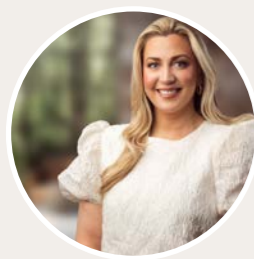


aktiv.

Bondistranda 41, 1386 ASKER

**Gjennomgående & moderne
3-roms fra 2012 med solrik
balkong på 10m².**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Felleskostn.: Kr 6 004,-
Selger: Andreas Carlsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 89/94 kvm
Tomtstr.: 3173.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 186
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1008260149

Deres neste drømmehjem?

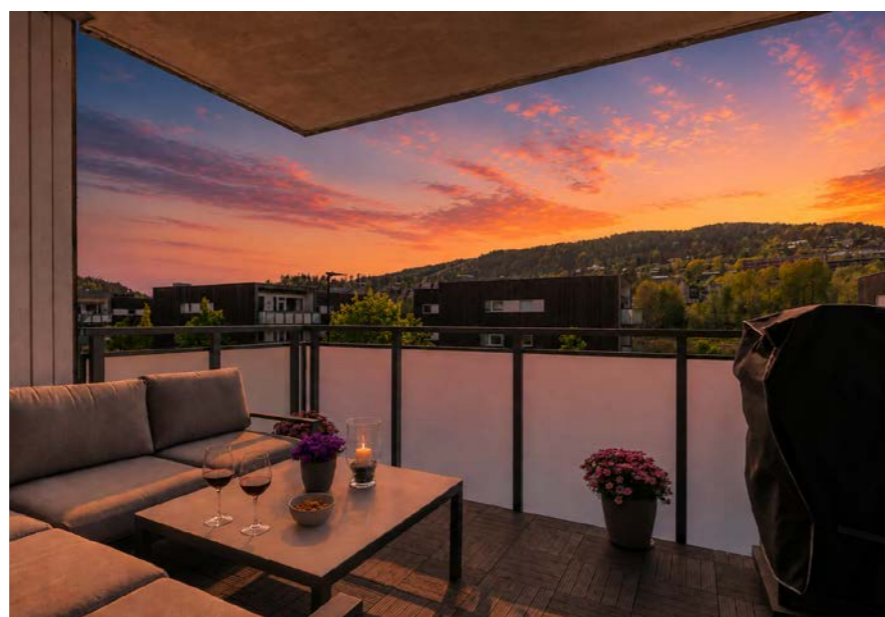
Velkommen til Bondistranda 41!

Her får dere et svært lyst, gjennomført og moderne hjem i rolige, naturskjønne omgivelser. Leiligheten er fra 2012 og holder følgende god standard. Kjøkken og overflater er oppgradert i 2020. Varme dager kan tilbringes på balkongen. Bilen kan enkel parkeres i garasjekjeller med direkte heisadkomst til leiligheten. Her kan dere flytte rett inn!

Her bor dere i et rolig område ved Bondivann i nærhet til flotte tur- og bademuligheter, samt kort avstand til offentlig transport og Asker sentrum. Området er familievennlig med gode skoler, barnehager og lite støy.

Gjennomgående 3-roms beliggende i 2. etg:

- Solrik balkong mot Bondivannet
- Garasjeplass med el-lader
- Nytt kjøkken fra 2020
- Parkettgulv slipt og lakkert i 2020
- Svært god intern beliggenhet



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	74
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97



Her bor dere i et rolig, veletablert nabolag med kort vei til det aller meste.

Velkommen inn

Romslig gang med plass til yttertøy og sko.
Enkel adkomst til leiligheten via trapp/heis til 2. etg.

Praktisk, innvendig bod for lagring.
Dette rommet vil dere sette spesielt stor pris på!

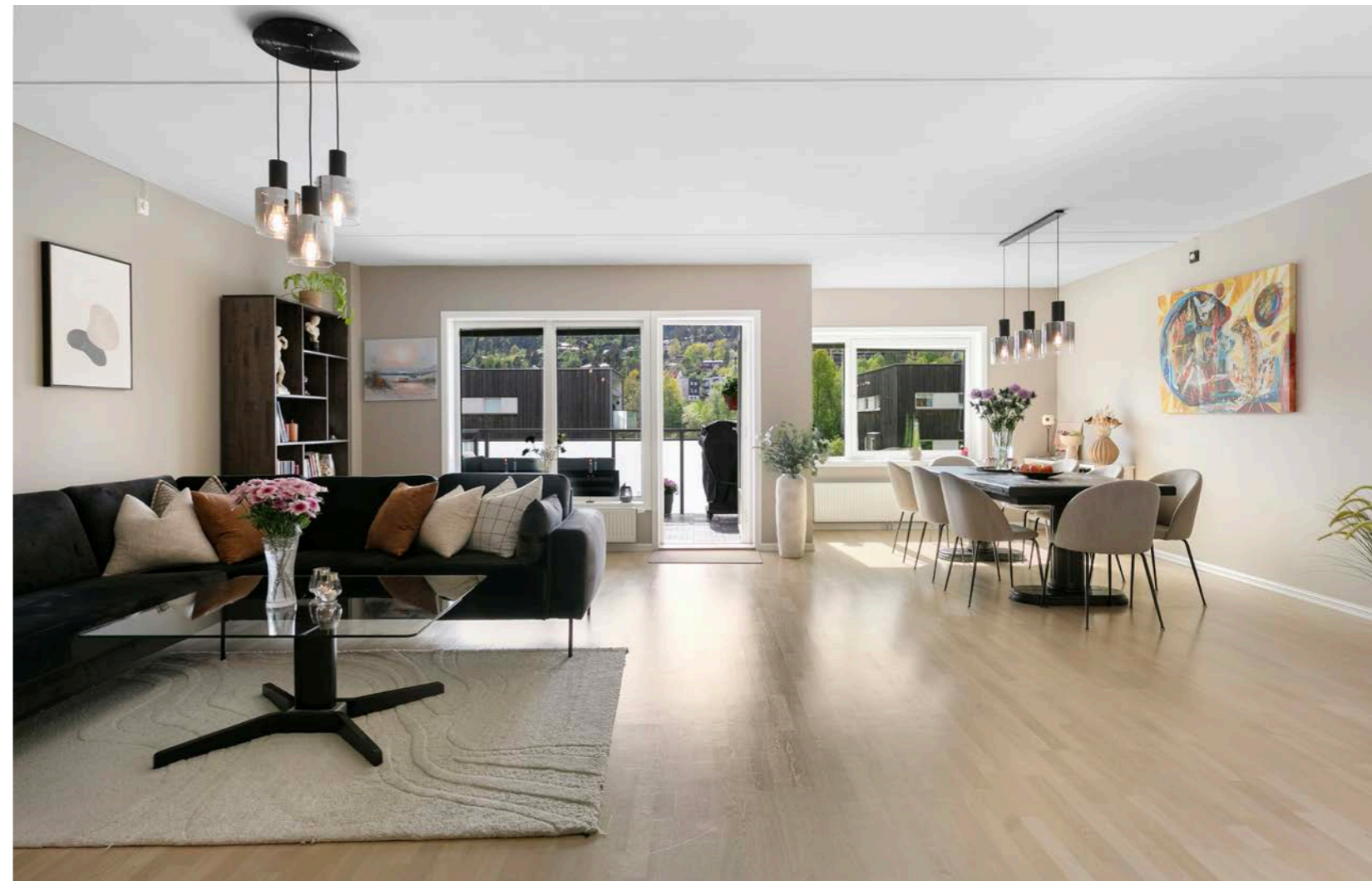




Leiligheten er fra 2012 og oppleves moderne og gjennomført.

Lys og sosial stue

I stuen er det naturlig plass til sofagruppe, bord og TV-benk.
I 2020 ble parkettgulvet slipt og lakkert, samt overflater malt. Her får dere et stilrent rom som er enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. Store vinduer og balkongdør sikrer godt med naturlig lys i rommet, så vel som hyggelig, grønt utsyn mot Bondivannet.



Når mørketet faller på..

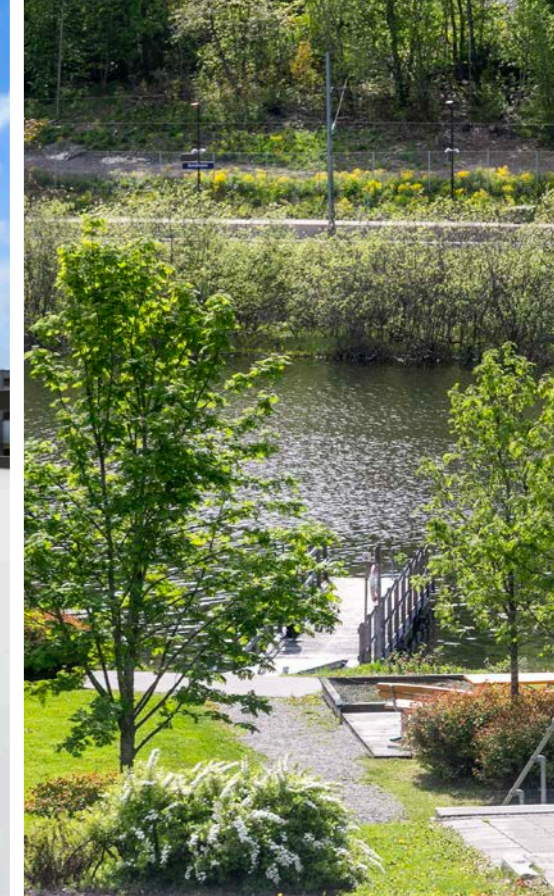




På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom.

