	0,0

			Mottaker	3203/51/193/0/65	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/66	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/67	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/68	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/69	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/70	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/71	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/72	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/51/193	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/51/193/0/1	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/2	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/3	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/4	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/5	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/6	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/7	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/8	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/9	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/10	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/11	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/12	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/13	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/14	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/15	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/16	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/17	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/18	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/19	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/20	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/21	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/22	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/23	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/24	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/25	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/26	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/27	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/28	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/29	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/30	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/31	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/32	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/33	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/34	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/35	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/36	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/37	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/38	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/39	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/40	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/41	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/42	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/43	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/44	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/45	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/46	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/47	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/48	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/49	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/50	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/51	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/52	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/53	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/54	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/55	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/56	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/57	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/58	0,0

			Mottaker	3203/51/193/0/59	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/60	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/61	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/62	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/63	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/64	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/65	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/66	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/67	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/68	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/69	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/70	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/71	0,0
			Mottaker	3203/51/193/0/72	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.04.2018	Etablert/Endret	3203/51/193	0,0
	Matrikkelført:	08.05.2018	Etablert/Endret	3203/51/193/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/193/0/52	0,0

Etablert/Endret	3203/51/193/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/51/193/0/72	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bondilia 21	U0102	Bolig	65,5	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	11.12.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 009,9	Igangset.till.:	16.11.2016
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	22.10.2018
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 009,9	Midl. brukstil.:	07.06.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	11
Bygningsnr:	300412565			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		161,4		161,4				
H01	4		339,7		339,7				
H02	4		343,7		343,7				
H03	1		165,1		165,1				

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

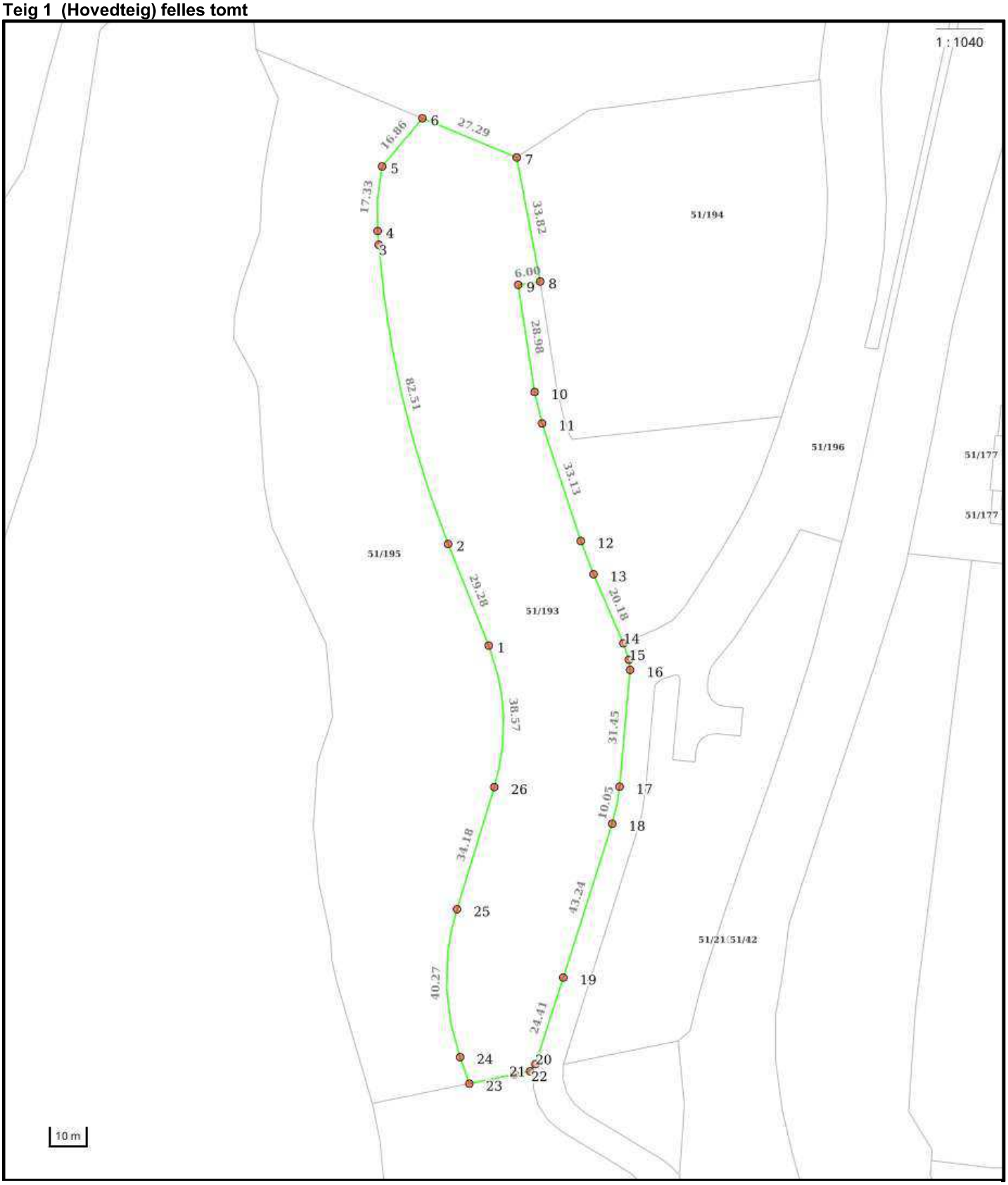
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 8 702,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 763,21	580 413,39	29,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 632 789,33	580 400,15	82,51m	Terrengmålt	10	275,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 632 867,39	580 374,36	3,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 632 871,06	580 373,73	17,33m	Terrengmålt	10	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 632 888,33	580 373,31	16,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 632 902,15	580 382,97	27,29m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 632 894,03	580 409,02	33,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 632 861,51	580 418,32	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 632 860,07	580 412,50	28,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 632 831,96	580 419,53	8,68m	Terrengmålt	10	-52,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 632 823,75	580 422,31	33,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 632 793,35	580 435,47	9,52m	Terrengmålt	10	-103,02	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 632 784,80	580 439,64	20,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 632 767,10	580 449,33	4,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 632 762,82	580 451,20	2,68m	Terrengmålt	10	6,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 632 760,22	580 451,75	31,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 632 728,77	580 451,75	10,05m	Terrengmålt	10	46,49	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 632 718,80	580 450,66	43,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 632 676,57	580 441,39	24,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 632 652,78	580 435,94	2,34m	Terrengmålt	10	3,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 632 650,83	580 434,72	4,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 632 649,61	580 430,66	12,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 632 646,07	580 418,87	7,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 632 652,90	580 415,72	40,27m	Terrengmålt	10	63,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 632 692,24	580 411,29	34,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 632 725,69	580 418,33	38,57m	Terrengmålt	10	-57,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

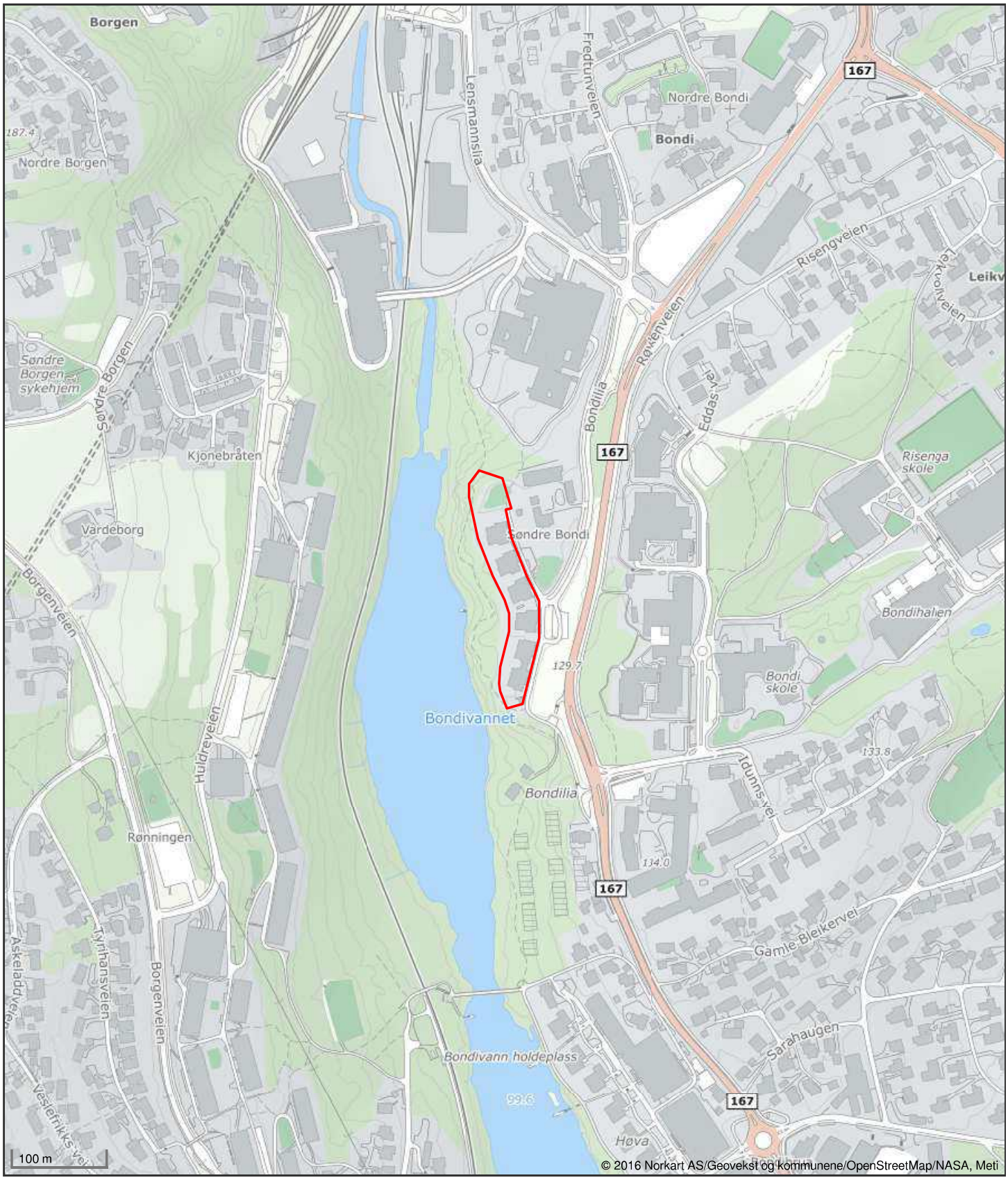
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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: 18.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 51/193//



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

Utskriftsdato: 18.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Bondilia 21, 1386 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** 894 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 4 781 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 8 703 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	8 703 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	8 686 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	14 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	0220122G
Navn	Søndre Bondi gård, gbnr. 51/1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/775/122G_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Naturvernområde
	Delareal 8 696 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

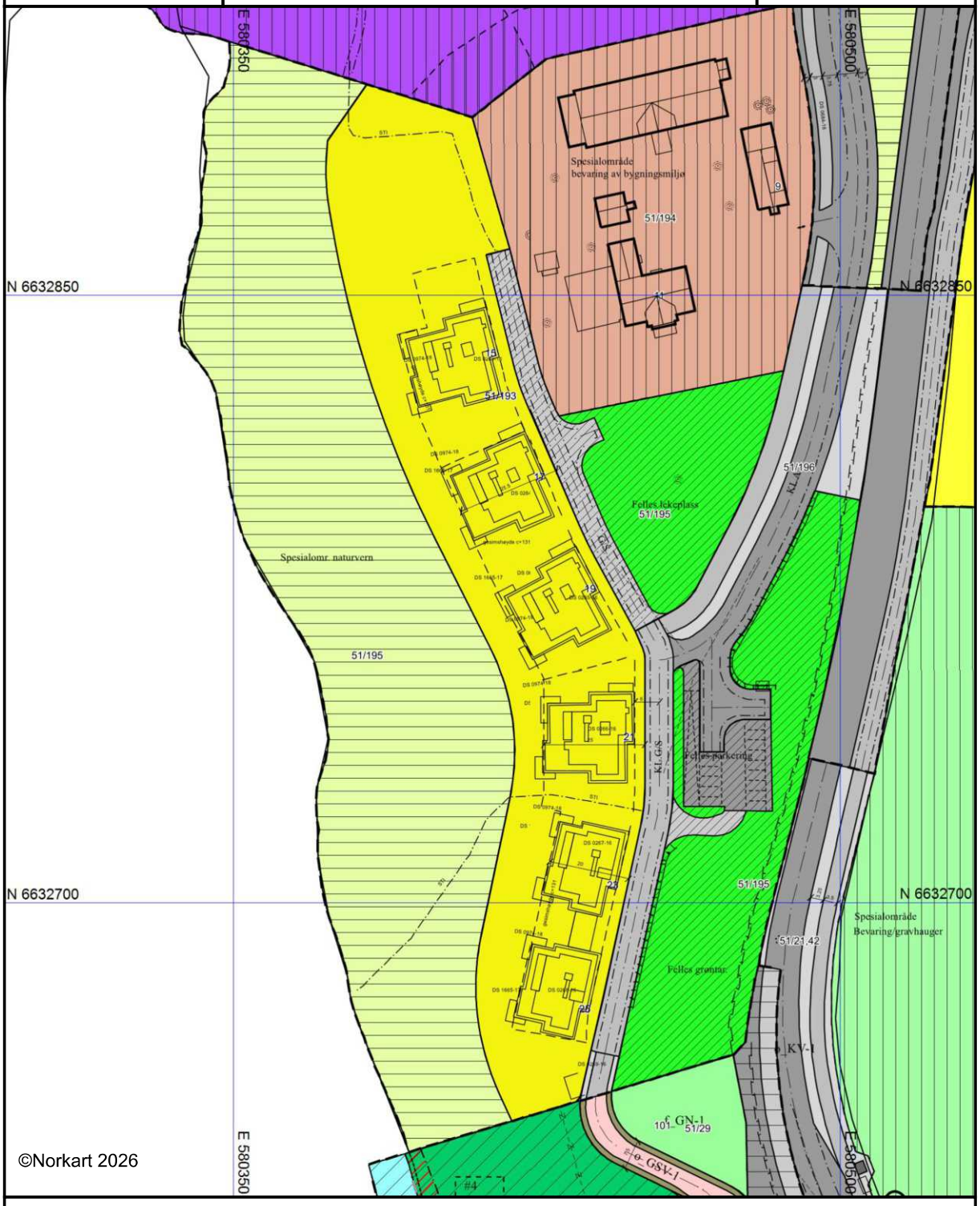
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/193/0/35
Adresse: Bondilia 21
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

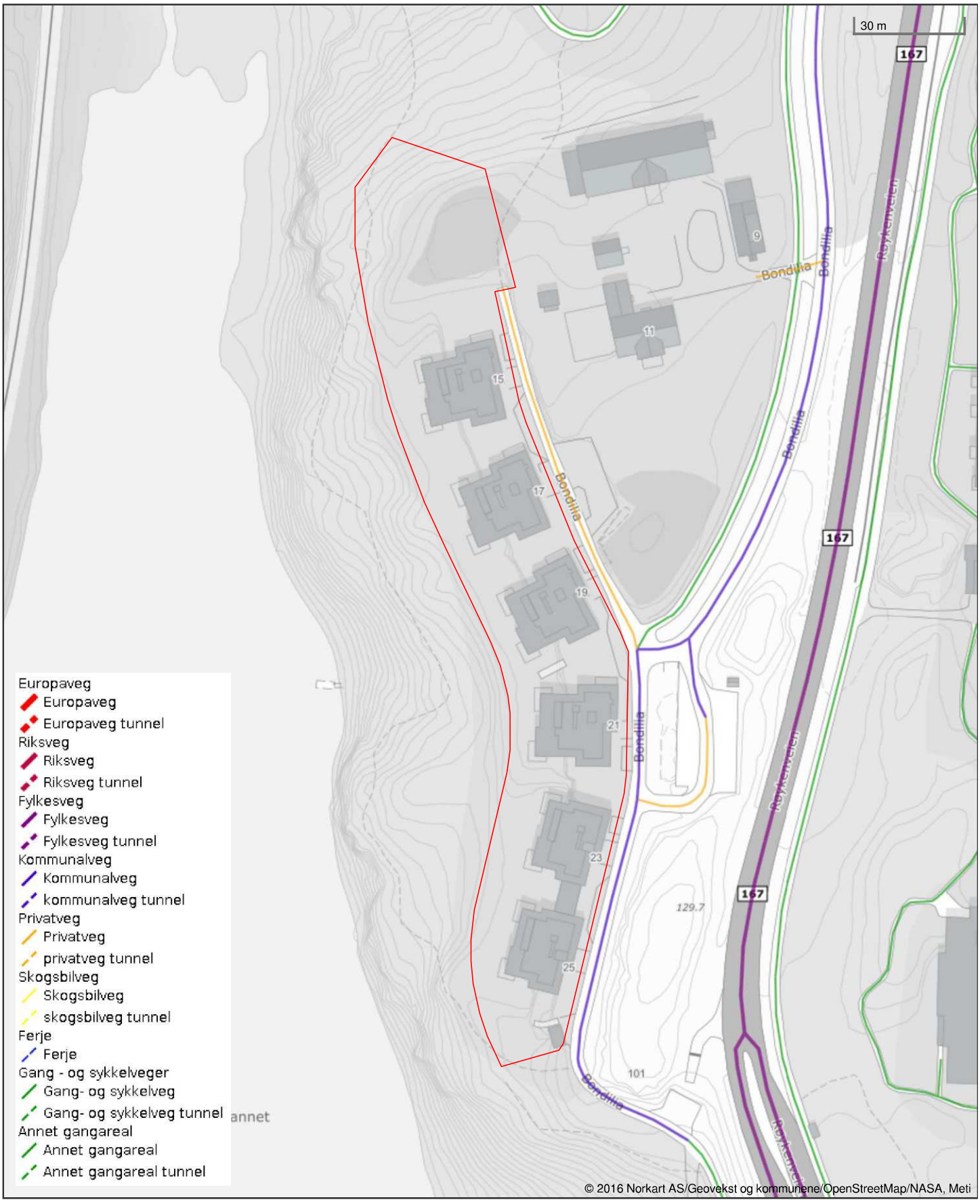
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Naturvern
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 18.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 51/193//



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 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 19.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**51**	Bnr:	**193**	Fnr:		Snr:	**35**
Adresse:	**Bondilia 21, 1386 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.