Herlig balkong

Fra stuen er det utgang til den herlige balkongen på hele 10m². Balkongen ligger høyt og fritt med hyggelig utsyn og fine solforhold. Her er det plass til sofagruppe, grill og blomsterkasser. Hyggelig utsikt fra balkongen mot Bondivannet og Vardåsen. På de varme dagene er det deilig å kunne nyte hyggelige omgivelser ute på balkongen.





Her kan dere sosialisere og kokkelerer på samme tid.

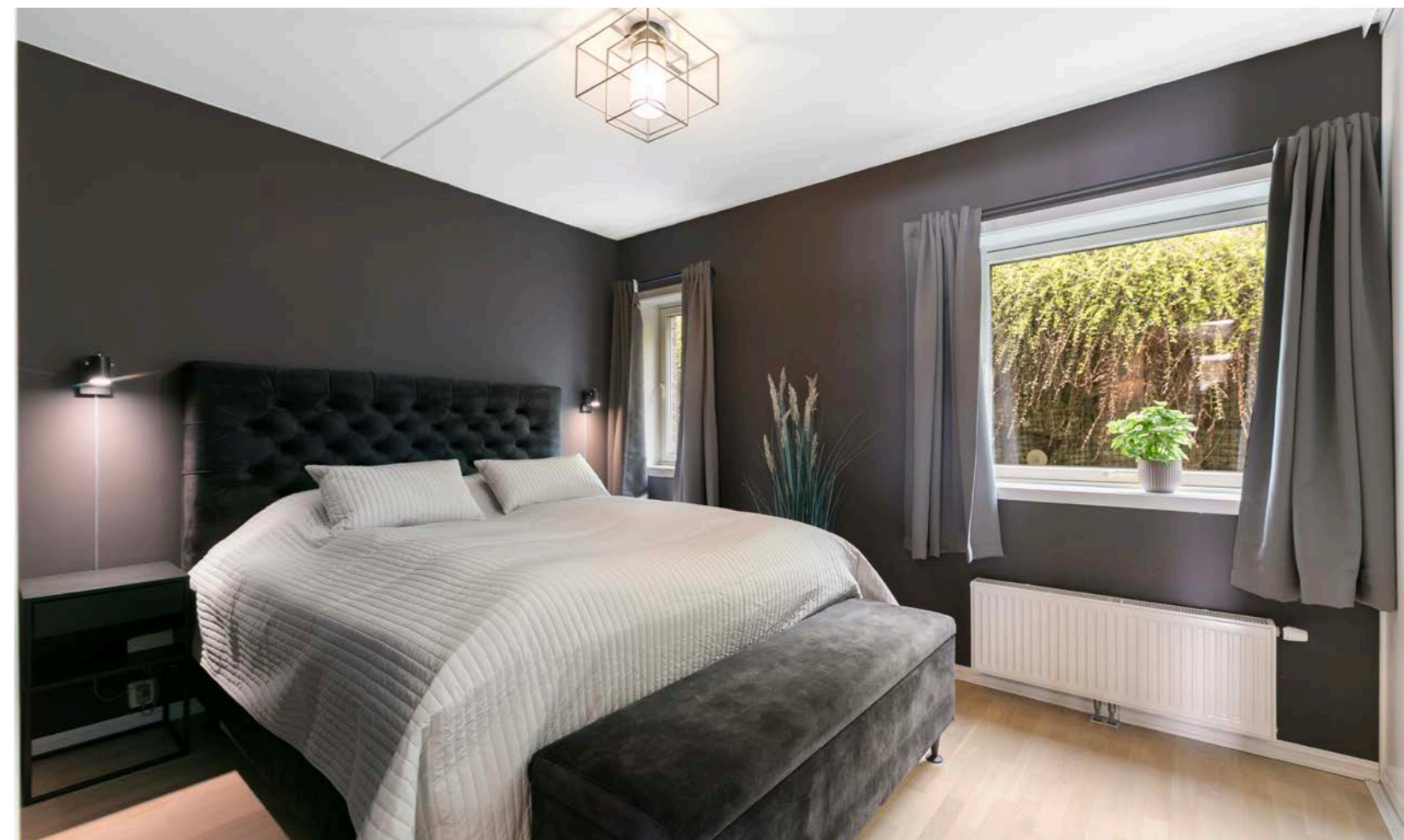
Stilrent kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og framstår stilrent og moderne med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



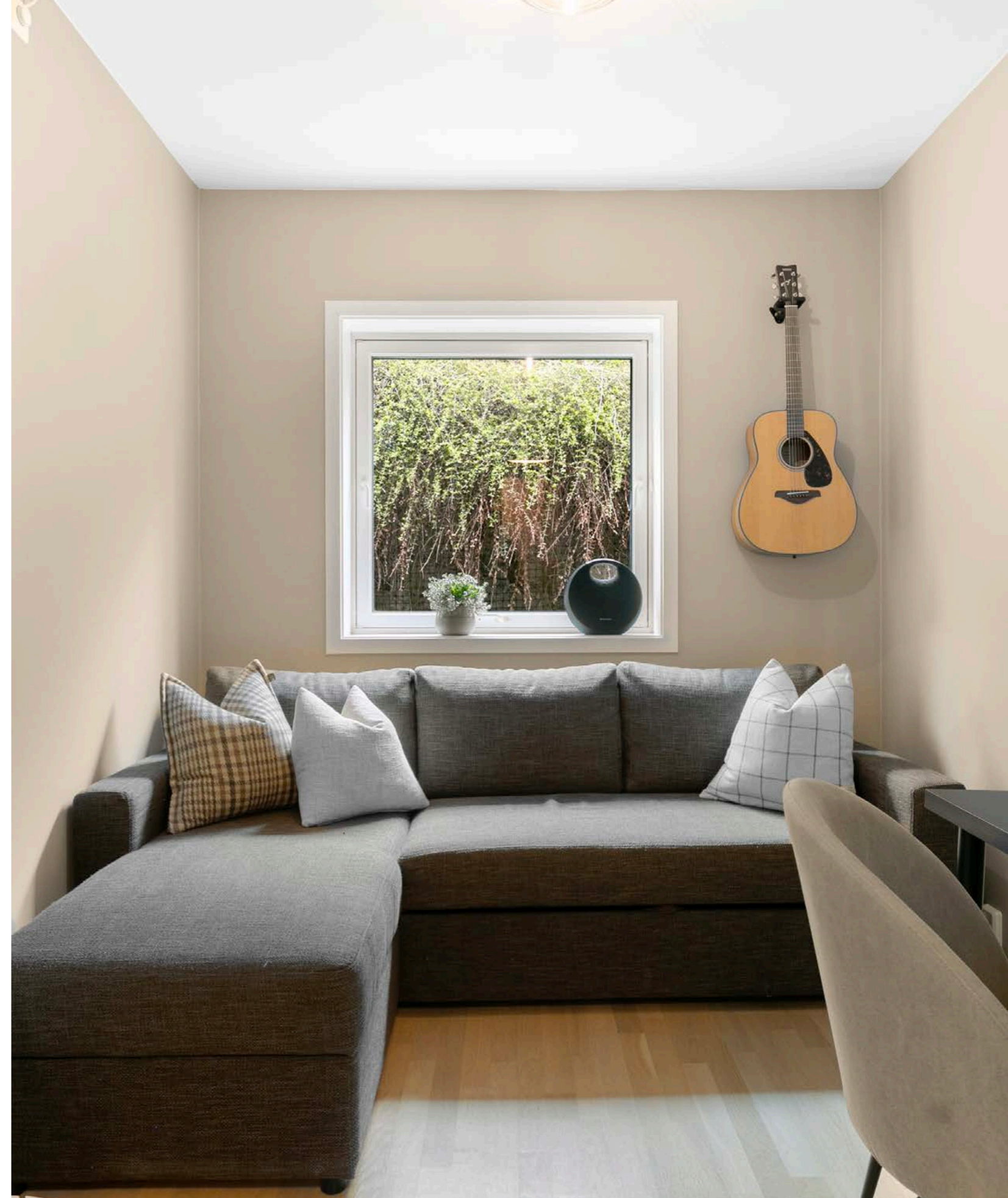
Hovedsoverom

Hovedsoverommet er lunt og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Veggene er malt i en delikat fargetone som sikrer et behagelig soverom. Langs den ene veggen er det etablert stor skyvedørsgarderobe med plass til alt av klær og sko. Stort vindu sikrer et luftig rom å oppholde seg i.



Soverom 2

Boligens andre soverom egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommets størrelse gjør det enkelt å møblere etter eget behov.

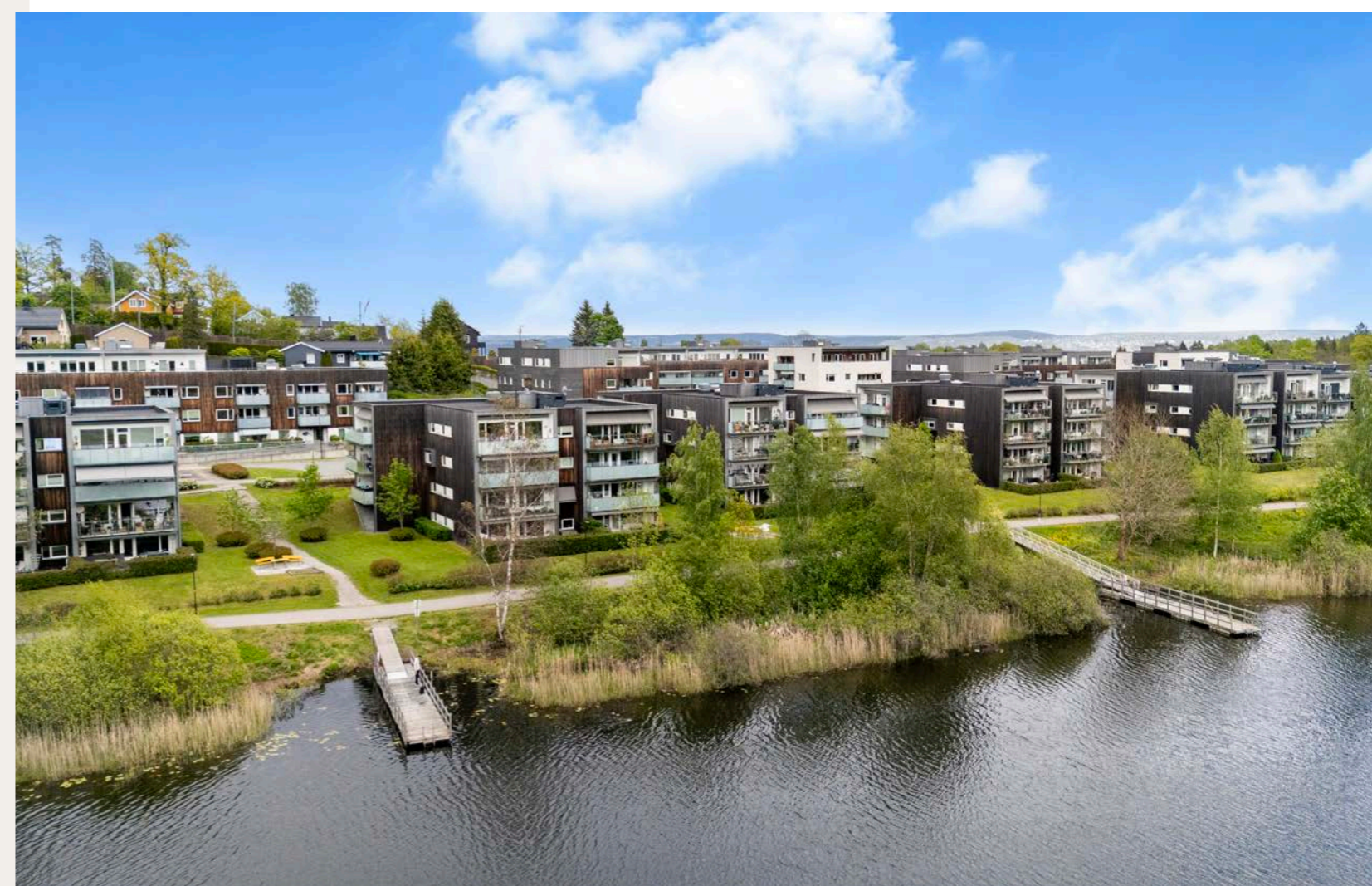



Delikat baderom

Stort, delikat baderom som inneholder alt dere trenger!
Badet inneholder nedfelt servant, veggmontert
toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk.
Nytt dusjkabinett ble satt inn i 2025.



Bondistranda 41





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 94 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 89 kvm Entré, soverom, kontor / soverom,

bod, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt

laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Eier opplyser om at det tilhører 1 stk biloppstillingsplass i felles garasje med el-billader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3173.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesarealet er pent opparbeidet med asfalterte internveier, felles sykkelbod, heller, plen og beplantning. Det er sittegrupper og lekearealer for barn.

Beliggenhet

Bondistranda 41 ligger idyllisk til langs Bondivann i Asker, med fine tur- og bademuligheter i nærområdet. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til offentlig kommunikasjon og Asker sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Bondivann stasjon kun 4-5 minutters gange unna, hvor togene på linje 294 og L1 stopper. Fra stasjonen tar det ca. 26 minutter til Oslo S. Eiendommen er også godt tilknyttet Oslo Gardermoen, med en reisetid på ca. 56 minutter.

Servicemuligheter er nærme, med dagligvarebutikker som Kiwi Bondi og Coop Extra Borgen innen henholdsvis 6 og 9 minutters

gangavstand. Det finnes også flere barnehager og skoler i nærheten, inkludert Bondi skole (8 minutters gange) og Østhellinga barnehage (13 minutters gange).

Området er spesielt anbefalt for familier med barn, godt voksne og etablerere, og det oppleves som svært trygt med lite støynivå og gode turmuligheter i skog og mark.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Geir Anders Bakke Randen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygget har hovedkonstruksjoner i betong, mur og tre. Fasaden er kledd med teglstein og har detaljer med trekledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre.

Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon med et toppdekke av terrasseheller, og rekkverket er i glass og metall.

Etasjeskilleren er av betongdekke og er en skjult

konstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres hulromslyd under enkelte fliser ved wc, men det er ikke observert oppsprekking i fuger eller tegn på at flisene er løse.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Flis & Bad AS, 2025

Beskrivelse: Montering og tilkobling av nytt dusjkabinett

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 2024

Beskrivelse: Lakk vann fra kobberrør ved bodene, i taket. Dette er utbedret i følge nabo som ble påvirket. Styret sitter med evt dokumentasjon og bestilte rørlegger. Boden til leiligheten var ikke

påvirket.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Har observert kondens på vinduer i stuen, mener om vinteren.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Samme som punkt 4 som inkluderte garasje, da dette er en garasjekjeller antar jeg at det samme som står der er relevant her.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Ikke hørt noe om sopp, råte e.l. men siden det nevner fukt så henviser jeg til punkt 4 her også hvis relevant.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Beskrivelse: Har observert sølvkre/skjeggkre innimellom. Kan ikke huske å ha sett flere sammen men sett en og annen sporadisk (ikke daglig). Vet ikke om det er sølvkre, skjeggkre eller begge.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Rør ifm vask på kjøkken og første vaskemaskin ble utført av en bekjent som jobbet i et rørleggerfirma i 2020/2021 ifm nytt kjøkken og innflytting.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Vet ikke om det er en feil, men synes det er litt svak trekk på kjøkkenvifte.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Styret ordner, vet ikke, 2023

Beskrivelse: Det gjøres service på fjernvarmeanlegget i regi av styret, årlig er det vel, og beboerne har mulighet til å melde inn eventuelle problemer.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Asker Elektriske AS, 2020

Beskrivelse: Det ble montert elbillader på parkeringsplassen til leiligheten i garasjekjelleren.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Boligprosjekt (Atelierhagen) skal starte

på nabotomten i Q3 2026.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Beskrivelse: Boligprosjektet Atelierhagen har jeg hørt at får tilgang til tomten via veien som går gjennom Bondistranda under bygging og etterpå.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen ligger ved Bondivann. Vet ikke om noe mer.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Vil tro det var en tilstandsrapport fra jeg kjøpte leiligheten i 2020 uten å si noe sikkert.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Man kan høre toget på andre siden av Bondivann og lyd fra Russebusser på Røykenveien. Man kan kjenne matlukt i parkeringskjelleren og i oppgang fra nabo som lager mye indisk mat.

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

Ja

Beskrivelse: Mener det er en nabo i første etasje i et annet bygg som har kranglet litt med styret (?)

vedrørende hekk rundt markterassen eller noe.

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

Ja

Firmanavn: ST6 DESIGN AS, 2020

Beskrivelse: Montering av kjøkken og nye gulvlister via firma styrt av bekjent.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Noen fester til «tråd» på persiener i stua løsnet/knakk.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime.

Innhold

BRA-i 89 kvm: Entré, soverom, kontor / soverom, bod, bad og stue/kjøkken

BRA-e 5 kvm: Bod i kjeller

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av

laminat. Det er

kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

front til oppvaskmaskin har en liten sprekk i siden

som bør forsegles for å

unngå fuktsvellinger.

Bad:

Flislagt baderom med himlingsplater i taket og vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Avtrekk via balansert ventilasjon og lufttilførsel via spalte under døren. Det er målt 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til slukrist. Det er hulromslyd under enkelte fliser ved toalettet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Parkettgulvet ble slipt i 2020.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Himling: Malte betongelementer. I entré er det benyttet malte plater med stedvis lavere takhøyde. Overflatene fremstår med normal til liten slitasjegrad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskap er plassert i himlingen på badet.

- Avløpsrør: Interne avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Det er montert et felles balansert ventilasjonsanlegg.

- Varmtvannstank: Leiligheten er tilknyttet et sentralanlegg for varmtvann.

- Oppvarming: Boligen er tilknyttet fjernvarme. Det ble utført en utbedring på anlegget i leiligheten i 2023 for å gi bedre varme fra radiatorer og gulvvarme på bad.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Samme bekjent byttet lampe over speilet på badet i Mai 2026.

2025:

- Byttet dusjkabinett i 2025.