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Charlotte Gjefle
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: charlotte.gjefle@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260133 . Vår ref.: 7640-1-044 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Søndre Bondi Terrasse
Organisasjonsnr:	920983480
Seksjonseier:	Egebakken (bo), Reidun
Medeier:	
Leilighetsnummer:	044
Adresse:	Bondilia 21, 1386 ASKER
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	51
Bnr.	193

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 996,03,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	766,00	
Felleskost likt	787,76	
Felleskost brøk	8 442,27	

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	363,-
Fradragsberettigede kostnader:	181,-
Annen formue:	23 233,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7640

SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Egeland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kandidat(er) velges på Årsmøtet

- Helge Lindrup

- Kristoffer Harlem

Forslag til vedtak

Helge Lindrup og Kristoffer Harlem er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder: Tommy Bjørnsen - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Marianne Frydendal - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Clara Stefania Mihut - ikke på valg før 2027

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

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

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

Valgkomite foreslås med 2 medlemmer for ett år:

- Aleksander Fretheim, Bondilia 19

- Kristoffer Harlem, Bondilia 19

Roller og kandidater

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

- Bjarne Hagen

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

- Tone Vigdis Karoliussen

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

- Kai-Aage Kristiansen

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

- Aleksander Fretheim
- Kristoffer Harlem

Styrets årsrapport

Innledning

Siden forrige ordinære årsmøte har Sameiets tillitsvalgte vært

Styret

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

Valgkomite

- Leder: Bjørn Lundby, Bondilia 21

Kontaktinformasjon

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiet har ingen ansatte.

Styrets arbeid

Administrasjon

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

Kommunikasjon

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

Vedlikeholdsarbeid

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

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

Leverandører og tjenestetilbud

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

Beboeraktiviteter

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

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet 2025

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

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

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

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

Kommentarer til budsjett for 2026

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

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

Fremtidsplaner

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Asker, 05.03.2026
Styret i Sameiet Søndre Bondi Terrasse

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

Clara Stefania Mihut /s/ Marianne Frydendal /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

Andre renteinntekter	112
SUM FINANSINNTEKTER	**11 997**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**218 935**

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Bondi Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Kandidat(er) velges på Årsmøtet

- Helge Lindrup

- Kristoffer Harlem

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder: Tommy Bjørnsen - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Marianne Frydendal - ikke på valg før 2027

Styremedlem: Clara Stefania Mihut - ikke på valg før 2027

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

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

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

Valgkomite foreslås med 2 medlemmer for ett år:

- Aleksander Fredheim, Bondilia 19

- Kristoffer Harlem, Bondilia 19

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Hagen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Bjarne Hagen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Vigdis Karoliussen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tone Vigdis Karoliussen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kai-Aage Kristiansen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kai-Aage Kristiansen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Fredheim
Kristoffer Harlem

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Aleksander Fredheim
Kristoffer Harlem

VEDTEKTER

for

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

§ 1
Eiendommen – formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

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

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver boligseksjon én stemme.

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET SØNDRE BONDI TERRASSE.

Vedtatt på ordinært årsmøte 19.03.2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602346929
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944382038	ASKER KOMMUNE	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
914587468	SØNDRE BONDI PARK AS		Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	51	193

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	51	193	0	1	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	2	64 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	3	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	4	76 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	5	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	6	77 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	7	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	8	76 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	9	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	10	84 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	11	165 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	12	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	13	64 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	14	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	15	76 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	16	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	17	77 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	18	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	19	76 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 799741 Tinglyst: 25.05.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/799741/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 12:17

Attestert kopi av dok.nr. 2018/799741/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 12:17
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	51	193	0	20	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	21	84 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	22	165 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	23	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	24	64 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	25	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	26	76 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	27	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	28	77 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	29	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	30	76 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	31	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	32	84 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	33	165 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	34	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	35	64 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	36	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	37	76 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	38	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	39	77 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	40	60 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	41	76 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	42	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	43	84 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	44	165 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	45	71 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	46	74 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	47	106 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	48	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	49	50 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	50	81 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	51	95 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	52	62 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	51	193	0	53	81 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	54	95 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	55	142 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	56	71 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	57	82 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	58	106 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	59	108 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	60	50 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	61	81 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	62	95 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	63	62 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	64	81 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	65	95 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	66	142 / 5528	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	193	0	67	12 / 5528	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	51	193	0	68	12 / 5528	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	51	193	0	69	12 / 5528	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	51	193	0	70	12 / 5528	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	51	193	0	71	12 / 5528	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	51	193	0	72	12 / 5528	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/799741/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 12:17

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker kommune	Postboks 353, 1372 Asker	Aage Krovoll

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Håvard Bakken	120971[redacted]	havard.bakken@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	95872807

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0220	Asker	51	193	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 587 468	Søndre Bondi Park AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	60	B	13	B	64	B	25	B	60	B	37	B	76	B	49	B	50	B
2	B	64	B	14	B	60	B	26	B	76	B	38	B	82	B	50	B	81	B
3	B	60	B	15	B	76	B	27	B	82	B	39	B	77	B	51	B	95	B
4	B	76	B	16	B	82	B	28	B	77	B	40	B	60	B	52	B	62	B
5	B	82	B	17	B	77	B	29	B	60	B	41	B	76	B	53	B	81	B
6	B	77	B	18	B	60	B	30	B	76	B	42	B	82	B	54	B	95	B
7	B	60	B	19	B	76	B	31	B	82	B	43	B	84	B	55	B	142	B
8	B	76	B	20	B	82	B	32	B	84	B	44	B	165	B	56	B	71	B
9	B	82	B	21	B	84	B	33	B	165	B	45	B	71	B	57	B	82	B
10	B	84	B	22	B	165	B	34	B	60	B	46	B	74	B	58	B	106	B
11	B	165	B	23	B	60	B	35	B	64	B	47	B	106	B	59	B	108	B
12	B	60	B	24	B	64	B	36	B	60	B	48	B	82	B	60	B	50	B
Sum tellere:		5528				Nevner =		5528											

Dato	Innsenderens underskrift
22/3-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 22/3-18 | Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO, 22.03.2018		JØRGEN STAVRUM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO, 22.03.2018		ANDRÉ VERNFELT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0220	ASKER	51	193	

Dato	Underskrift	Stempel
25/4-18	Aage Kvorn	ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

Dato	Innsenderens underskrift
22/3-18	

RETT KOPI:
25/4-18 Aage Kvorn

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

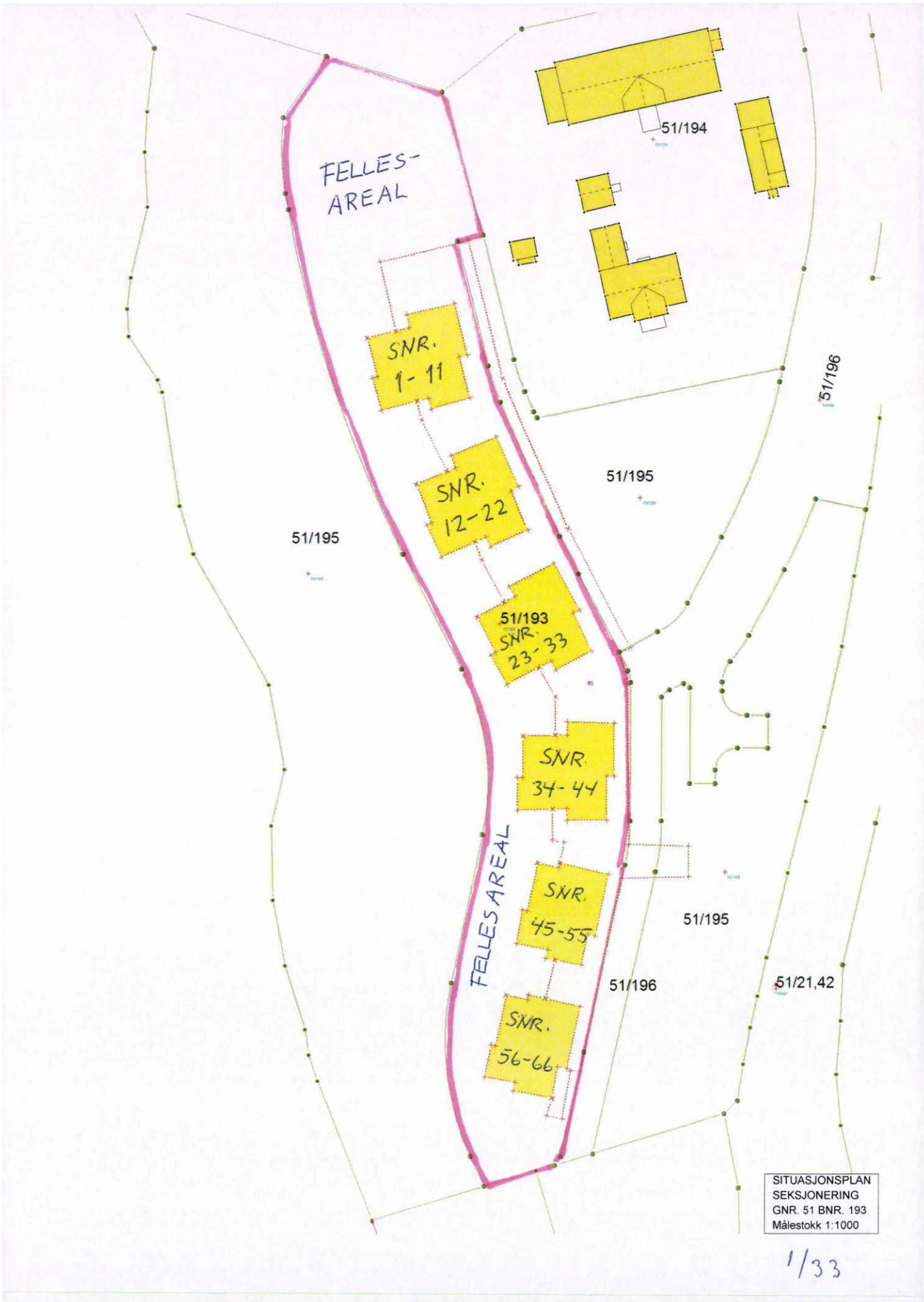
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

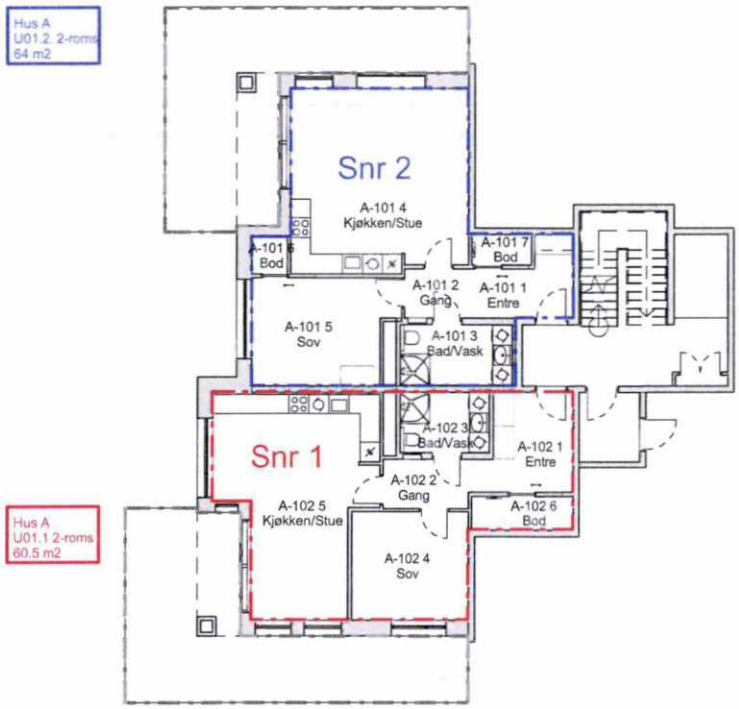
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

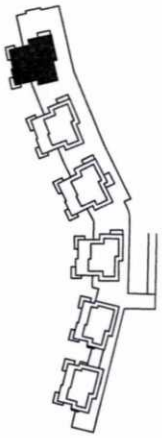
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	81	B	85				109				133				157			
62	B	95	B	86				110				134				158			
63	B	62	B	87				111				135				159			
64	B	81	B	88				112				136				160			
65	B	95	B	89				113				137				161			
66	B	142	B	90				114				138				162			
67	N	12		91				115				139				163			
68	N	12		92				116				140				164			
69	N	12		93				117				141				165			
70	N	12		94				118				142				166			
71	N	12		95				119				143				167			
72	N	12		96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		5528				Nevner =		5528											

Dato 22/3-18 | Innsenderens underskrift

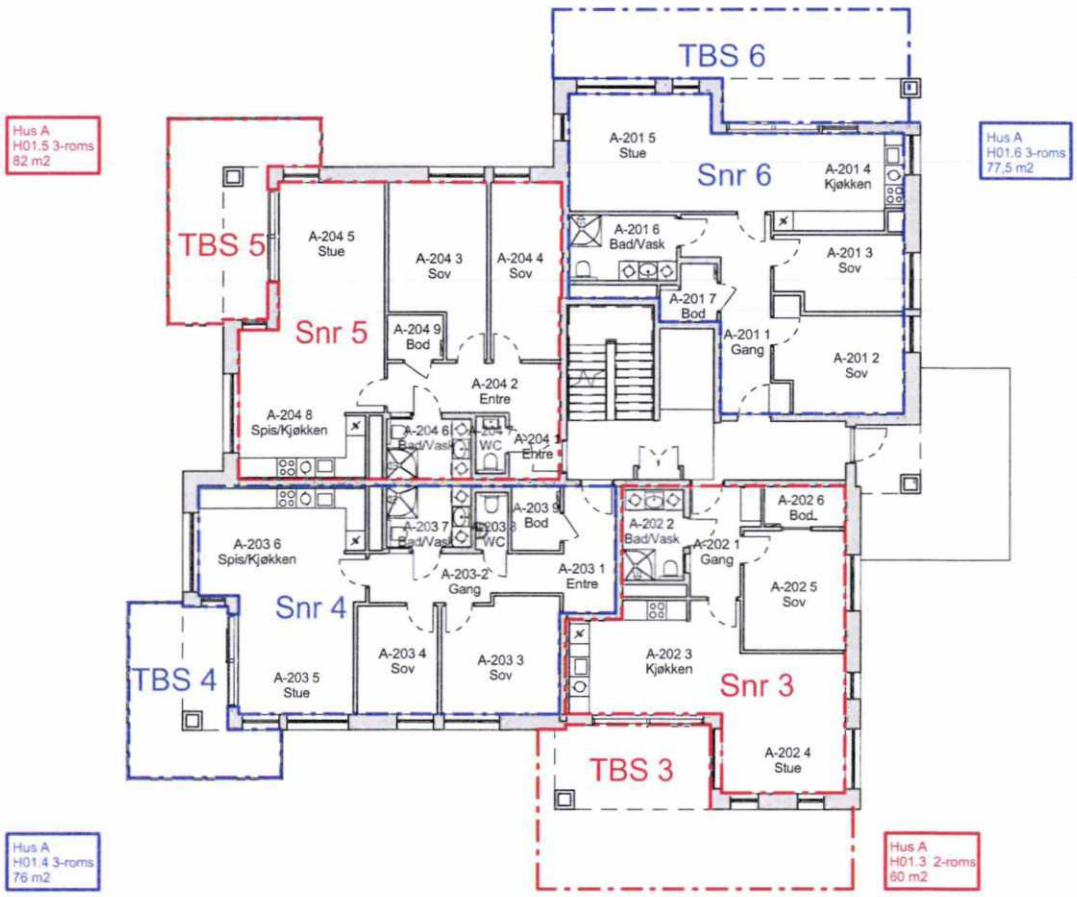

FELLES-
AREAL
SNR.
1-11
SNR.
12-22
51/193
SNR.
23-33
SNR.
34-44
SNR.
45-55
SNR.
56-66
FELLES AREAL
51/194
51/196
51/195
51/195
51/195
51/196
51/21,42
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERING
GNR. 51 BNR. 193
Målestokk 1:1000
1/33

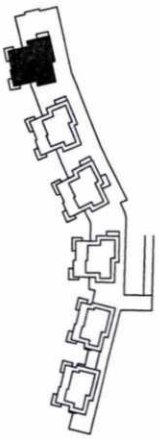




Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:						Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksjoneringstegninger						
Tegn.nr.: Snr_A_U01	Revisjon: D	Prosjektfase: Detaljprosjekt				
Tegningsnavn: HUS A-UNDERETASJE 1						
Dato: 13.03.2018	Mål: 1 : 200	Arkstr.: A4	Tegnet av: MP	Kontroll: BR	Ansvarlig: BR	Dokumentnavn:
Arkitekt: code: arkitektur Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no						

2/33





Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:	Prosjektnr. 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS	
Seksjoneringstegninger	

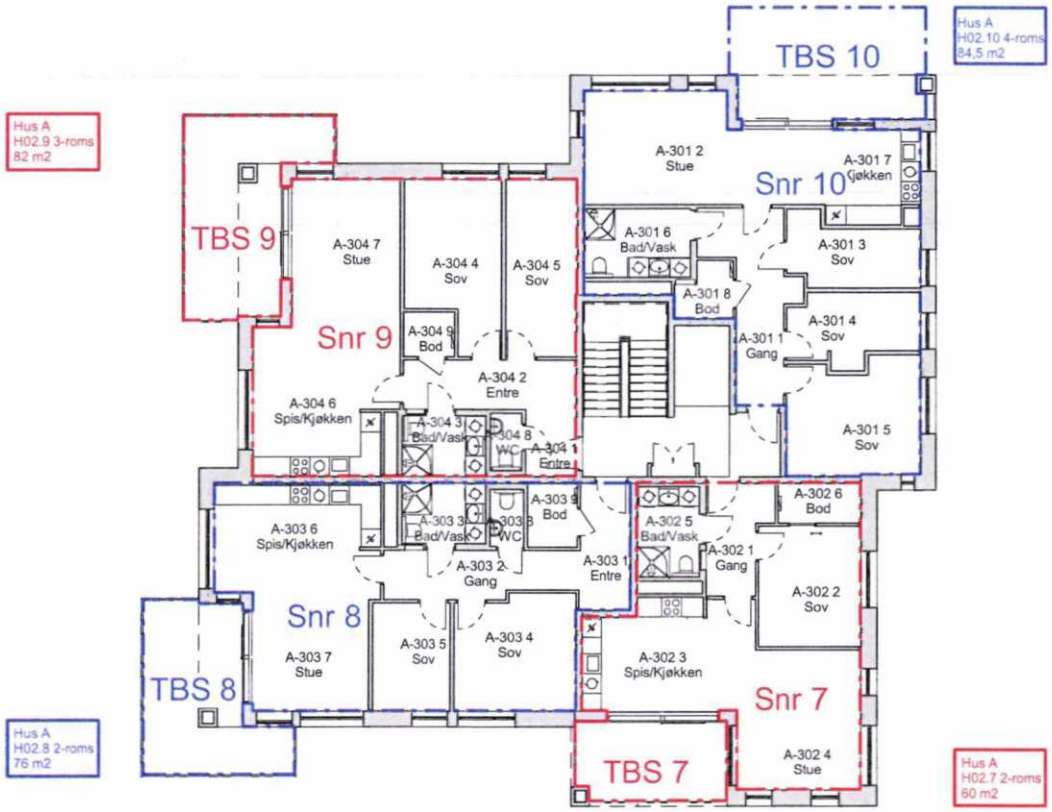
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
Snr_A_H01	I	Detaljprosjekt

Tegningsnavn: HUS A - 1.ETASJE

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

3/33



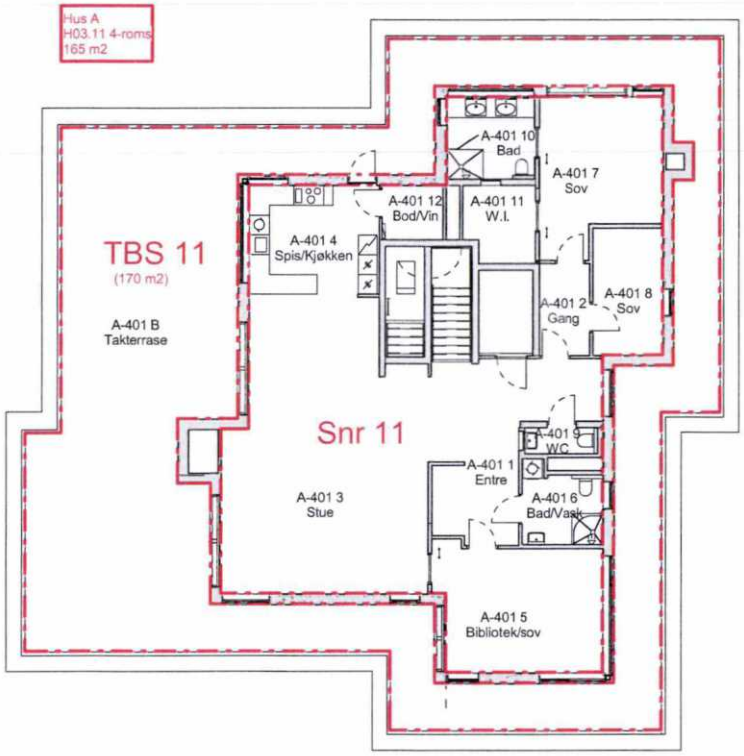


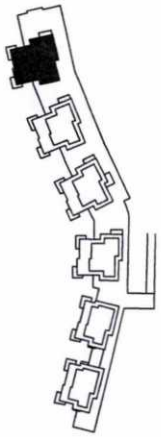
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B		Prosjektnr.: 515BON
Type prosjekt:		Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS		
Seksjoneringstegninger		
Tegn.nr.: Snr_A_H02	Revisjon: J	Prosjektfase: Detaljprosjekt
Tegningsnavn: HUS A - 2.ETASJE		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

4/33





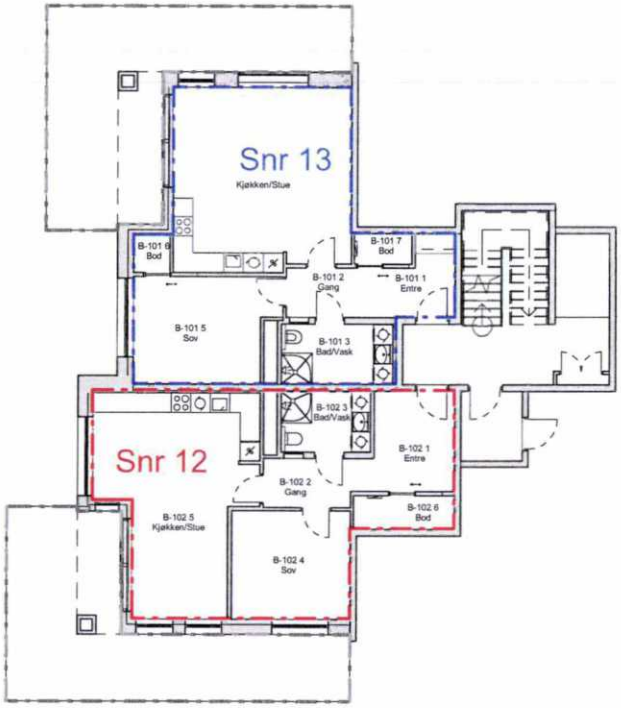
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B			Prosjektnr.: 515BON
Type prosjekt:			Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
Seksjoneringstegninger			
Tegn.nr.: Snr_A_H03	Revisjon: D	Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: HUS A - 3.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

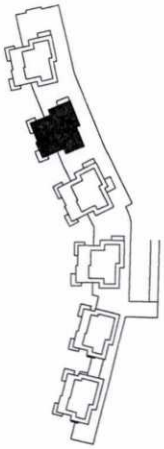
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

5/33

HUS B
U01.13 2-roms
64 m2



Hus B
U01.12 2-roms
60.5 m2

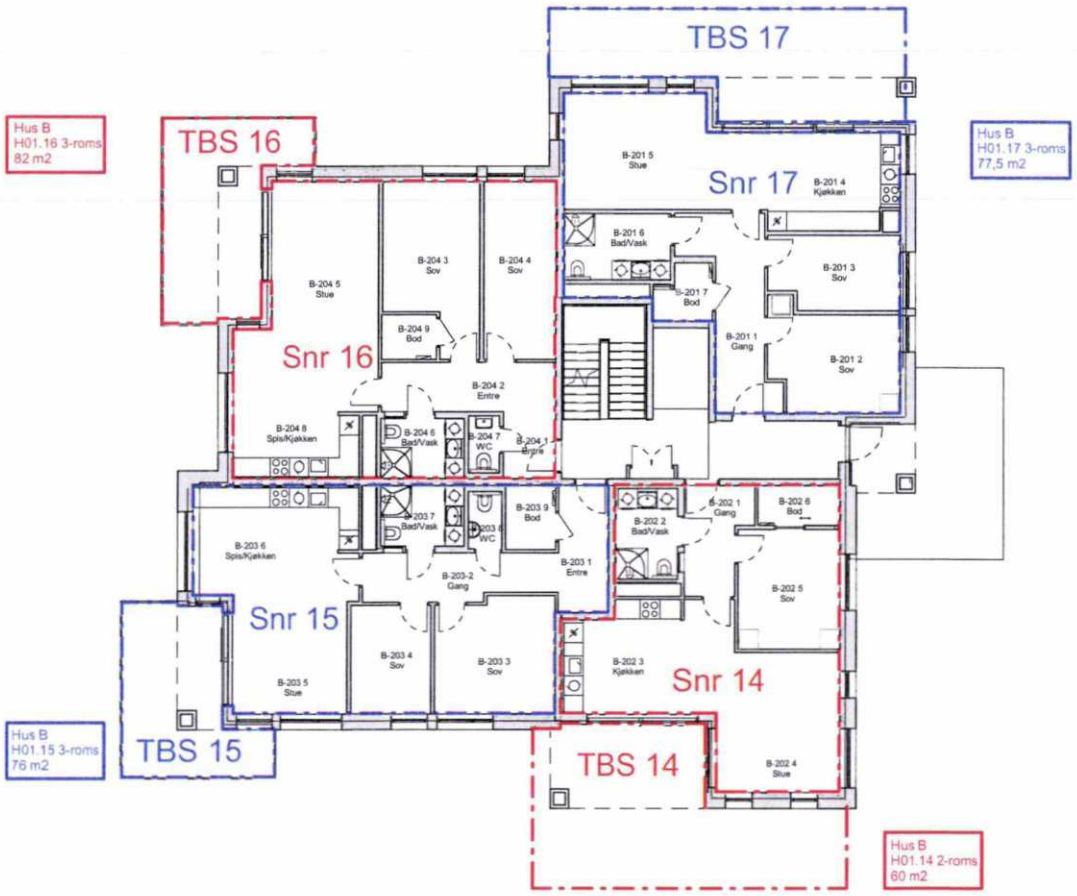


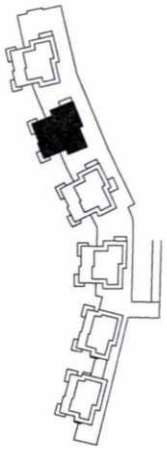
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
Seksjoneringstegninger			
Tegn.nr.: Snr_B_U01	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: HUS B-UNDERETASJE 1			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

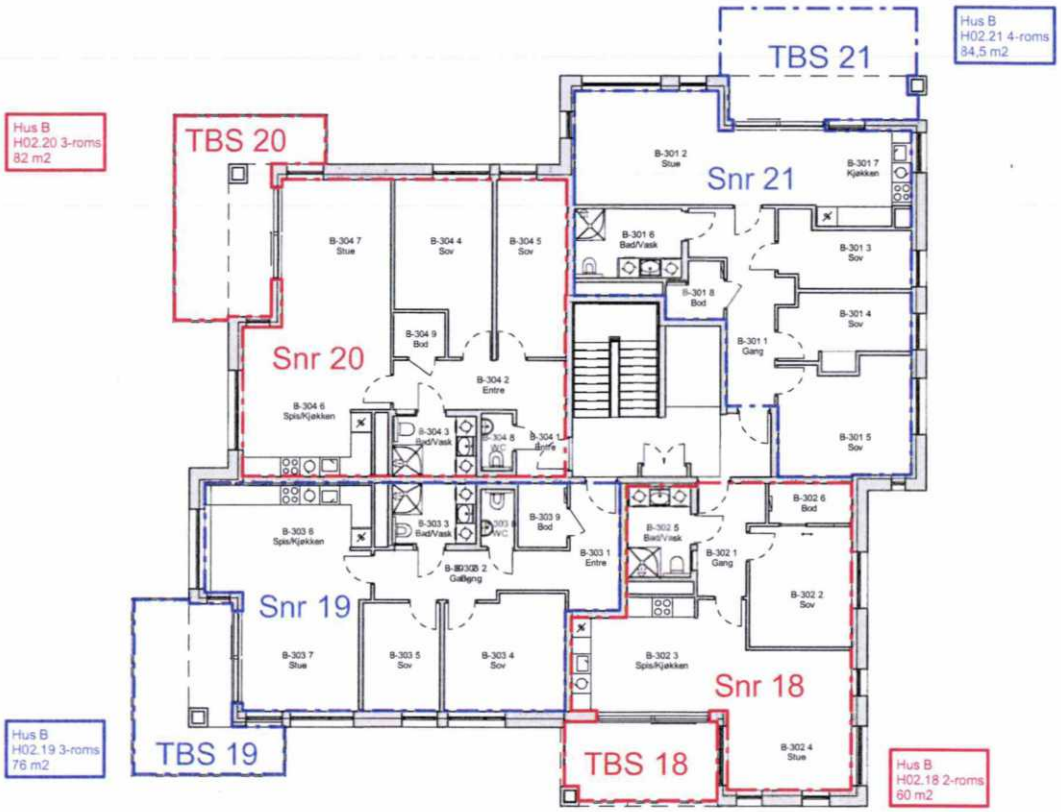
6/33

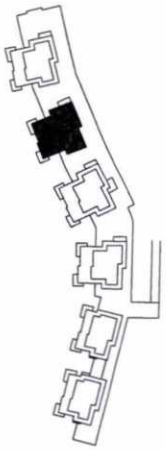




Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:						Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS						
Seksjoneringstegninger						
Tegn.nr: Snr_B_H01	Revisjon: A	Prosjektfase: Detaljprosjekt				
Tegningsnavn: HUS B - 1.ETASJE						
Dato: 13.03.2018	Mål: 1 : 200	Arkstr.: A4	Tegnet av: MP	Kontroll: BR	Ansvarlig: BR	Dokumentnavn:
Arkitekt: code: arkitektur Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no						