2023:

- Det var svak varme fra radiatorer og gulv på badet, og rørlegger utbedret dette i 2023.

2020:

- Parkettgulvet ble slipt i 2020.
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
- Lys under kjøkkenskap ble montert av snekkere som monterte kjøkkenet.
- Svarte stikkontakter i leiligheten ble byttet (fra tidligere hvite), mener også det ble justert på lysbrytere i stuen, og lampene i taket i gangen ble byttet, av bekjent som er utdannet elektriker men ikke bestilt via firma.
- Taklamper i stue (tre stk), på soverom og gjesterom/kontor ble byttet, gjorde dette selv/med hjelp fra familie.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av internett i en samlet avtale for alle 5 sameiene.

Parkering

Garasje plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.

Gjesteparkering for besøkende.

Garasje: Hver seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til nummerert garasje plass i garasjekjeller. Noen seksjoner har i tillegg eksklusiv bruksrett til tilleggs plass i garasjekjeller, mens andre har nummerert tilleggs plass på terreng. Se vedtektene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 1739746

Radonmåling

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boenheten.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Boligen har vannfylte radiatorer og vannbåren gulvvarme på badet.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 140 (Omkostninger totalt)
188 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
190 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 178 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 180 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og

deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold mm.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostander inneholder: Forretningsførsel, drift og vedlikehold, internett, A-konto firing og varmtvann, garasje mm.

Hva felleskostnader dekker: Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, som direkte kan henføres til bygningene, herunder renovasjon, vann- og kloakkavgift, strøm til fellesanlegg, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel. Oppvarming av boligene og varmt tappevann inngår også som en del av felleskostnadene og fordeles

etter samme fordelingsnøkkel. I felleskostnadene inngår også kostnader til felles kabel-TV anlegg og internettaksess.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6004

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Sameiet

Sameienavn

Bondistranda Sameie 1

Organisasjonsnummer

999156797

Om sameiet

Sameiet har gårds- og bruksnummer 51/186, består av 51 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999156797. Sameiet har seks adresser: Bondistranda 33, 35, 37, 39, 41 og 43.

Forretningsfører og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er PwC

Assurance AS

Leverandører

Sameiet har 15 avtaler med forskjellige leverandører innen blant annet VVS, strøm, varme, TV/internett, forsikring, forretningsførsel. Styret ser ingen grunn per i dag å skifte leverandører som kun gjelder vårt sameie

og ikke er tilknyttet de andre sameiene og huseierforeningen, men vi følger med på utvikling av priser og tjenester.

Renholdsavtalen med Asker og Bærum Vaktmesterkompani fungerer meget bra. Den inneholder periodemessig renhold av dører og vinduer i oppgangene, bodganger og boning av alt vinylbelegg hvert år, i tillegg til ukentlig renhold av gulvflater, og rene matter.

Vaktmesteravtalen administreres av Huseierforeningen. Vi betaler en mindre del for ettersyn av dørpumper og bytting av lyspærer i fellesområdene og annet, når det trengs.

Garasje: Hver seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til nummerert garasjeplass i garasjekjeller. Noen seksjoner har i tillegg eksklusiv bruksrett til tilleggs plass i garasjekjeller, mens andre har nummerert tilleggs plass på terreng. Se vedtektene.

Sameiet er medeier i Bondistranda Huseierforening. Garasjeplassene er organisert i Huseierforeningen.

Vedtektsendring - Begrensning av korttidsutleie: Følgende legges til i vedtektene §11 Utleie, etter avsnitt 2: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen, definert som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, er tillatt med maksimalt 60 døgn per kalenderår. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler. "

Fra årsberetningen 2025:

Prosjekter:

Dette året ble i første halvdel med fokus på en mulig sammenslåing og det var enighet i styrene for alle 5 sameier at større og planlagte prosjekter som vi visste om, skulle gjennomføres før en eventuell sammenslåing.

Utskifting av vannfilter i varmesentralen ble gjennomført sommer -24

Overgang fra 2G til 4G i heisene ble gjennomført i god tid før 2G-nettet blir nedlagt pr 2025.

Oppfølging av parkeringsområdet F9 som gjelder 10 seksjonseiere i sameiet regnes nå som avsluttet. Det er satt opp skilt i samarbeid med Sameie 3, privat parkering.

Grensehekker. Gjennom 2024 har styret jobbet med en sak om grensehekk som ble meldt på årsmøtet 2023 og det ble brukt advokat. Styret har brukt OBOS-advokat for å svare på dette kravet og saken er enda ikke avsluttet. Det er utarbeidet et eget punkt i vedtektene som blir likt for alle 5 sameiene, da dette handler om det helhetlige inntrykket av hele området på Bondistranda.

Maling av yttervegger på verandaer. Det er etter 12 år behov for å male enkelte av ytterveggene på verandaer som er utsatt for vær og vind. Dette gjøres av den enkelte beboer. Styret kjøper inn maling og utstyr, og kan være behjelpelig dersom det er behov.

Atelierhagen / Byggeprosjekt på nabotomt:
Atelierhagen
Etter 17 (!) år har utbyggingen omsider landet.

Huseierforeningen har over tid hatt egen gruppe som har arbeidet med saken, som fra vår side har handlet om kjøreadkomsten til det nye feltet via Bondistranda. Etter en nær uendelig rekke protester og behandlinger i kommunen, ser det ut til at første trinn i utbyggingen starter høsten 2026. Vår siste klage til statsforvalteren ble avslått i desember 2025. Salget ble startet i januar 2026.

Det er nedsatt en egen komite ut fra HF som følger denne saken nøye. Utbygger har igjen vært aktiv og hatt møter med de politiske partiene i Asker og med Huseierforeningen. Saken blir sannsynligvis lagt fram på nyåret. Behandlingen avgjør om forslaget skal legges ut til ettersyn. Vi vil sette oss imot ethvert forsøk på å bruke Bondistranda til gjennomkjøring for bygging og for beboere. Huseierforeningen (HF) har ansvar for forvaltning av garasjene og uteområdene. HF styret består av en representant fra hvert sameie. Alle feil og mangler følges opp og rettes, i den utstrekning det er midler til dette. Styret i sameie 1 har et godt samarbeid med HF. Vår representant har ansvar for oppfølging av garasjene. Saker til HF's årsmøte blir levert gjennom styret i sameiet innen vårt årsmøte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet per 08.10.2025.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med

OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

Regnskap/budsjett

Sameiet har god økonomi og likviditet. Det er en trygghet for oss alle, i tilfelle det oppstår uventede utgifter. Nøysom drift og en realistisk vedlikeholdsplan gir økonomisk trygghet, forutsigbarhet og lavest mulig husleie. Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 388 851,- Vedlikeholdsfondet er pr. 31.12.2025 på kr. 1 331 265,-. Sum egenkapital og gjeld er kr. 2 385 569,-. Styrehonorar foreslås med kr. 100.000,- som fordeles internt i styret.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husordensreglene sier: Det er ikke tillatt med dyrehold som er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og ekskrementer fjernes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 186, seksjonsnummer 8 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

10.10.2012 - Dokumentnr: 2012/841996-2/200 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:187
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2020 - Dokumentnr: 2020/3146615-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 5 030 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen fra 2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

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/14587/>

Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf

Delarealer Delareal 4 063 m

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,

utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 4 063 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 4 063 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220122F

Navn Bondibroen Nord

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.03.2010

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2335/122F_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 971 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B4

Delareal 3 091 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202509

Navn Kommunedelplan for Asker sentrum

Status Planlegging igangsatt

Plantype 21 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Det foreligger planer for utbygging av Atelierhagen (gnr./bnr: 51/29 m fl.) som er et nytt planlagt boligfelt ved siden av Bondistranda. Planen til ABBL om å legge adkomstveien til Atelierhagen over Bondistranda er nå avklart ved at kommunestyret har vedtatt planen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142





Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bondistranda 41 , 1386 ASKER
-  ASKER kommune
-  # gnr. 51, bnr. 186, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

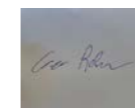
Oppdragsnr.: 22644-1082

PropCloud ref nr: LF6160

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 fuktøk.