7/33



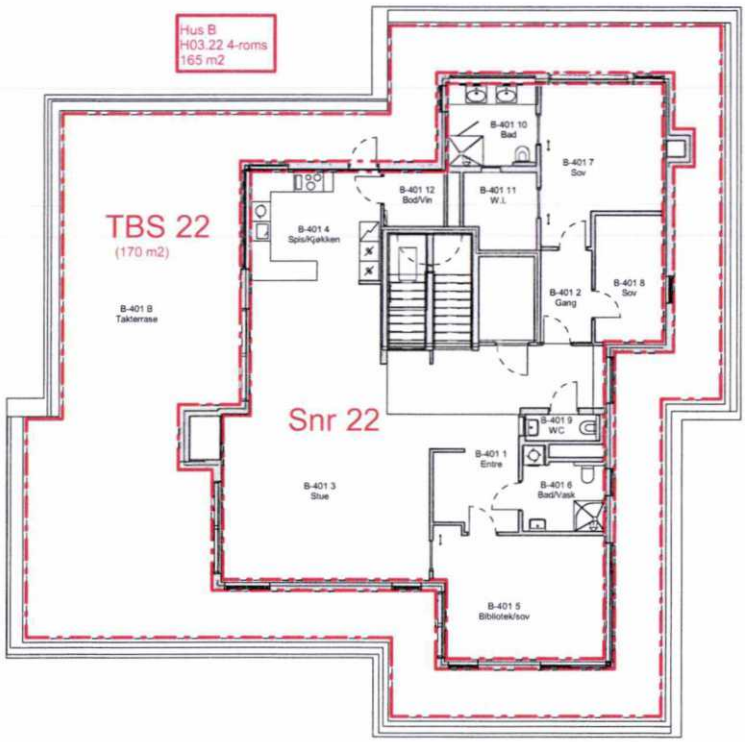


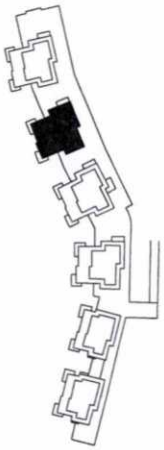
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksjoneringstegninger			
Tegn.nr.: Snr_B_H02	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: HUS B - 2.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

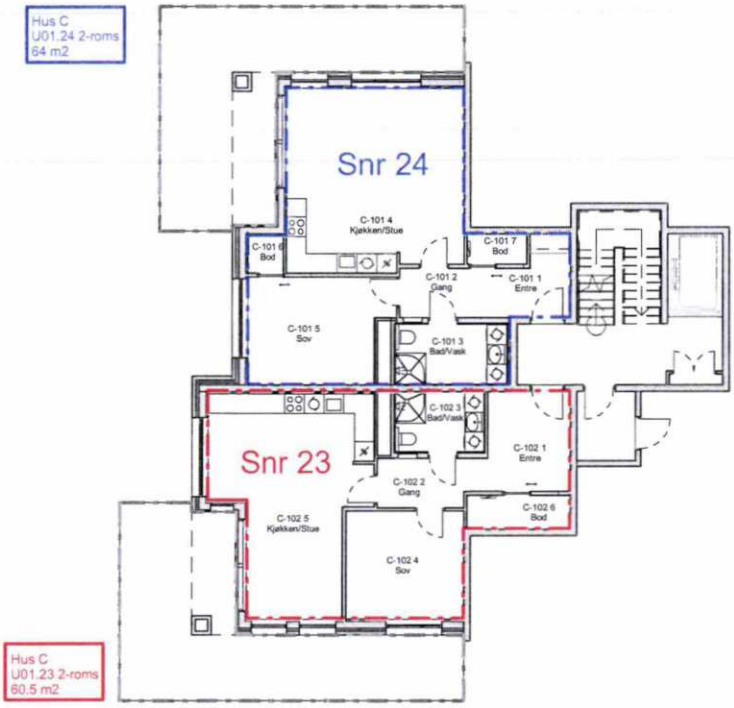
8/33

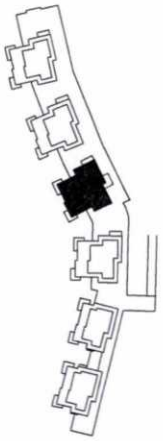




Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:						Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksjoneringstegninger						
Tegn.nr.: Snr_B_H03	Revisjon: A	Prosjektfase: Detaljprosjekt				
Tegningsnavn: HUS B - 3.ETASJE						
Dato: 13.03.2018	Mål: 1 : 200	Arkstr.: A4	Tegnet av: MP	Kontroll: BR	Ansvarlig: BR	Dokumentnavn:
Arkitekt: code: arkitektur Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no						

9/33



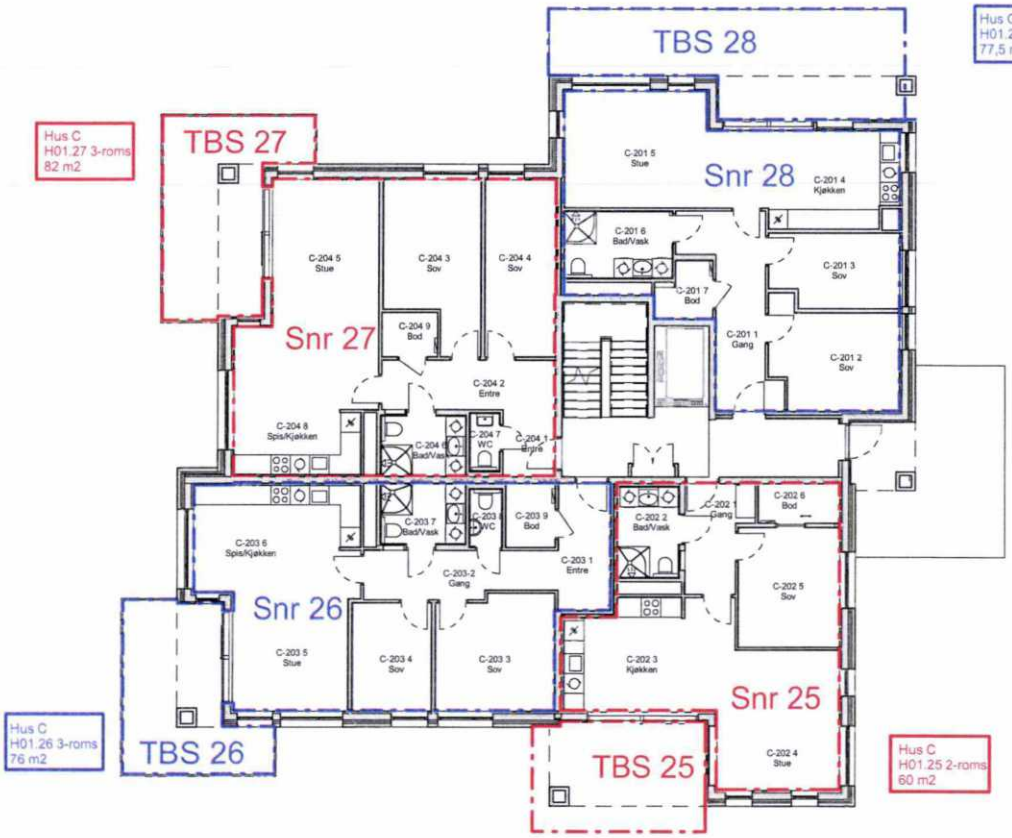


Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:		Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS		
Seksjoneringstegninger		
Tegn.nr.: Snr_C_U01	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt
Tegningsnavn: HUS C - UNDERETASJE 1		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

10/33



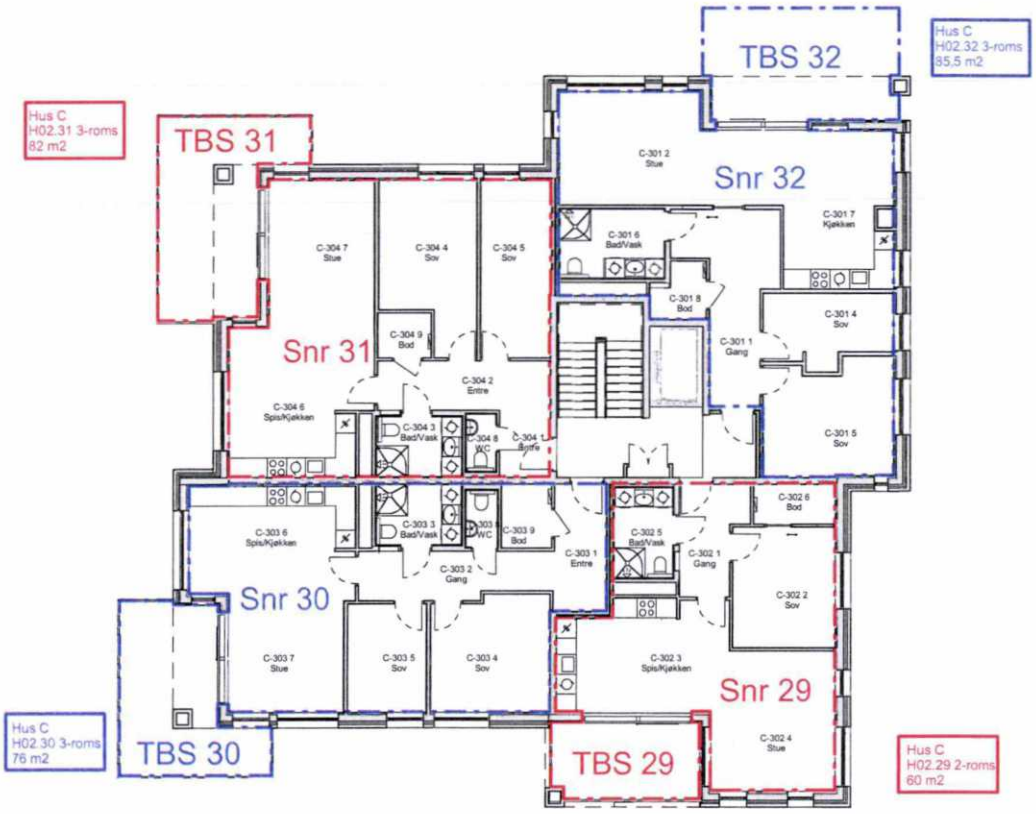


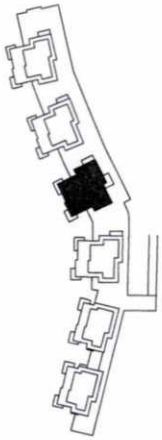
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
Seksjoneringstegninger			
Tegn.nr.: Snr_C_H01	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: HUS C - 1.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

11/33



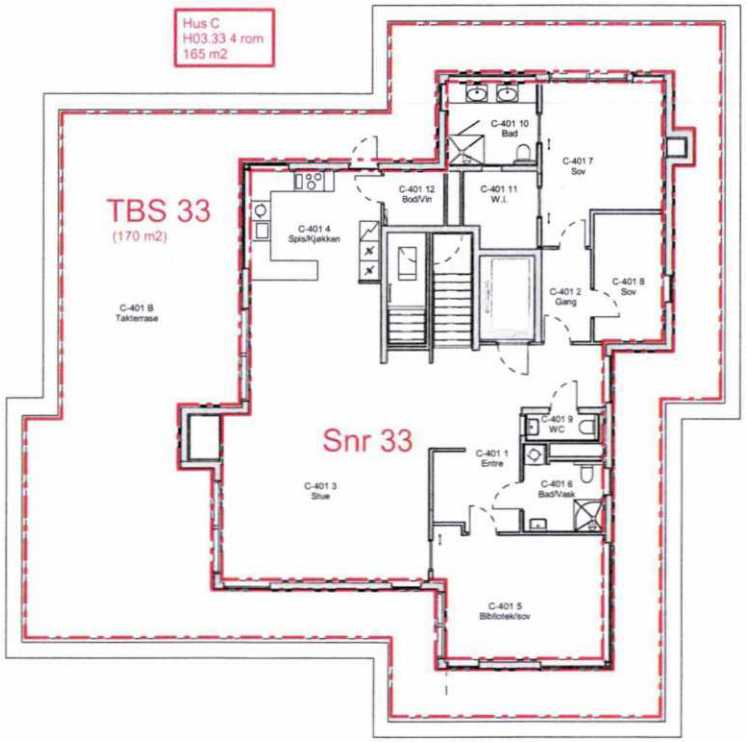


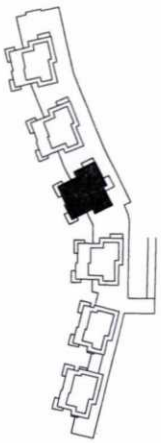
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B			Prosjektnr.: 515BON
Type prosjekt:			Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
			Seksjoneringstegninger
Tegn.nr: Snr_C_H02	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: HUS C - 2.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

12/33



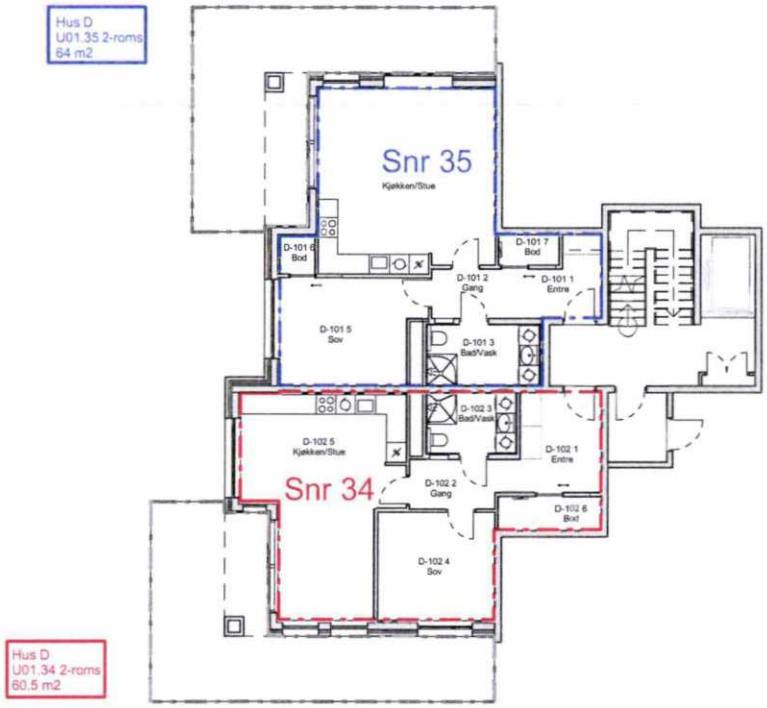


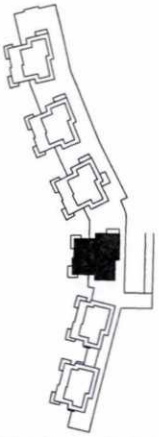
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr. 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
Seksjoneringstegninger			
Tegn.nr: Snr_C_H03	Revisjon: A	Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: HUS C - 3.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

13/33



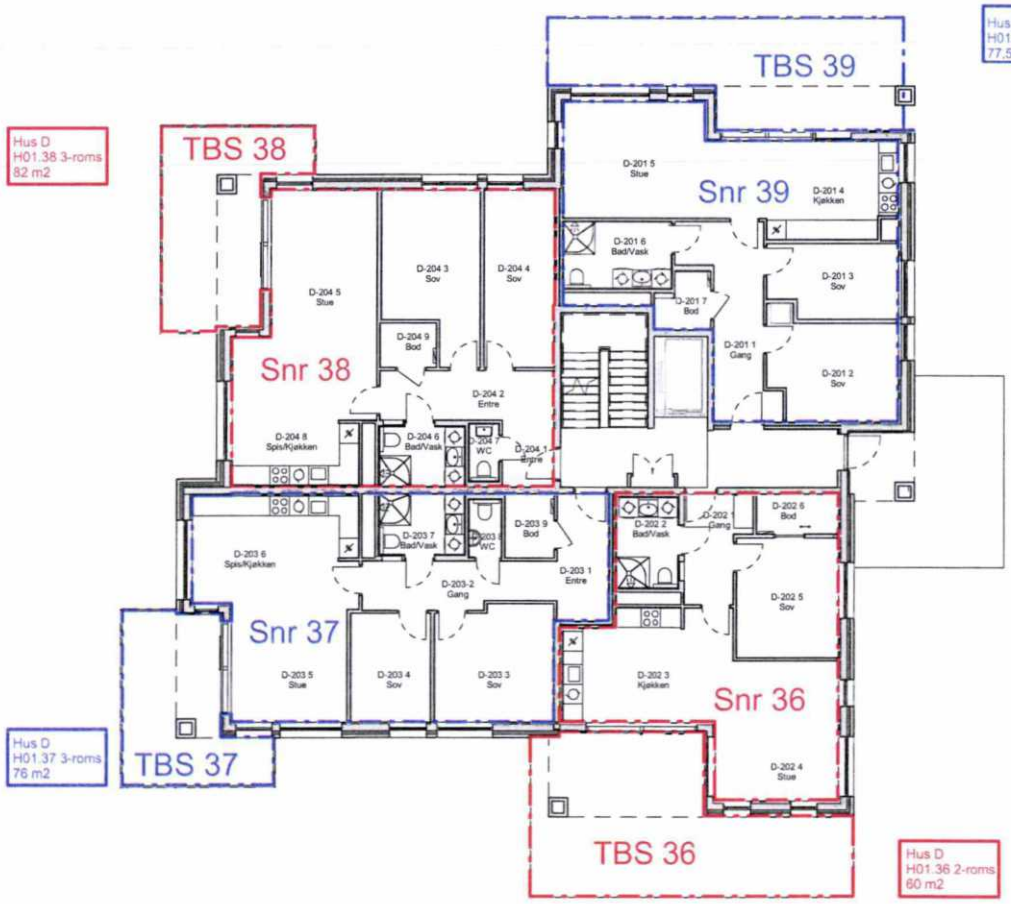


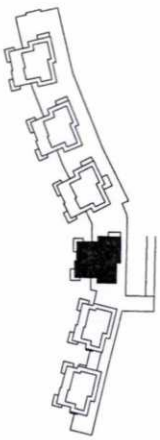
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B		Prosjektnr.: 515BON
Type prosjekt:		Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS		
Seksjoneringstegninger		
Tegn.nr.: Snr_D_U01	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt
Tegningsnavn: HUD D-UNDERETASJE 1		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

14/33



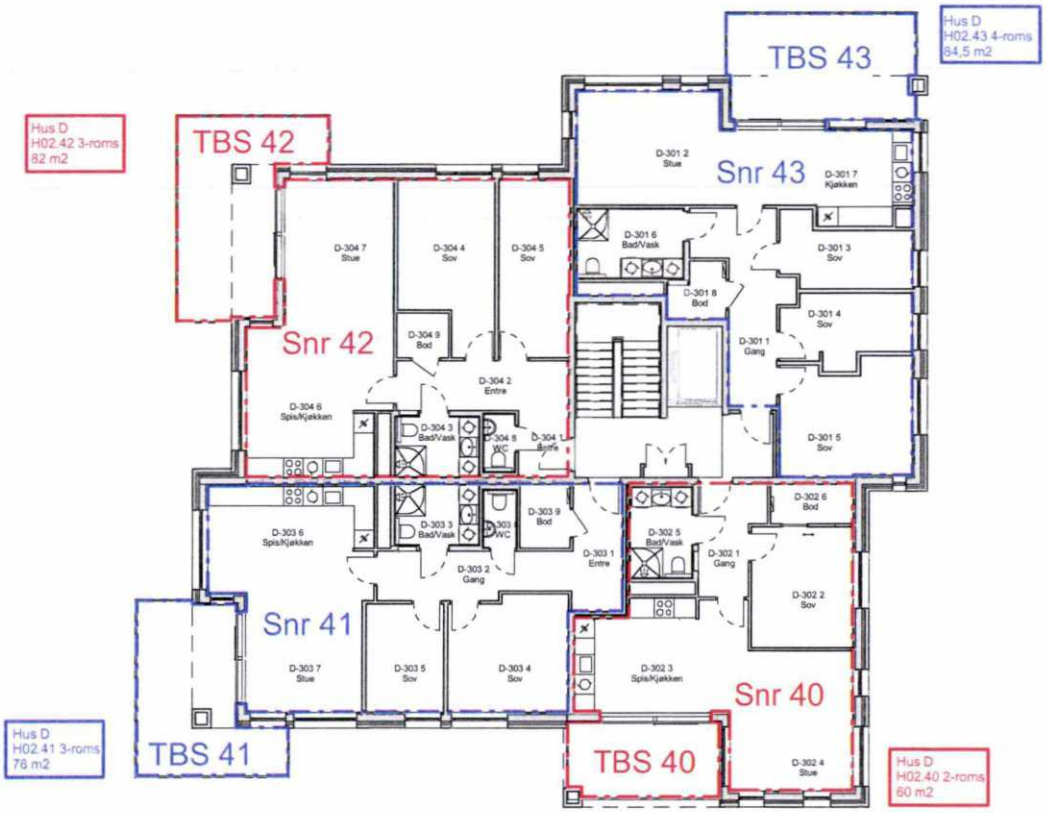


Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksjoneringstegninger			
Tegn.nr.: Snr_D_H01	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: HUS D - 1.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

15/33



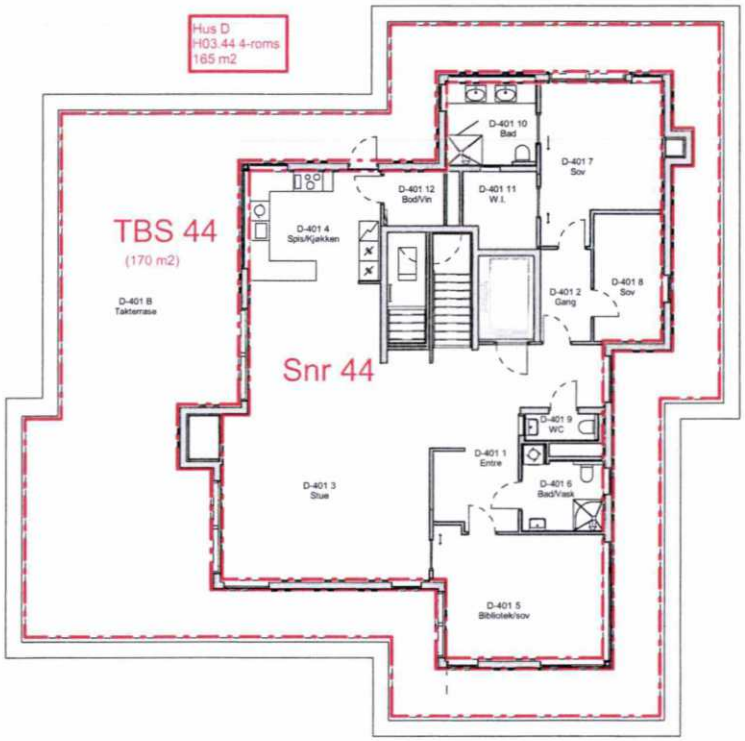


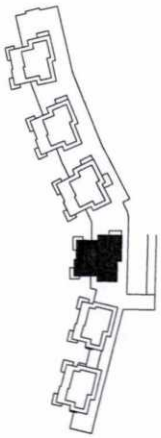
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
Seksjoneringstegninger			
Tegn.nr.: Snr_D_H02	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: HUS D - 2.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

16/33



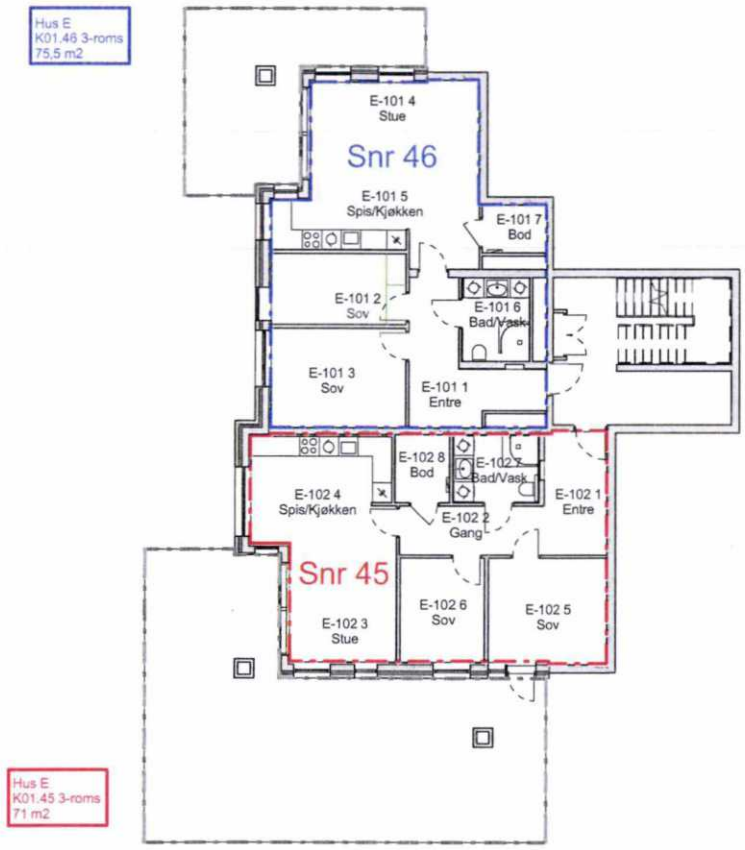


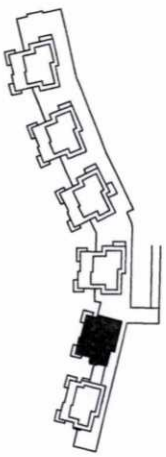
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:		Prosjektnr. 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS		
Seksjoneringstegninger		
Tegn.nr: Snr_D_H03	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt
Tegningsnavn: HUS D - 3.ETASJE		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

17/33



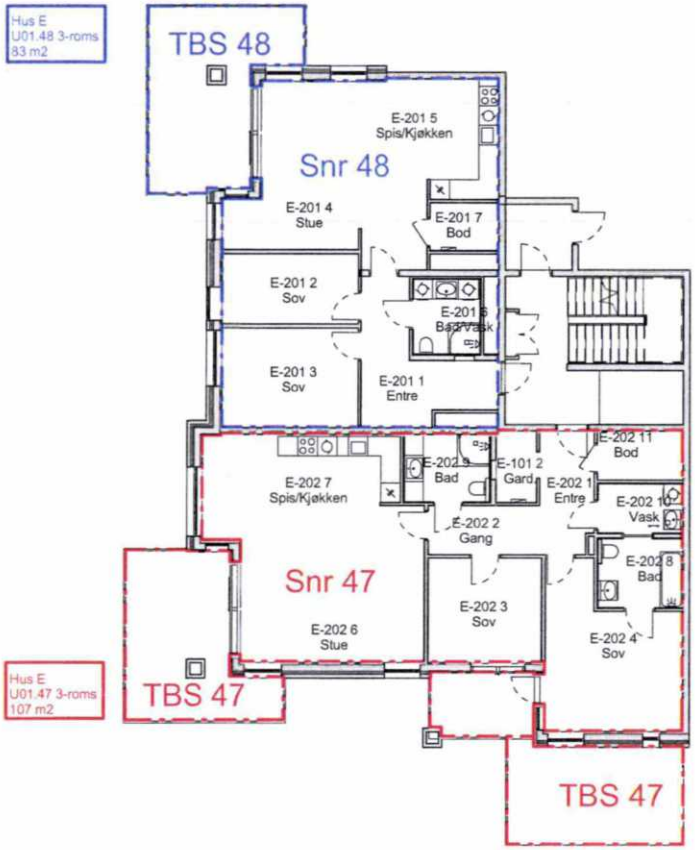


Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:		Prosjektnr.: 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksoneringstegninger		
Tegn.nr.: Snr_E_K01	Revisjon: A	Prosjektfase: Arbeidstegninger
Tegningsnavn: HUS E - UNDERETASJE 2		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

18/33



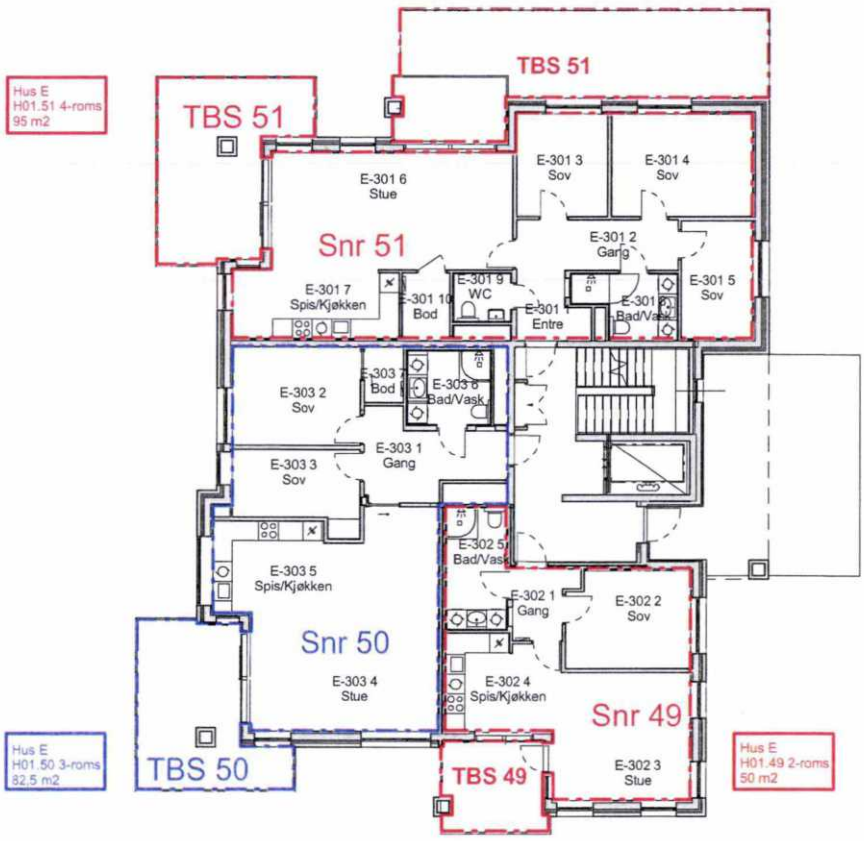


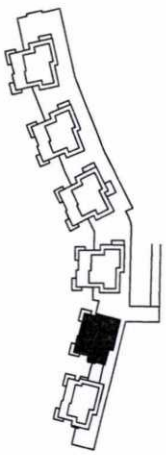
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:		Prosjektnr.: 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS		Seksoneringstegninger
Tegn.nr.: Snr_E_U01	Revisjon: A	Prosjektfase: Arbeidstegninger
Tegningsnavn: HUS E - UNDERETASJE 1		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