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
- 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boenheten fremstår i normalt god stand ihht alder og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

OPPVARMING:
Oppvarming via vannfylte radiatorer. (fjernvarme)
Vannbåren varme i baderomsgulv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)

Leilighetsbygg med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Fasaden er dekket med teglstein og detaljer med trekledning. Det er heis i bygget. Leiligheten ligger i 2.etg.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

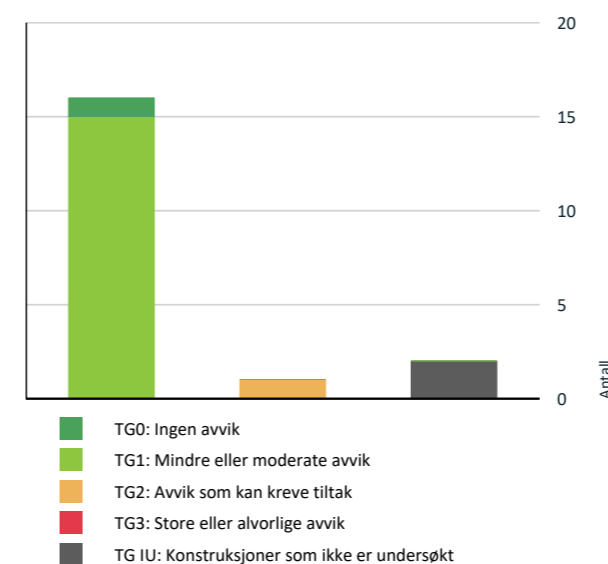
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger fremlagt på befaringsdagen av eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvar ved befaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres hulromslyd under enkelte fliser ved wc, men det er ikke observert oppsprekking i fuger eller tegn på at flisene er løse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilkoblingen av taklamper i entré er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette medfører en potensiell sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest datert 2016.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boenheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2-8 år. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20-60 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre. Dørene har normal funksjon og slitasjegrad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget betongkonstruksjon. Toppdekke av terrasseheller. Rekkverk i glass og metall.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvedig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Himlingen består av malte betongelementer, med stedvis lavere takhøyde i entré hvor det er benyttet malte plater. Parkettgulvet ble slipt i 2020. Overflatene fremstår med normal til liten slitasjegrad i henhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater uten nevneverdige avvik. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvedig har boligen malte, glatte dører. Dørene har normal funksjon og viser vanlig bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet er Sintef godkjent prefabrikkert baderomsabin. Det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen som tilsier at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i følge plan og bygningsloven. Det er en forutsetning at prosedyrer er fulgt og at benyttede produkter er godkjent til formålet. Det er byggeteknisk forskrift TEK 97/07 som er lagt til grunn for vurderinger av våtrom/tekniske installasjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er skruer hull i flisene/fugene etter eldre innredning/inventar bak dusjkabinettet, som er tettet med silikon eller tilsvarende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann. Det er målt 29 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres hulromslyd under enkelte fliser ved wc, men det er ikke observert oppsprekking i fuger eller tegn på at flisene er løse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på flisene for eventuelle tegn til oppsprekking eller at de løsner over tid. Hulrom under fliser kan medføre at flisene løsner eller sprekker, noe som kan føre til behov for reparasjon og økte vedlikeholdskostnader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membranen er utført av produsenten av baderomskabinene. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Forventet levetid på membran er 20-30år.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Det er en 14 mm spalte under døren som sikrer luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. mot våtsone dusj. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Fuktmåling på overflater er foretatt uten tegn til avvik, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. front til oppvaskmaskin har en liten sprekk i siden som bør forsegles for å unngå fuktsvelling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. (håndteres via kanaler i bygget)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er rørskap i himlingen på badet som er besiktiget.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er interne avløpsrør av plast. Hoveddelen av avløpet ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1U Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert et felles balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Felles varmesentral er ikke vurdert da dette inngår i felles bygningsdeler og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eier informerer:

Det gjøres service på fjernvarme anlegget i regi av styret, årlig er det vel, og beboerne har mulighet til å melde inn eventuelle problemer. Det var svak varme fra radiatorer og gulv på badet, og rørlegger utbedret dette i 2023. Mener han ga leiligheten mer tilførsel eller noe som kunne justeres fra anlegg i leiligheten. Hatt fin varme siden.

TG 1U Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er et sentralanlegg for varmtvann.

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 forenklete 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 boden.

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.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Nei Eier informerer om følgende arbeid som er utført av faglært bekjent: Svarte stikkontakter i leiligheten ble byttet (fra tidligere hvite), mener også det ble justert på lysbrytere i stuen, og lampene i taket i gangen ble byttet, av bekjent som er utdannet elektriker men ikke bestilt via firma. Dette ble gjort i 2020/2021 mener jeg. Samme bekjent byttet lampe over speilet på badet i Mai 2026. Ufaglært arbeid:
Lys under kjøkkenskap ble montert av snekkere som monterte kjøkkenet. Taklamper i stue (tre stk), på soverom og gjesterom/kontor ble byttet, gjorde dette selv/med hjelp fra familie. Dette ble gjort i 2020/2021 mener jeg.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring på el-billader foreligger. Ellers ikke mottatt andre erklæringer. Se punkt over.
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 Det er på befaringdagen 1 stk sikring som er ute av funksjon. Eier vil sjekke/ utbedre dette før salg overtakelse.
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Tilkobling av taklamper i entre er ikke utført på en fagmessig måte.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilkoblingen av taklamper i entré er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette medfører en potensiell sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

Tilkoblingen av taklamper i entré bør utbedres av kvalifisert elektriker slik at den tilfredsstiller gjeldende forskrifter. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for elektrisk støt, brann eller andre sikkerhetsrelaterte hendelser.

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

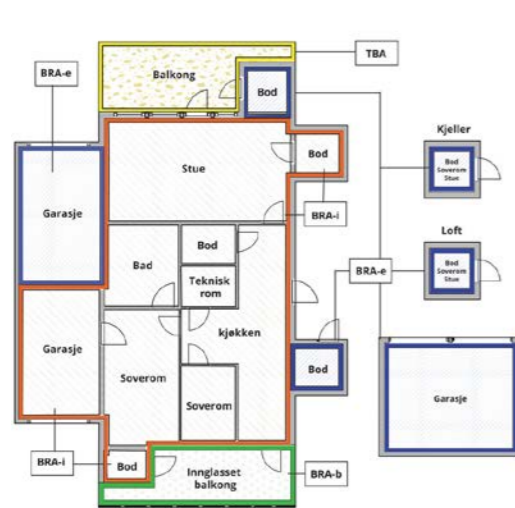
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(n)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhete(n)
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 utfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	89	5		94	10
SUM	89	5			10
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, kontor / soverom, bod, bad, stue/kjøkken	Bod i kjeller	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.
NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningsakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte arealer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Eier opplyser om at det tilhører 1 stk biloppstillingsplass i felles garasje med el-billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremlagt på befaringsdagen av eier.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Byttet dusjkabinett i 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Andreas Carlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	51	186		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bondistranda 41

Hjemmelshaver

Carlsen Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bondistranda, idyllisk og fredelig langs Bondivann. Fine tur- og bademuligheter, samtidig sentralt med kort vei til offentlig kommunikasjon og Asker sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellesarealet er pent opparbeidet med asfalterte internveier, felles sykkelbod, heller, plen og beplantning. Det er sittegrupper og lekearealer for barn.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Eier opplyser i egenerklæringen:

*Har observert sølvkre/skjeggkre innimellom. Kan ikke huske å ha sett flere sammen men sett en og annen sporadisk (ikke daglig). Vet ikke om det er sølvkre, skjeggkre eller begge.

*Vannlekkasje i kjeller. Leilighet er ikke berørt.

Det er svært viktig at kjøper/interessenter leser alle alle vedlegg til salgsoppgaven. Spesielt eiers egenerklæringsskjema.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Carlsen, Andreas

20.05.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas Carlsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bondistranda 41

1386 Asker

3203-51/186/0/8

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260149

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Flis & Bad AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkobling av nytt dusjkabinett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

I garasjekjelleren i bodområdet leiligheten har bod har det vært noe. Observerte aldri at boden til leiligheten ble påvirket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Lakk vann fra kobberrør ved bodene, i taket. Dette er utbedret i følge nabo som ble påvirket. Styret sitter med evt dokumentasjon og bestilte rørlegger. Bodene til leiligheten var ikke påvirket. Vet ikke årstall.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Styret satt inn eget avfuktningsanlegg og har gått greit i følge nabo som ble påvirket. Vet ikke årstall.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Har observert kondens på vinduer i stuen, mener om vinteren.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Samme som punkt 4 som inkluderte garasje, da dette er en garasjekjeller antar jeg at det samme som står der er relevant her.