19/33



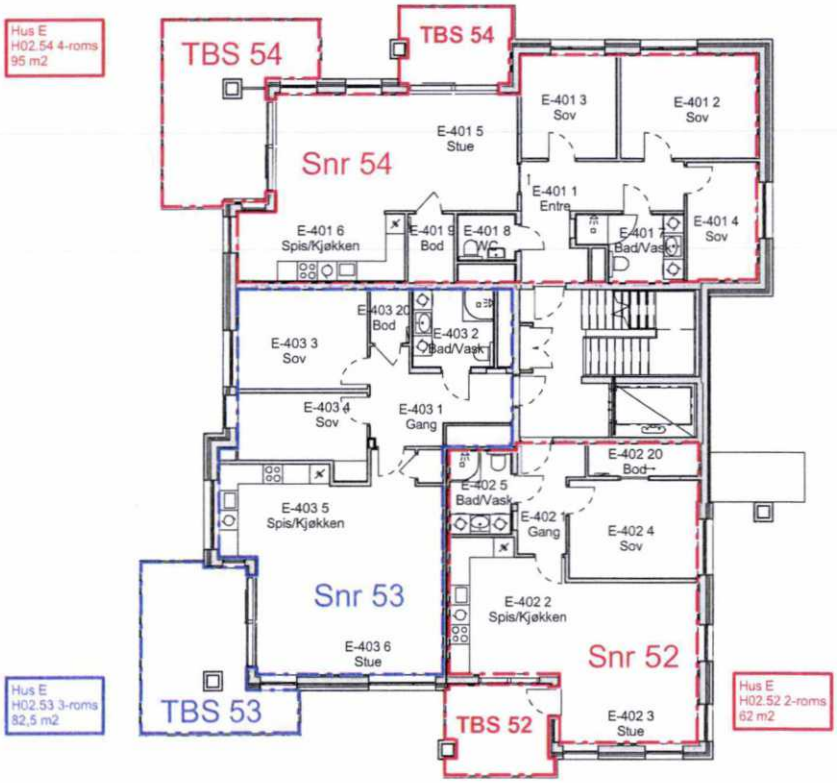


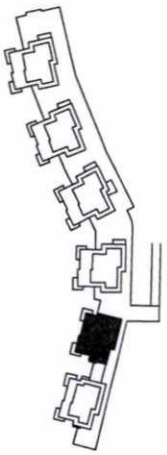
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:		Prosjektnr.: 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksoneringstegninger		
Tegn.nr.: Snr_E_H01	Revisjon: C	Prosjektfase: Arbeidstegninger
Tegningsnavn: HUS E - 1.ETASJE		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

20/33



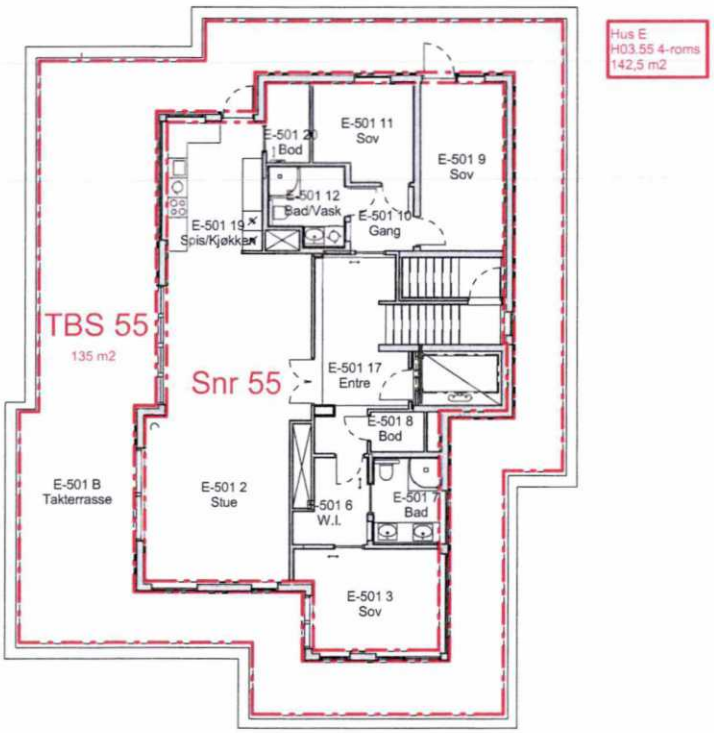


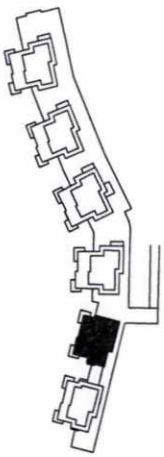
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr.: 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
Seksoneringstegninger			
Tegn.nr.: Snr_E_H02	Revisjon: B	Prosjektfase: Arbeidstegninger	
Tegningsnavn: HUS E - 2.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

21/33



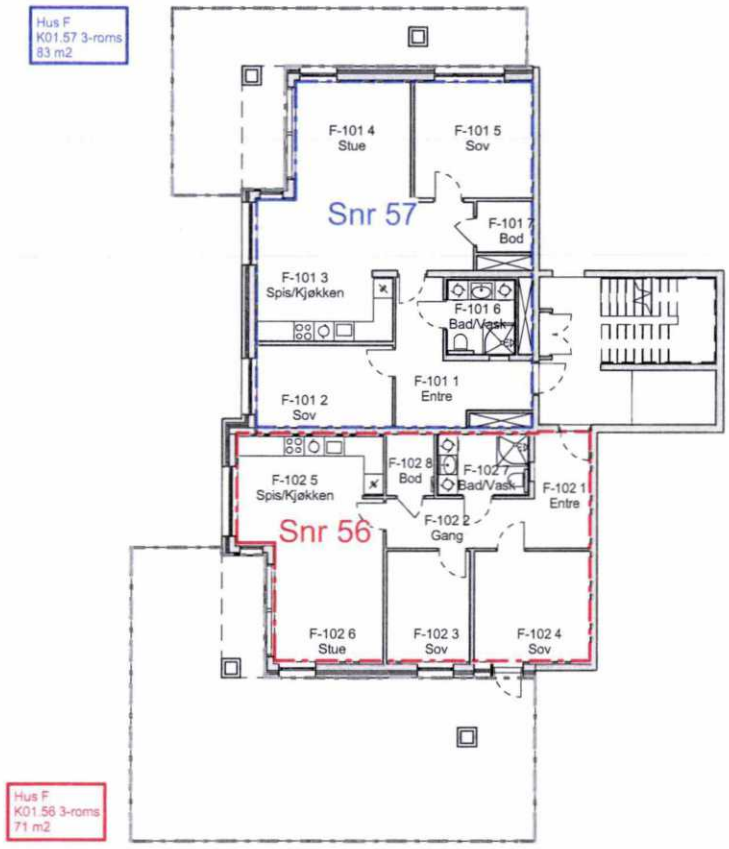


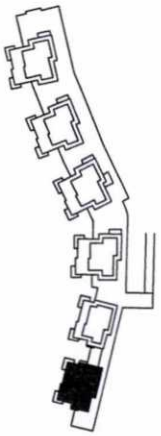
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr.: 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
Seksoneringstegninger			
Tegn.nr.: Snr_E_H03	Revisjon: B	Prosjektfase: Arbeidstegninger	
Tegningsnavn: HUS E - 3.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

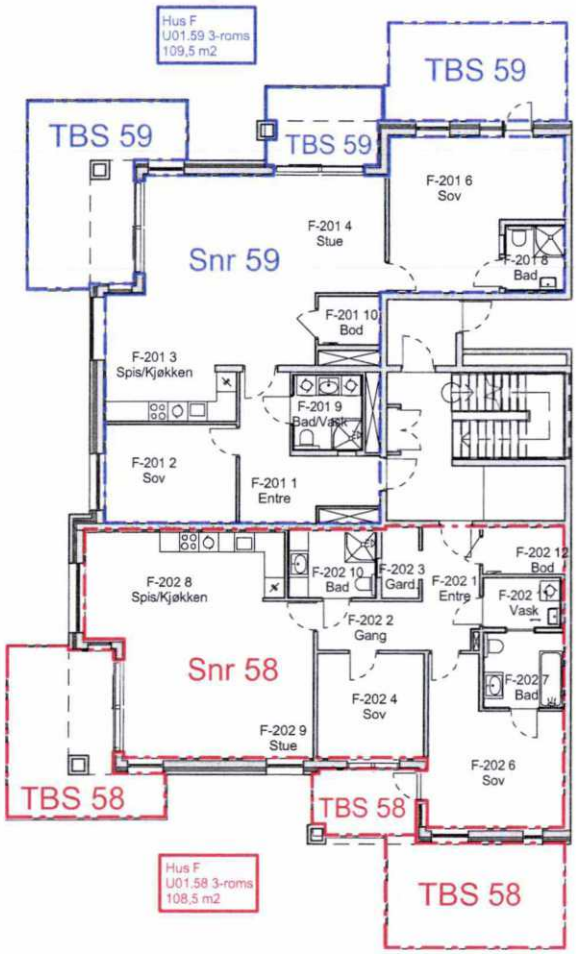
22/33





Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:						Prosjektnr.: 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksoneringstegninger						
Tegn.nr.: Snr_F_K01	Revisjon: B	Prosjektfase: Arbeidstegninger				
Tegningsnavn: HUS F - UNDERETASJE 2						
Dato: 13.03.2018	Mål: 1 : 200	Arkstr.: A4	Tegnet av: MP	Kontroll: BR	Ansvarlig: BR	Dokumentnavn:
Arkitekt: code: arkitektur Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no						

23/33



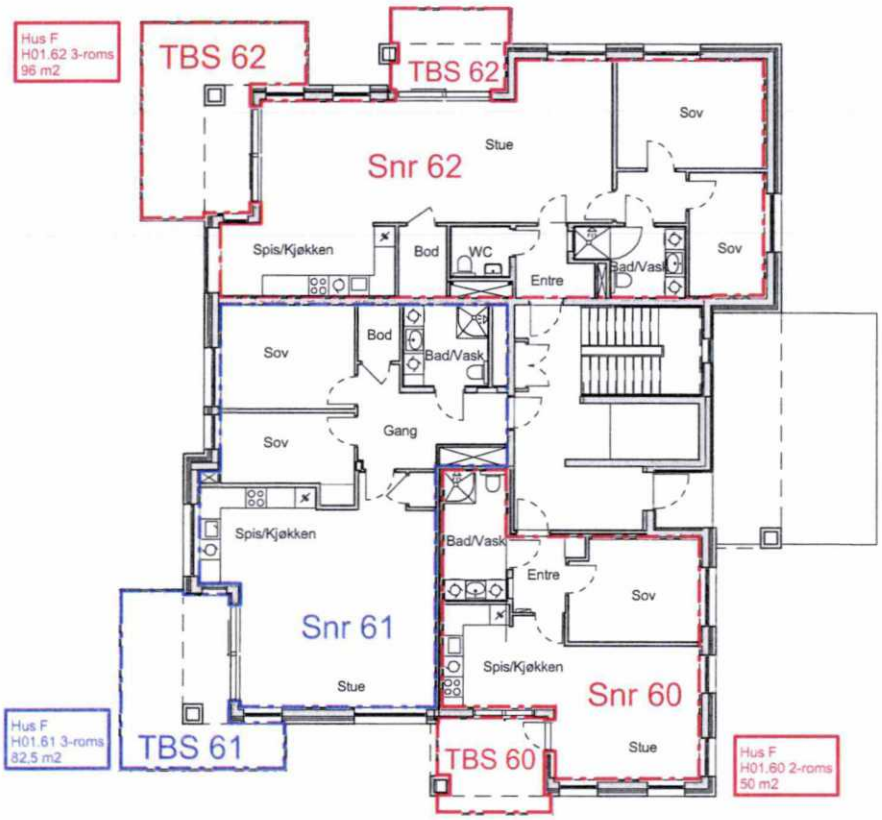


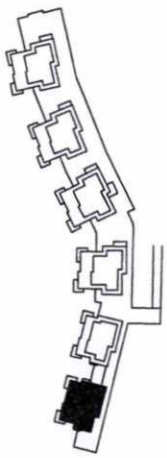
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:			Prosjektnr.: 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
Seksoneringstegninger			
Tegn.nr: Snr_F_U01	Revisjon: B	Prosjektfase: Arbeidstegninger	
Tegningsnavn: HUS F - UNDERETASJE 1			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

24/33



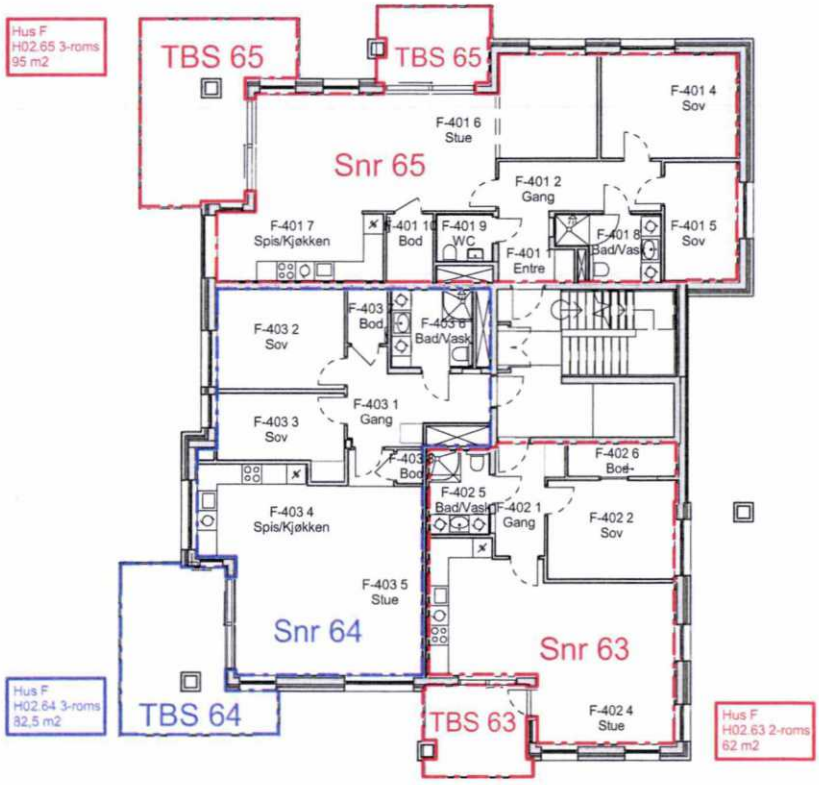


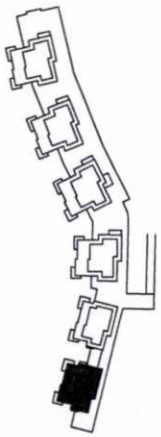
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:		Prosjektnr.: 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksoneringstegninger		
Tegn.nr.: Snr_F_H02	Revisjon: C	Prosjektfase: Arbeidstegninger
Tegningsnavn: HUS F - 1.ETASJE		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

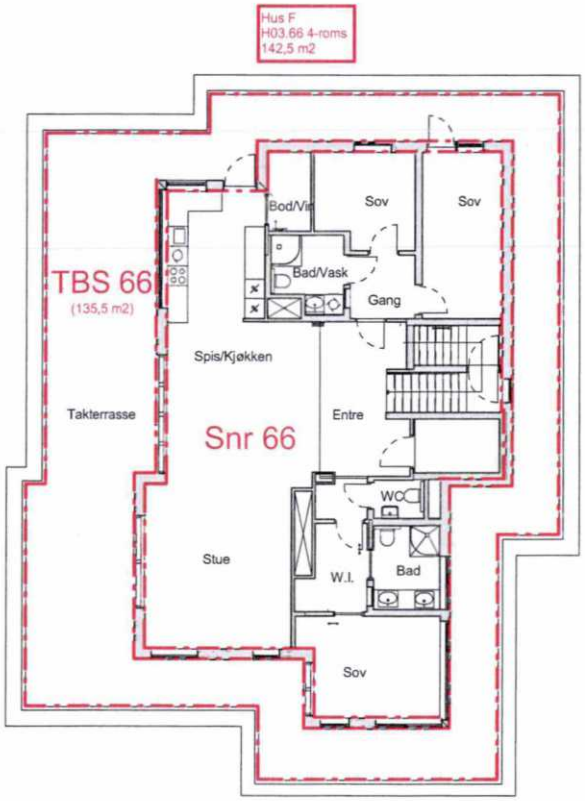
25/33





Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:						Prosjektnr. 515 Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS						Seksoneringstegninger
Tegn.nr: Snr_F_H03	Revisjon: G	Prosjektfase Arbeidstegninger				
Tegningsnavn: HUS F - 2.ETASJE						
Dato: 13.03.2018	Mål: 1 : 200	Arkstr.: A4	Tegnet av: MP	Kontroll: BR	Ansvarlig: BR	Dokumentnavn:
Arkitekt: code: arkitektur Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no						

26/33



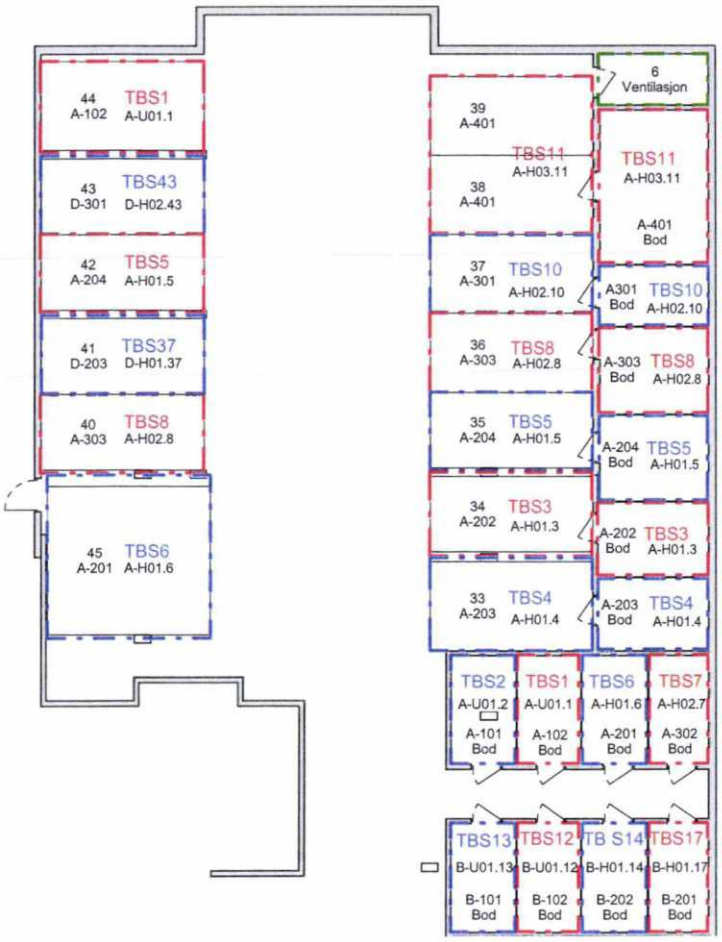


Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B			Prosjektnr.: 515
Type prosjekt:			Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS			
			Seksoneringstegninger
Tegn.nr: Snr_F_H04	Revisjon: E	Prosjektfase: Arbeidstegninger	
Tegningsnavn: HUS F - 3.ETASJE			

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

27/33



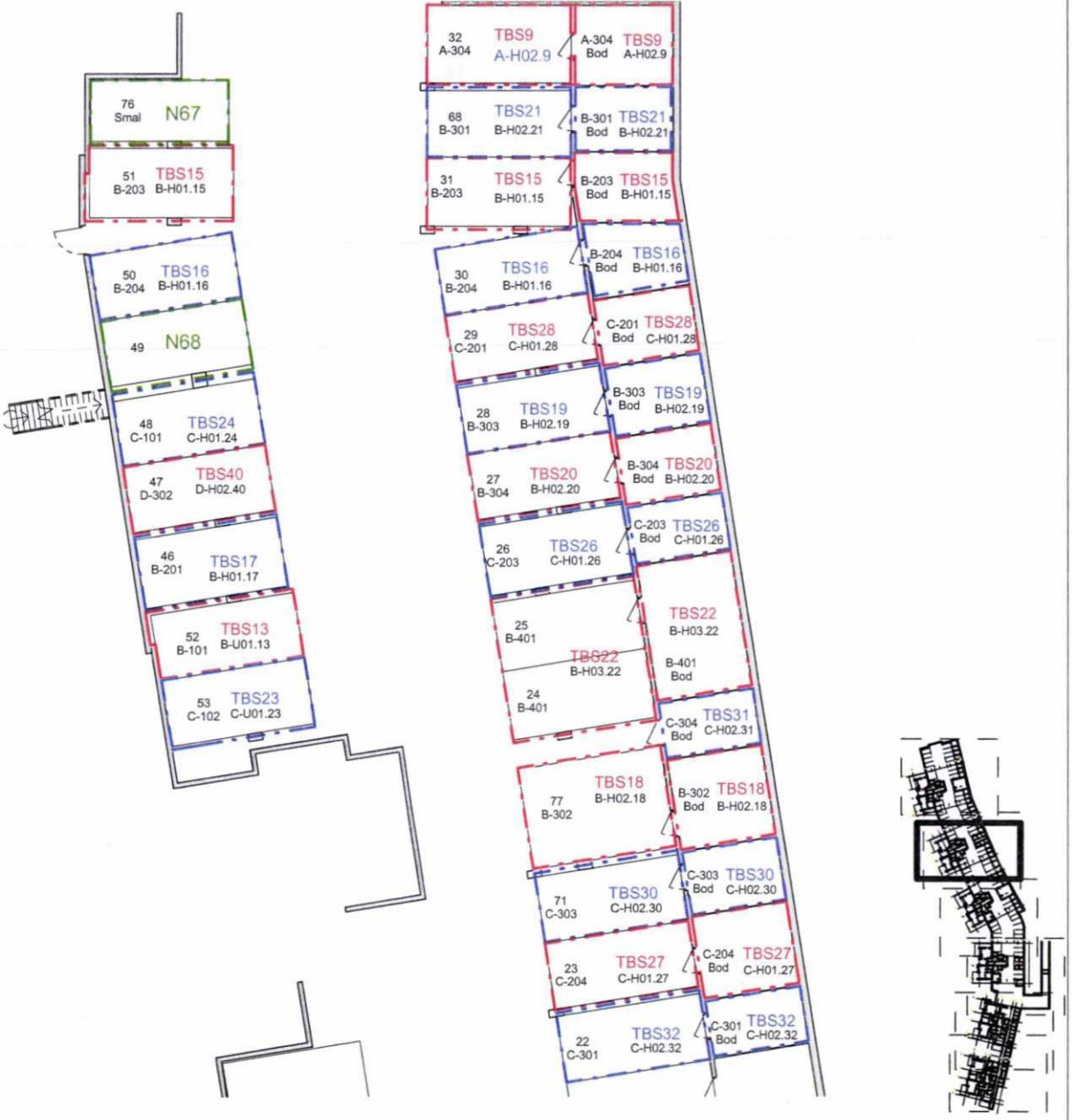


Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:		Prosjektnr. 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Seksjoneringstegninger		
Tegn.nr: Snr_U01_del1	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt
Tegningsnavn: U1 og U2 -Underetasje 1		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

28/33



Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:	Prosjektnr. 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS	
Seksjoneringstegninger	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
Snr_U01_del2		Detaljprosjekt

Tegningsnavn: U1 og U2 -Underetasje 1

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

29/33

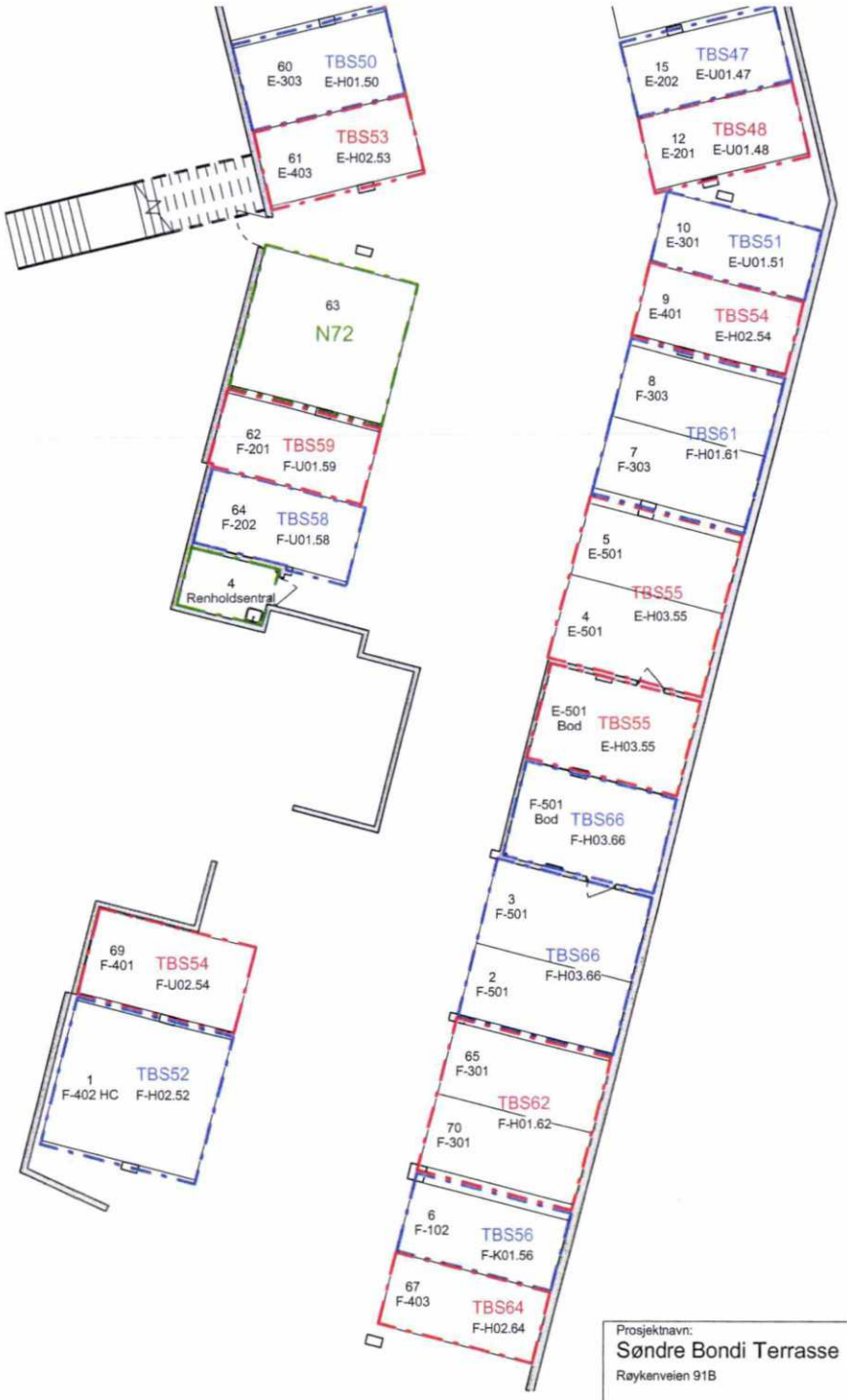


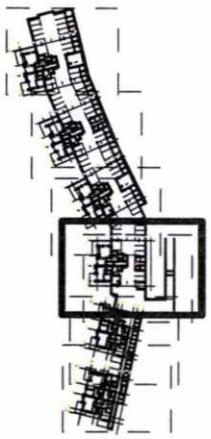
Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B	Prosjektnr. 515BON
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS	
Seksjoneringstegninger	
Tegn.nr: Snr_U01_del3 / Revisjon: / Prosjektfase: Detaljprosjekt	
Tegningsnavn: U1 og U2 -Underetasje 1	

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

30/33





Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse
Røykenveien 91B
Type prosjekt:

Prosjektnr.: 515BON

Gnr./Bnr.: 51/193

Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS

Seksjoneringstegninger

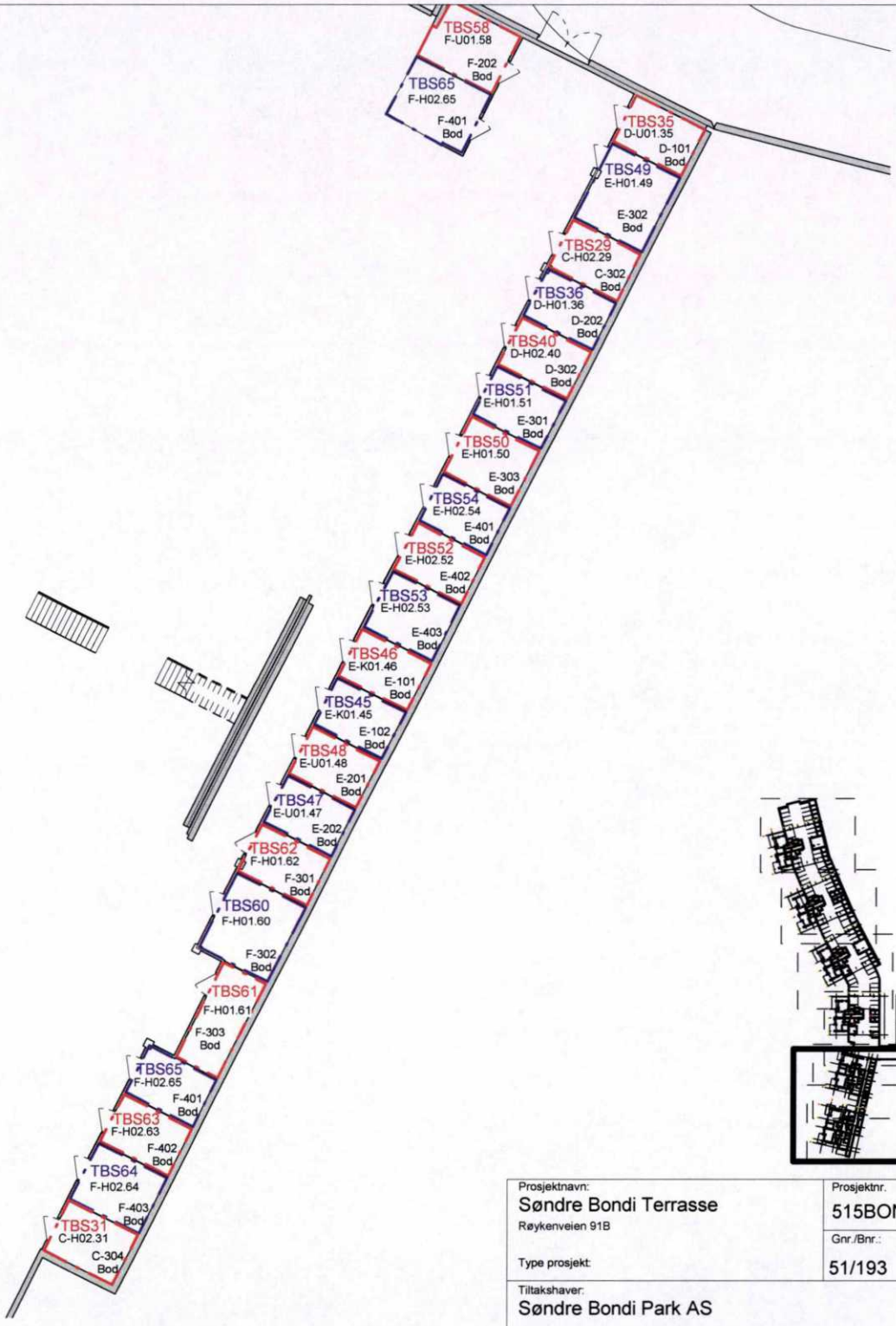
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
Snr_U01_del4		Detaljprosjekt

Tegningsnavn: U1 og U2 -Underetasje 1

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

31/33



Prosjektnavn:
Søndre Bondi Terrasse
Røykenveien 91B

Prosjektnr.
515BON

Gnr./Bnr.:
51/193

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Søndre Bondi Park AS

Seksjoneringstegninger

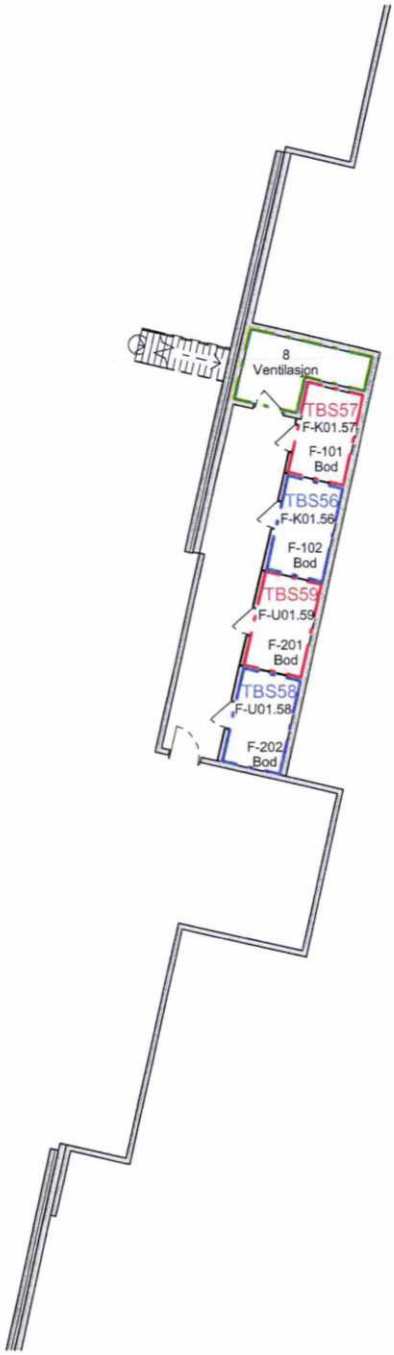
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
Snr_U01_del5		Detaljprosjekt

Tegningsnavn:
U1 og U2 -Underetasje 1

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A4	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

32/33





Prosjektnavn: Søndre Bondi Terrasse Røykenveien 91B Type prosjekt:		Prosjektnr.: 515BON Gnr./Bnr.: 51/193
Tiltakshaver: Søndre Bondi Park AS Arbeidstegninger		
Tegn.nr: Snr_U02	Revisjon:	Prosjektfase: Detaljprosjekt
Tegningsnavn: U1 og U2 - Underetasje 2		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
13.03.2018	1 : 200	A3	MP	BR	BR	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

33/33

Asker kommune

Søndre Bondi Park AS
Hammersborg torg 1

0179 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AKROVOLL S18/3775	GBNR 51/193 L33860/18	25.04.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S18/3775

51/193 - Vedtak om seksjonering

Vi viser til søknad om seksjonering av gnr. 51 bnr. 193 datert 22.03.2018.