Det kan også bli noe oppsamling av vann på garasjeplassen når f.eks. jeg har kjørt inn med våt bil / snø fra bil smelter som ikke forsvinner med det første. Ikke kjent at det lukter fukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Samme kommentar som på punkt 4. Vet ikke årstall.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Ikke hørt noe om sopp, råte e.l. men siden det nevner fukt så henviser jeg til punkt 4 her også hvis relevant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4. Vet ikke årstall.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Har observert sølvkre/skjeggkre innimellom. Kan ikke huske å ha sett flere sammen men sett en og annen sporadisk (ikke daglig). Vet ikke om det er sølvkre, skjeggkre eller begge.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Rør ifm vask på kjøkken og første vaskemaskin ble utført av en bekjent som jobbet i et rørleggerfirma i 2020/2021 ifm nytt kjøkken og innflytting. Mener han også koblet til oppvaskmaskinen som var ny med kjøkkenet. Husker ikke om han var rørlegger eller lærling da, men gjort privat. Mener rørene under vasken på kjøkkenet ble forlenget siden vasken på nytt kjøkken hadde en annen plassering. Det ble nevnt noe om fall i rørene og maks avstand nå, men husker ikke helt hva dette gjaldt. I ca. september 2021 så det ut som at det ene røret hadde sklidd litt ut av en «skjøt» og litt vann hadde dryppet i skap. Samme rørlegger sa det så ut som det hadde fått seg en trøkk og sa jeg kunne dytte det på plass. Ikke observert noe mer siden. Ny vaskemaskin ble koblet på selv i 2025/2026.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Vet ikke om det er en feil, men synes det er litt svak trekk på kjøkkenvifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Styret ordner, vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det gjøres service på fjernvarme anlegget i regi av styret, årlig er det vel, og beboerne har mulighet til å melde inn eventuelle problemer. Det var svak varme fra radiatorer og gulv på badet, og rørlegger utbedret dette. Mener han ga leiligheten mer tilførsel eller noe som kunne justeres fra anlegg i leiligheten. Hatt fin varme siden.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Asker Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert elbillader på parkeringsplassen til leiligheten i garasjekjelleren.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lys under kjøkkenskap ble montert av snekkere som monterte nytt kjøkken.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Svarte stikkontakter i leiligheten ble byttet (fra tidligere hvite), mener også det ble justert på lysbrytere i stuen, nytt kjøkken i 2020 med ny stekeovn og induksjonsplate ble koblet til, og lampene i taket i gangen ble byttet, av bekjent som er utdannet elektriker men ikke bestilt via firma. Dette ble gjort i 2020 /2021 mener jeg. Samme bekjent byttet lampe over speilet på badet i Mai 2026.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Taklamper i stue (tre stk), på soverom og gjesterom/kontor ble byttet, gjorde dette selv /med hjelp fra familie. Dette ble gjort i 2020/2021 mener jeg.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Boligprosjekt (Atelierhagen) skal starte på nabotomten i Q3 2026.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Boligprosjektet Atelierhagen har jeg hørt at får tilgang til tomten via veien som går gjennom Bondistranda under bygging og etterpå.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Eiendommen ligger ved Bondivann. Vet ikke om noe mer.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Vil tro det var en tilstandsrapport fra jeg kjøpte leiligheten i 2020 uten å si noe sikkert.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Kjenner ikke til plager for min del nå. Man kan høre toget på andre siden av Bondivann og lyd fra Russebusser på Røykenveien. Man kan kjenne matlukt i parkeringskjelleren og i oppgang fra nabo som lager mye indisk mat (her har noen gitt beskjed hørte jeg, ikke noe jeg har merket særlig til i andre etasje).

Ref. punkt 18 og 19. De har felt trærne på nabotomten og leste at riving av hus langs Røykenveien snart er i gang.

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

♦ **Ja**

Mener det er en nabo i første etasje i et annet bygg som har kranglet litt med styret (?) vedrørende hekk rundt markterassen eller noe.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: ST6 DESIGN AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkken og nye gulvlister via firma styrt av bekjent. Firmaet drev med boligoppussing/flipping men tror ikke det opererer lenger. Vet ikke om de som var her hadde fagbrev.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble slipt og lakkert av LM Parkett Service Meliqi



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Noen fester til «tråd» på persienner i stua løsnet/knakk.

Flere av håndtakene på kjøkkenet har blitt byttet da det virker som at gjengene blir slitt og håndtakene ikke har villet blitt strammet til igjen. Kan være svakhet ved de håndtakene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Nina Friis Stensland
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Deres ref.: 1008260149 . Vår ref.: 7571-1-08

Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Bondistranda Sameie 1
Organisasjonsnr: 999156797
Seksjonseier: Carlsen, Andreas
Medeier:
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Bondistranda 41, 1386 ASKER
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 51
Bnr. 186

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1739746.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Garasje: Hver seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til nummerert garasjeplass i garasjekjeller. Noen seksjoner har i tillegg eksklusiv bruksrett til tilleggs plass i garasjekjeller, mens andre har nummerert tilleggs plass på terreng. Se vedtektene 2. Sameiet er medeier i Bondistranda Huseierforening. Garasjeplassene er organisert i Huseierforeningen. Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet hadde i løpet av 2023/2024 en utredning om en mulig sammenslåing av Bondistranda Sameie 1, 2, 3 4 og 5. Utredningen ble presentert på årsmøte i 2024 og ble vedtatt med kvalifisert flertall. Prosessen rundt sammenslåing ble likevel satt på vent på grunn av manglende samtykke fra Bondistranda Sameie 2.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 004,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	250,00	
Vedlikeholdsfond	224,00	
Felleskostnader	5 530,00	

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: 1 521,-
Fradragsberettigede kostnader: 32,-
Annen formue: 37 665,-
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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Erik Jimenez De Mora, e-post: bondistrandasameie1@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

Nabolagsprofil

Bondistranda 41 - Nabolaget Bondibroen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bondivann stasjon Linje 294	4 min	0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	4 min	0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min	25 km
Oslo Gardermoen	56 min	

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	8 min	0.6 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	12 min	0.8 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	20 min	1.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	14 min	1.1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	17 min	1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	15 min	1.3 km
Asker videregående skole 486 elever	18 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

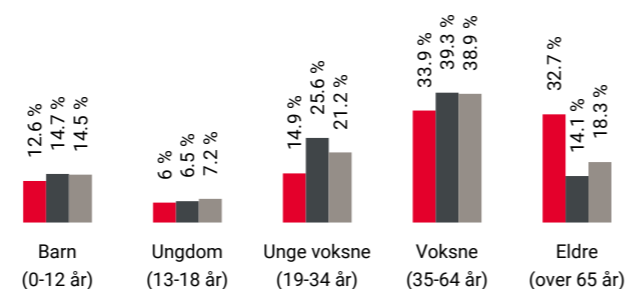
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bondibroen	964	475
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	8 min	0.6 km
Østhellings barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min	1 km
Åpen barnehage Borgen	13 min	

Dagligvare

Kiwi Bondi	6 min	
PostNord	0.5 km	
Coop Extra Borgen	9 min	
PostNord	0.6 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



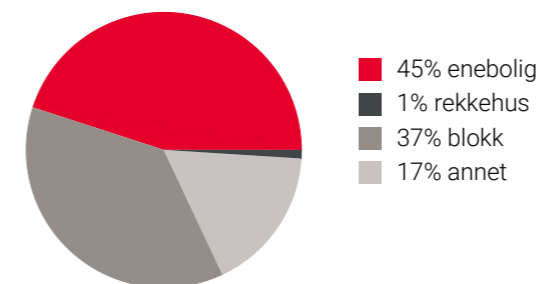
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Bondi skole idrettshall Aktivitetshall	10 min	0.8 km
Kullebunn Boligsameie, Ballbinge Ballspill	11 min	0.8 km
Actic Asker	13 min	
Feel24 Asker Langenga	17 min	

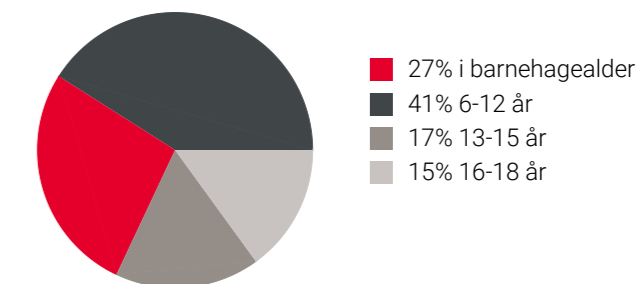
Boligmasse



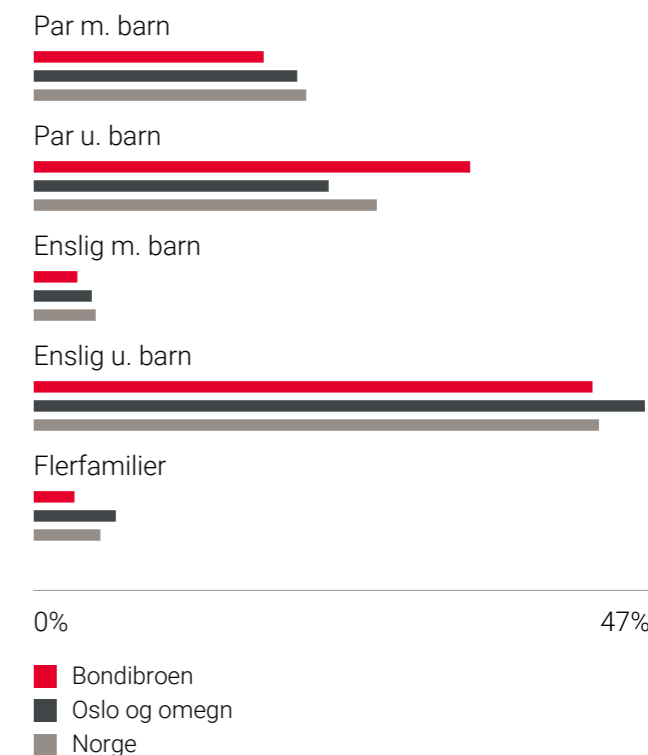
Varer/Tjenester

Trekanten Asker	7 min
Apotek 1 Hagaløkka	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