Rådmannen godkjenner søknad om seksjonering, jf. eierseksjonsloven §§ 7-8.

Dersom ubebygde deler av eiendommen skal inngå i en seksjon, må det holdes oppmålingsforretning over utearealet, jf. eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse.

Rådmannens vurdering
Vilkårene for seksjonering i eierseksjonsloven er oppfylt.

Videre saksgang
Vedtaket om seksjonering blir registrert i eiendomsregisteret og deretter sendt til tinglysing.

Vi oversender tinglyste dokumenter så snart vi får dem i retur fra tinglysingsmyndigheten.

Klage
Du kan klage på vedtaket, jf. eierseksjonsloven § 16. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 18/3775 Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli sendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Opplysninger
Dersom du har spørsmål, kan du kontakte meg på direkte telefon 66768005 eller e-postadresse aage.krovoll@asker.kommune.no.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Gebyr
Gebyr beregnes etter bestemmelsene i kapittel 9 i regulativ for plan- og bygningstjenester, jf. eierseksjonsloven § 15. Gebyr sendes i eget brev.

Med vennlig hilsen

Ronald Hansen.
Fagansvarlig for oppmåling

Aage Krovoll
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 51 Bnr.: 193 Fnr.: Snr.: 44

Adresse(r):

Gateadresse:	Bondilia 21
Gatenr:	1639
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1386 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:01.06.2026 kl. 13.38

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/987772-1/200 05.07.2018 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 14 000 000 Omsetningstype: Fritt salg EGEBAKKEN EGIL ARNE F.NR: [illegible] IDEELL: 1/2 EGEBAKKEN REIDUN F.NR: [illegible] IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2018/1320796-1/200 26.09.2018 21:00	BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME Rettighetshaver: SOLØR BIOENERGI VARME AS ORG.NR: 982 435 358

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2014/960195-1/200 05.11.2014 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Asker kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 193

2015/988459-1/200 26.10.2015 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 194
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 193

2018/677227-1/200 20.04.2018 21:00 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Rett til å ha liggende kummer og pumpestasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 193

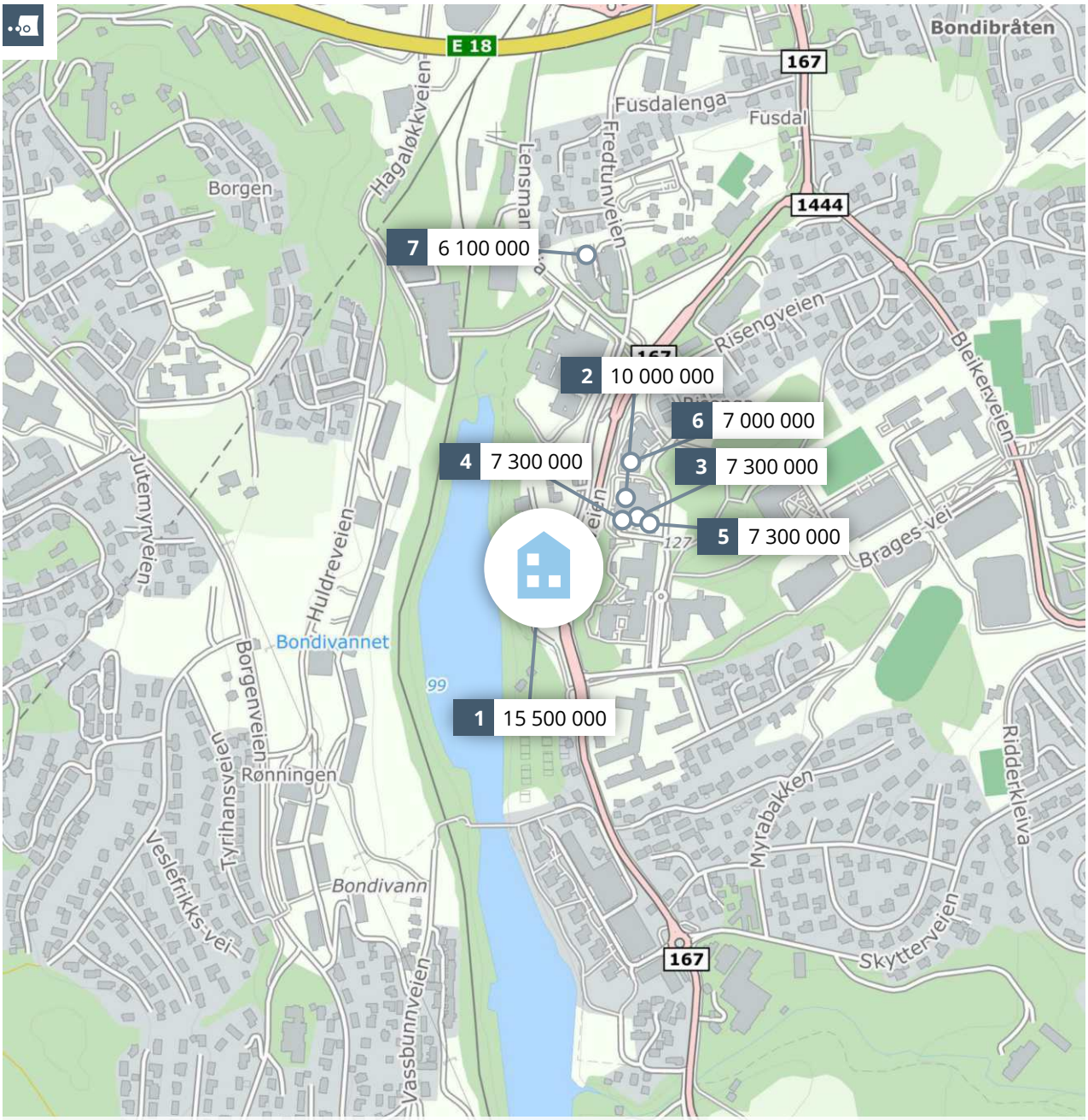
GRUNNDATA

2018/799741-1/200 25.05.2018 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 44 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 165/5528
2020/1744369-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 51 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 44
2024/82335-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 51 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 44

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Meglers verdivurdering

BONDILIA 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 08.06.2026

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: Stein Lyseng Østad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bondilia 21, 1386 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 51 BNR 193 FNR 0 SNR 44 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS RISENGA

Verdivurdert til

20 000 000

0	20 000 000	121 212
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	165 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bondilia 23 142 m² 2018 3. etg 3 sov	29.10.2024	15 250 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**109 155**
2	Eddas vei 28 124 m² 2014 2. etg 3 sov	22.01.2026	10 000 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**80 645**
3	Eddas vei 22 84 m² 2013 1. etg 2 sov	09.04.2026	7 290 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**86 905**
4	Eddas vei 16 85 m² 2013 3. etg 2 sov	12.09.2025	7 250 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**85 882**
5	Eddas vei 10 92 m² 2014 3. etg 2 sov	31.10.2025	7 300 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**79 348**
6	Eddas vei 36 93 m² 2013 1. etg 2 sov	02.06.2026	6 850 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**75 269**
7	Fredtunveien 10 82 m² 2009 1. etg 2 sov	20.04.2026	6 200 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**74 390**

Eksklusiv og stor penthouseleilighet beliggende i byggets øverste etasje, med gjennomgående høy standard og en tilbaketrukket beliggenhet. Leiligheten har fire frie fasader som gir rikelig med naturlig lys, luftig romfølelse og en sjelden grad av privatliv.

Den imponerende terrassen omkranser hele boligen og byr på solrike uteplasser gjennom hele dagen.

Heis med direkte adkomst til leiligheten fra både garasjeanlegg og bakkeplan gir en komfortabel og praktisk hverdag. Til boligen følger to garasjeplasser samt en svært romslig bod på ca. 16 kvm, praktisk plassert i tilknytning til parkeringsplassene.

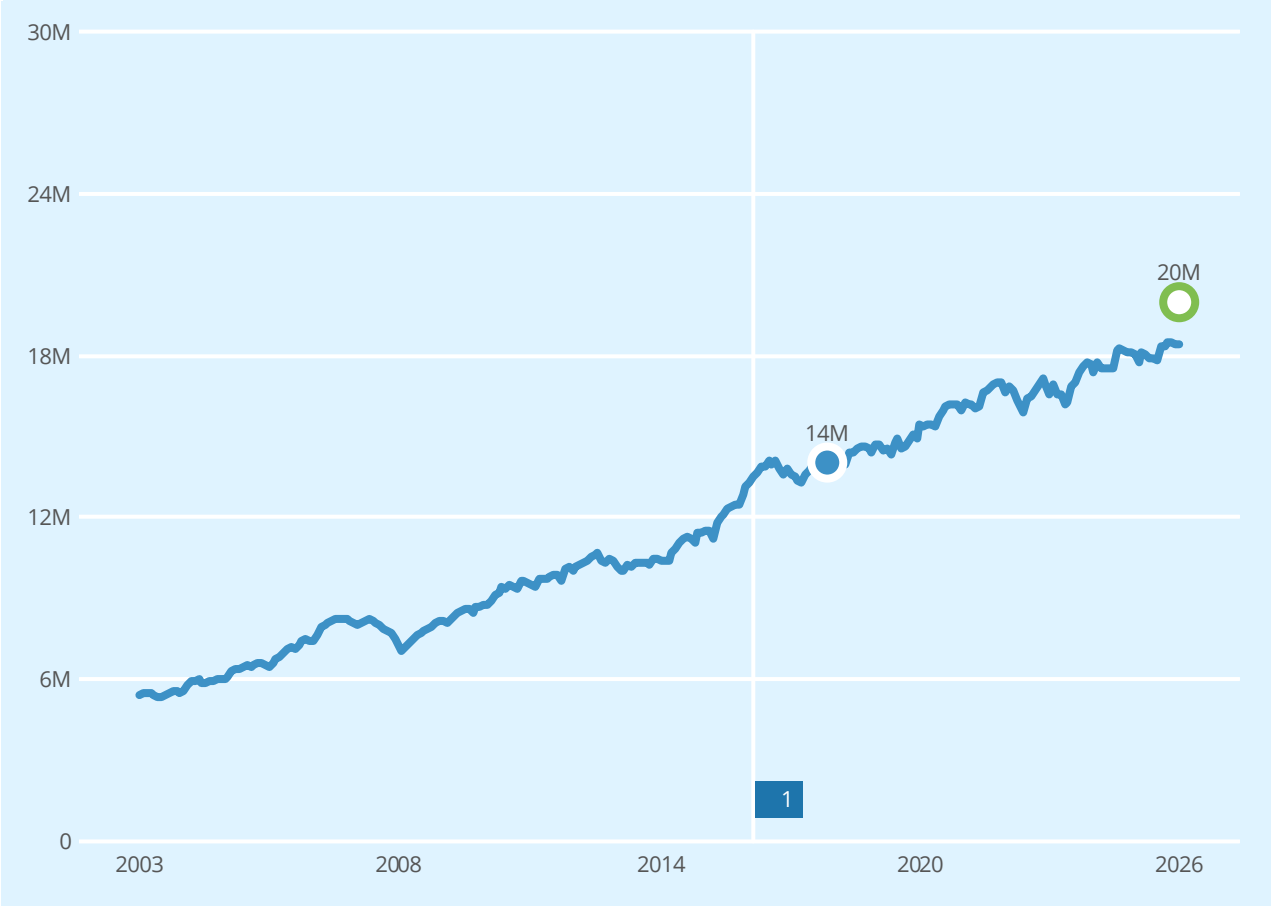
Boligen fremstår moderne og stilren med enstavs parkett, lyse og tidsriktige overflater, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.07.2018		05.07.2018	-	14 000 000	-	14 000 000

Leiligheter til salgs i RISENGA grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

8.7M
8.4M
8 108 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i RISENGA grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

7 097 000 Prisantydning i snitt
7 079 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

121 212 Bondilia 21 Totalpris 20 000 000
82 343 RISENGA grunnkrets i snitt siste 12 mnd
69 876 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

Bondilia 21

Nabolaget Bondi/Risenga - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	17 min 1.3 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bondi skole Linje 290, 292, 296	4 min 0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	16 min 1.3 km
Bleikerfaret barnehage (1-6 år) 98 barn	18 min 1.5 km
Velodromen idrettsbarnehage (0-5 å... 118 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bondi	9 min
Rema 1000 Risenga	13 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	18 min
Vitusapotek Asker	15 min
Asker Vinmonopol	18 min

SPORT

Nordre Bondi gård ballbinge	7 min
Risenga svømmehall	9 min
Actic Asker	6 min
SATS Asker	15 min

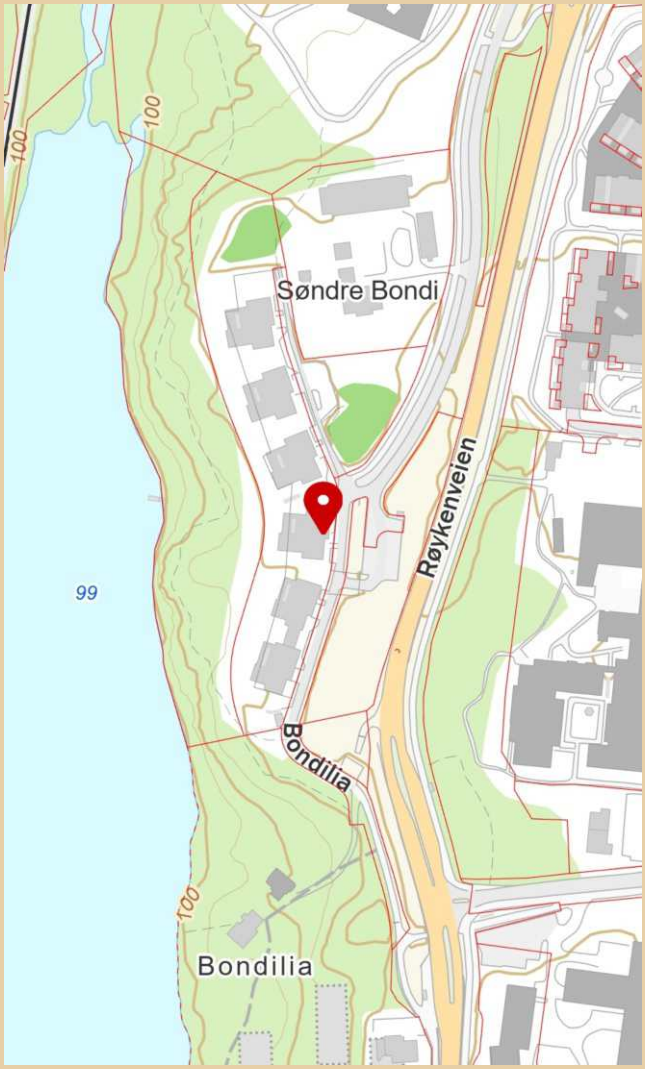
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 81/100

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:
Penthouse Bondilia 21, 1386 Asker
Gnr. 51, Bnr. 193, Snr. 44, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260133

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Stein Lyseng Østad

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 997 06 336

E-post: stein.lyseng.ostad@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.