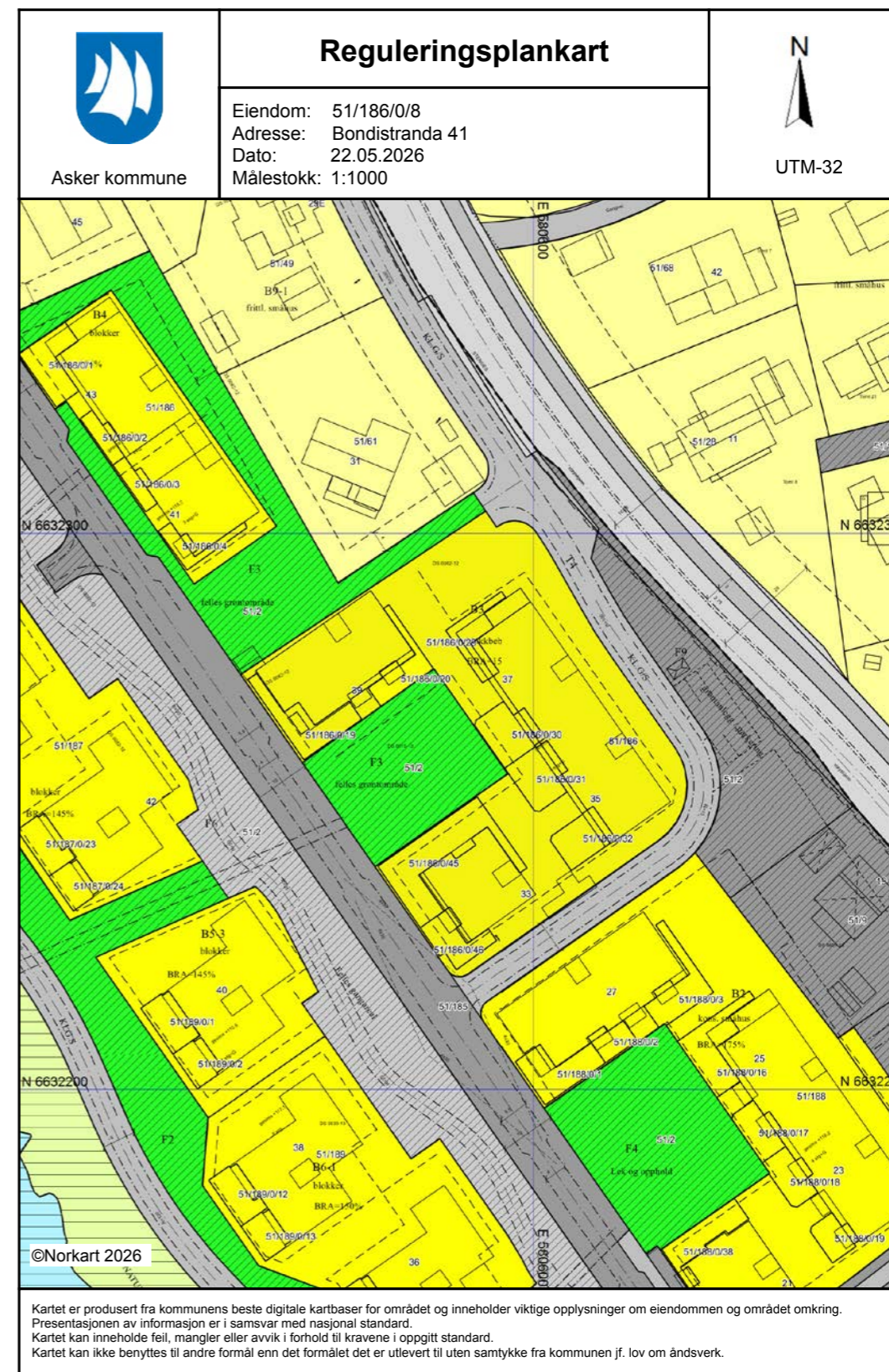
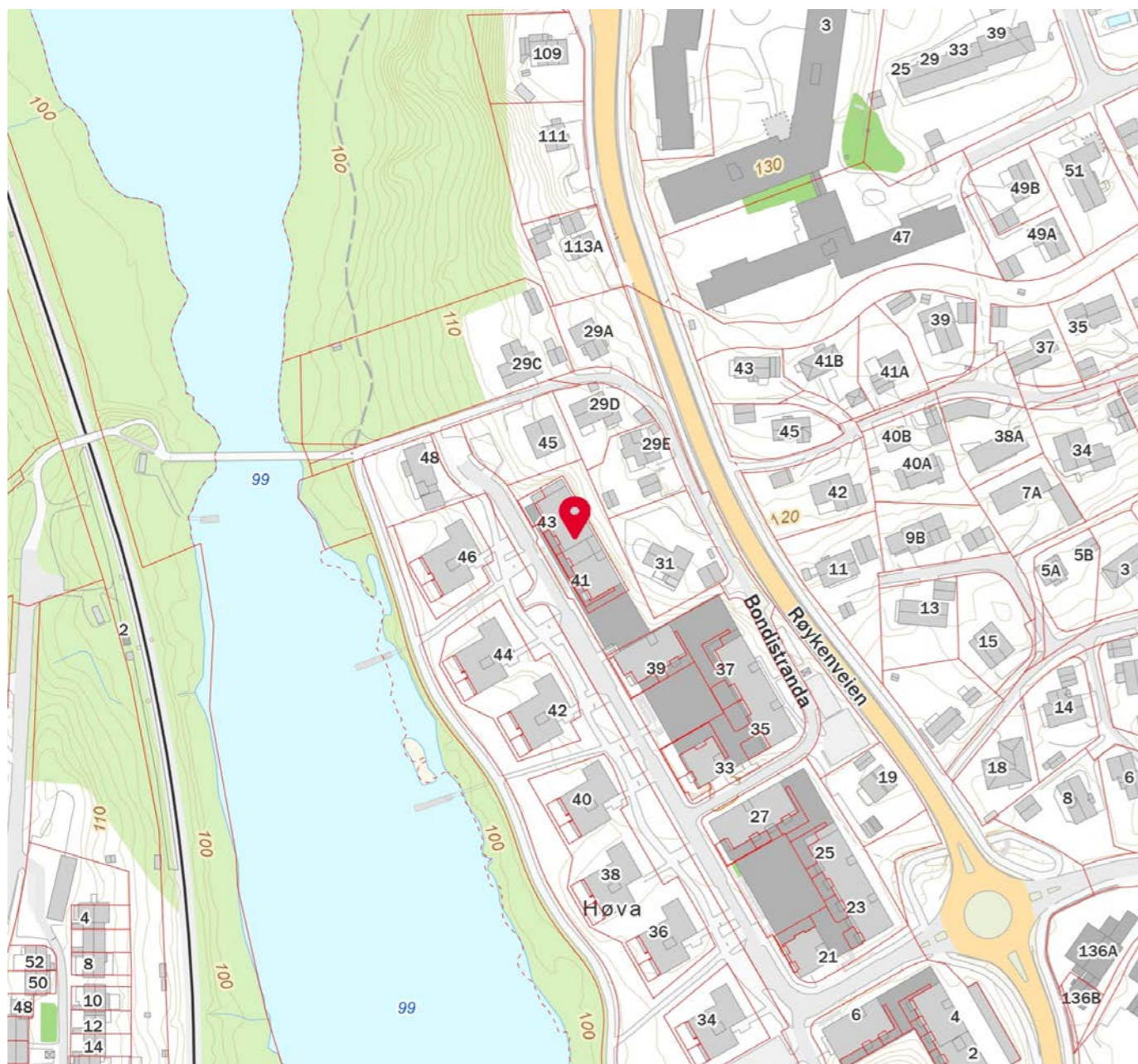
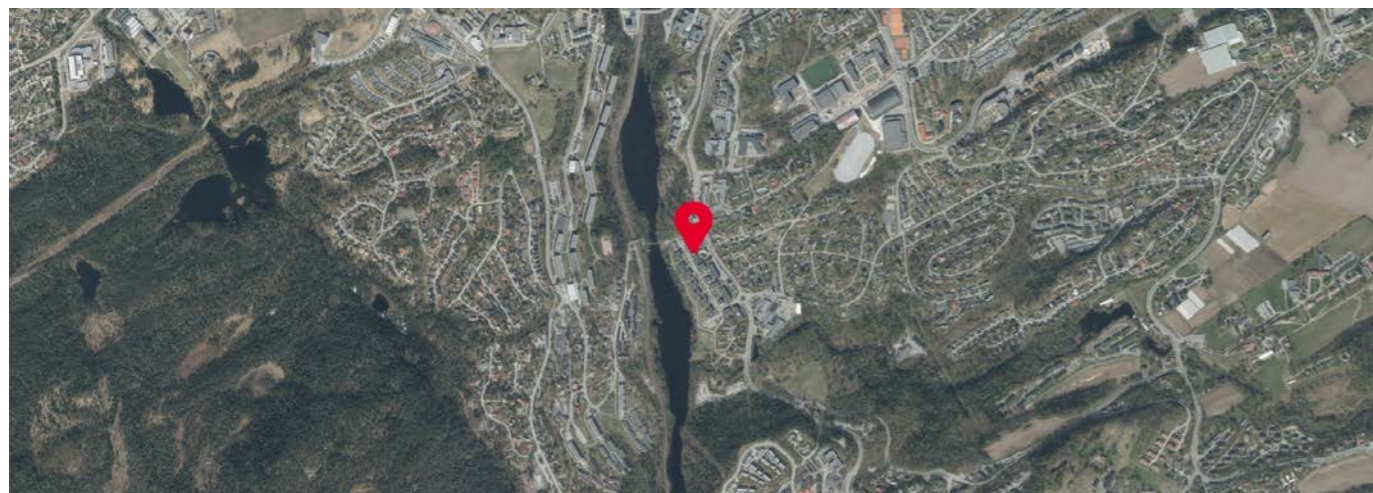


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	186	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Bondistranda 41, 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 4 063 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 063 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 063 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,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	0220122F
Navn	Bondibroen Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2335/122F_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 091 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B3
	Delareal 971 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B4

VEDTEKTER

for

BONDISTRANDA SAMEIE 1

Vedtatt på konstituerende sameiermøte

17.04.2012

Endret på ordinært sameiermøte 6. mars 2014, 15. mars 2017 og 15.03.2018

Endret på ekstraordinært årsmøte 26. oktober 2021

§ 1

Innledning

Eiendommen gnr. 51 bnr. 186 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 17. oktober 2012 delt opp i 51 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Bondistranda Utvikling AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Sameieren har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel.

Eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler:

- Seksjon 1, 2, 3, 4, 19, 20, 29, 30, 31, 32, 45 og 46 har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan som tilleggsdel, se vedlagte etasjeplan.

- For seksjon 2, 4, 5, 7, 11, 13, 16, 17, 18, 29, 30, 31 og 32 er det gitt eksklusiv bruksrett til en nummerert sportsbod i 1.etasje som tilleggsdel, se vedlagte etasjeplan.

Vedtektsfestede eksklusive bruksretter:

- Hver seksjon har en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en nummerert garasje plass i garasjekjeller i.h.t vedlagte garasje- og bodplan.

- Seksjonene 5, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 27, 28, 33, 37, 45, 47, 49 og 51 har eksklusiv bruksrett også til en nummerert tilleggs plass i garasjekjelleren, mens seksjonene 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43 og 44 har en nummerert tilleggs plass på terreng.

- De seksjonene som ikke er gitt eksklusiv bruksrett til en sportsbod som tilleggsareal får en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en nummerert sportsbod i garasjekjelleren i.h.t vedlagte garasje- og bodplan.

- Garasjekjelleren av gnr. 51 bnr. 186 organiseres som en anleggseiendom og tilskjøtes Bondistranda Huseierforening som har vedlikeholds og driftsansvar for anlegget sammen med vedlikehold og **driftsansvar for utvendige fellesarealer som ikke er tilskjøttet de enkelte sameier eller kommunal veigrunn.** Viser til § 3.

Sameierne har felles bruksrett, sammen med de øvrige sameierne til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, heis, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

Videre har sameierne felles bruksrett til fellesareal gnr. 51, bnr. 186 i Asker sammen med øvrige medlemmer av Bondistranda Huseierforening.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det ikke foreligger saklig grunn. En seksjonseier kan med samtykke fra HF-styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. 25 første ledd. Det er tilgjengelig et visst antall HC plasser i de 3 parkeringsanleggene. Om dette ikke er tilstrekkelig kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke blir tilskjøttet eierseksjonssameiene, vil bli organisert og overskjøttet til Bondistranda Huseierforening. Sameiene er pliktige til å dekke sin ideelle andel av huseierforeningens kostnader.

§ 3

Bondistranda Huseierforening (HF)

De 5 sameiene på Bondistranda har dannet fellesorganet Bondistranda Huseierforening (HF) med org.nr. 999609570 og er etablert og underlagt de 5 sameiene. Selskapsformen er et sameie. Gnr./bnr. på fellesarealer er overskjøttet fra de 5 sameiene til HF. HF er dermed blitt et rettssubjekt. Det er styrene i de 5 sameiene som fastsetter HFs rammer og standarder for drift og vedlikehold av fellesarealer.

Hvert styremedlem i HF er de 5 sameienes valgte representanter. De sitter i styret på vegne av sitt sameie. Representanten skal til enhver tid holde sitt eget styre informert om løpende styresaker i HF. Ved større saker som kan få store konsekvenser for seksjonseierne, dvs. at man pådrar HF utgifter/kostnader som går ut over det vedtatte driftsbudsjett, eller betingelser/endringer i inngåtte kontrakter, skal representanten fremlegge aksept fra eget styre.

§ 4

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseiere i sameiet og alle plikter å oppgi epostadresse og mobiltelefon ved kjøp samt sørge for at epost leses jevnlig. Ved meldte særskilte behov tar styret hensyn til dette.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 5

Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karm
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
 - (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
 - (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
 - (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
 - (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
 - (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
 - (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige sameiere.

§ 7

Forandringer av seksjonen, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, markiser m.m.

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, som direkte kan henføres til bygningene, herunder renovasjon, vann- og kloakkavgift, strøm til fellesanlegg, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel. Oppvarming av boligene og varmt tappevann inngår også som en del av felleskostnadene og fordeles etter samme fordelingsnøkkel. I felleskostnadene inngår også kostnader til felles kabel-TV anlegg og internettaksess.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste til Bondistranda Huseierforening.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m²

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

For hver parkeringsplass i garasjelegget betaler den enkelte en særskilt felleskostnad. Denne felleskostnaden skal dekke Huseierforeningens drift av garasjelegget.

§ 9

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 10

Forsikring

Det er styrets ansvar å sørge for en betryggende/tilfredsstillende forsikring av bygningsmassen (hus, boder, tekniske rom og garasje) til enhver tid og i et godkjent Selskap. Forsikringen av bygningsmassen skal dekkes i samme selskap. Styret er ansvarlig for at forsikringen tegnes, og at forsikringspremien betales.

§ 11

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets og huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12

Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

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

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

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en sameier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 13

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 44. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig, kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Årsmøtet skal holdes når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
5. Valg av valgkomité.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 14

Årsmøtets myndighet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Styret er derfor bundet av årsmøtets beslutninger så langt de ikke strider mot norsk lov eller selskapets vedtekter.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

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

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner § 60 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen etter lov om eierseksjoner § 51, punkt a, kreves tilslutning av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 og 49.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

Årsrapport og årsoppgjøret som offentlig dokument

Årsoppgjøret og årsrapport i sameiet er et offentlig dokument, idet det skal legges til gjennomsyn i Foretaksregisteret for enhver som måtte være interessert som f.eks. långivere, leverandører av offentlige tjenester og offentlig myndigheter.

Årsberetningen og årsoppgjøret som informasjonskilde skal være informativ og sannferdig.

§ 15

Investering i Sameiet

Enhver større investering skal uttrykkes i tall og i fylldige kommentarer. Kommentarene skal bl.a. inneholde den prioritering investeringen gis og alternative former for finansering av prosjektet.

§ 16

Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 eller 4 styremedlemmer, og 2 eller 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog kan årsmøtet fravike dette prinsipp for å oppnå kontinuitet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nest- leder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

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

I fellesanleggenger representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styreprotokoll

Det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Den skal minst angi tid og sted, deltakere, behandlingsmøte og styrebeslutning. Er styrebeslutningen ikke enstemmig, skal det angis hvem som har stemt for og mot. Protokollen skal underskrives av alle medlemmene som har deltatt i styrebehandlingen.

§ 17

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektene § 11 første ledd.

§ 18

Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Opplysninger i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetning om fortsatt drift og forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap, skal være i samsvar med lov og forskrifter, samt om opplysningene er konsistent med årsregnskapet.

§ 19

Legalpant

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommende seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 20

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 21

Vedtektsendring

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

§ 22

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige sameiere.



Arkitektkontoret Gasa AS
Nedre Slottsgate 11

0157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: AAUKE1 S15/12451	Arkivnr.: GBNR 51/2 L1890/16	Dato: 11.01.2016
--------------------	---	---	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/12451.

51/2 51/3 51/173 byggetrinn 1 Ferdigattest - Hus B4-1 - Nybygg boligblokk
Område B4 Bondistranda Tiltakshaver: Bondistranda Utvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.12.2015, for Bondistranda 41-43.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi: Bondistranda Utvikling AS v/Mette Heidi Kirksæther, c/o Asker og Bærum Boligbyggelag AL, Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

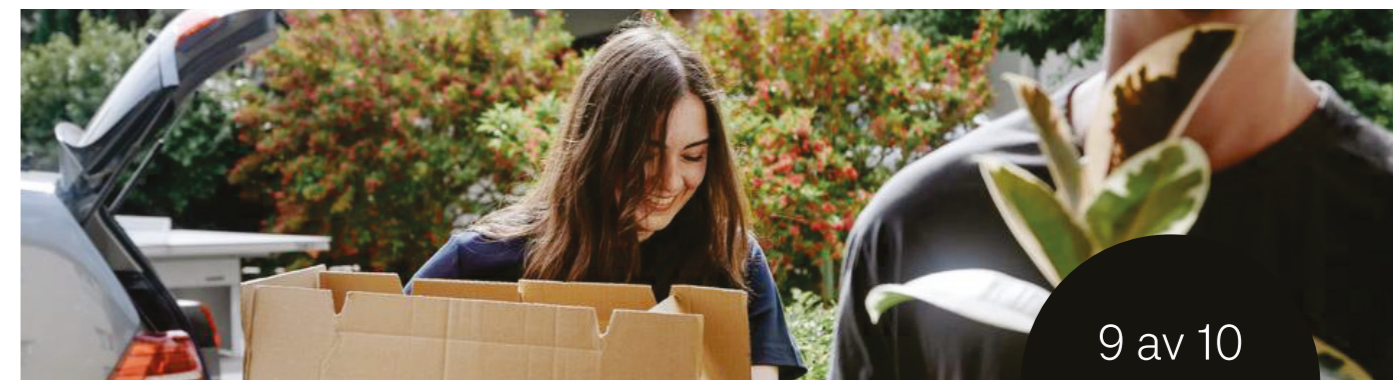
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bondistranda 41
1386 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre