

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Daletoppen 20  
1387 ASKER  
Gnr./Bnr.: 52/135  
Seksjonsnr. : 65  
Asker kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 78 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 78 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 14.03.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Befaringsdato                   | 14.03.2025          |
| Referansenummer                 | 15067351            |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 202-25-0020         |
| Hjemmelshaver/selger            | Therese Marie Hagen |
| Bygningssakkyndig inspektør     | John O. Ljungblom   |
| Tilstede på befaringen          | Therese Marie Hagen |
| Utvendige snødekte flater       | Ja                  |
| Utetemperatur                   | 3 °C                |
| Rapportdato                     | 17.03.2025 08:35    |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet   |
| Gate/vei adresse | Daletoppen 20       |
| Postnummer/sted  | 1387 ASKER          |
| Kommune          | 3203 - Asker        |
| Gnr./Bnr.:       | 52/135              |
| Seksjonsnr.      | 65                  |
| Tomt             | Eiet tomt: 38223 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1977   |         |           |

## Byggemåte

Selveierleilighet i Bondibråten Sameie beliggende i Asker kommune. Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong og trekonstruksjon utvendig forblendet med teglstein og liggende trekledning. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse B30. Ukjent lydklasse. Balkongdør med katteluke og vinduer med tre-lags glass og karmen/rammer av treverk fra 2018. Oppvarming med elektrisitet.

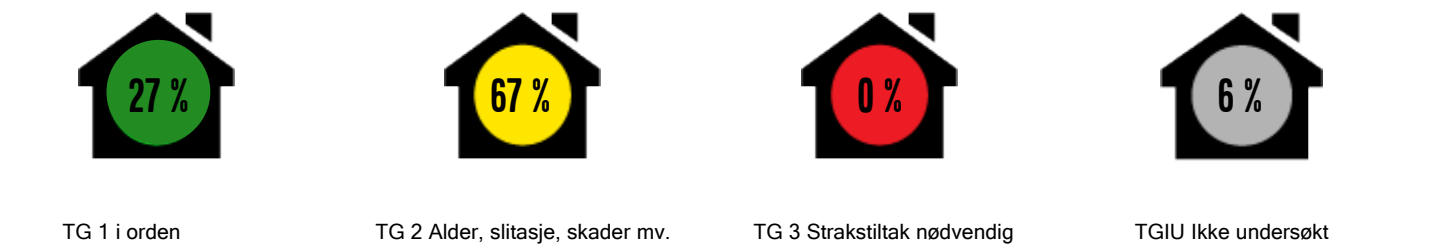
Leilighet beliggende i byggets Underetasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bod, bad, gang, kott, åpen stue-kjøkkenløsning og soverom .

Utgang fra stue til sørøstvendt balkong.

Leiligheten disponerer bod en bod ved felles bodområde i underetasje samt en utvendig oppmerket biloppstillingsplass.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                                                            | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                                       | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad med tilkomst fra entré og gang.                                       |    | Helhetsvurdering                                                    | 8    |                           |
| Kjøkken                                                                            |    | Vannrør                                                             | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Avløpsrør                                                           | 8    |                           |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)                             |    | Overflater himling                                                  | 9    |                           |
|                                                                                    |    | Overflater gulv                                                     | 9    |                           |
|                                                                                    |    | Annet                                                               | 9    |                           |
| Etasjeskiller - Underetasje                                                        |    | Skjevhetmåling                                                      | 9    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |    | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      | 10   |                           |
|                                                                                    |  | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)   | 10   |                           |
| Elektrisk anlegg                                                                   |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                      | 10   |                           |
| Balkonger, terrasser, veranda etc                                                  |  | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 11   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

| Leilighet               | Bruksareal (BRA)                                                  |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|                         | Internt bruksareal (BRA - i)                                      | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| Underetasje             | 75                                                                | 3                             |                              | 78         | 13                              |
|                         | Entré, bod, bad, gang, kott, åpen stue- kjøkkenløsning og soverom | Bod i bodområde               |                              |            | Balkong                         |
| SUM                     | 75                                                                | 3                             |                              | 78         | 13                              |
| Total bruksareal: 78 m² |                                                                   |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utgang fra stue til sørøstvendt balkong oppmålt til 13m2 (TBA)

Leiligheten disponerer en bod merket 0-1 med adkomst fra felles trappegang og tilkomst via felles bodområde. Bod oppmålt til 2,7m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en utvendig oppmerket biloppstillingsplass. Biloppstillingsplass ikke besiktiget under befaringstidspunktet. Opplysninger gitt av selger.

Leiligheten inneholder 68m2 P-ROM og 7m2 S-ROM. S-ROM er innvendig bod og kott.

# Rapport

## Våtrom - Bad med tilkomst fra entré og gang.

Bad oppgradert omkring 1993 ihht datostempling i hjelpesluk. Bad vurdert til å være tilkoblet vann og avløpsrør fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Slett malt himling. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og sideskap på vegg over servant. Toalett på gulv. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjvegger på skinne. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av kobber å. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil i bygningen.

|                                                                                       |                  |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: .<br><br>Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Laminatgulv. Kjøkkeninnredning fra 2023. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Plater på vegg mellom benk og overskap. Stikkontakter på vegg. Benkeskapsbelysning under overskap. Ventilator på vegg. Innebygget kjøleskap med frysedel. Komfyr og oppvaskmaskin under benk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

|                                                                                         |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1  | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Ventilasjon og avtrekk - Innredning |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | Ventilasjon og avtrekk                                                                                           | Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.                                                                                                                                                                                                                             |
|  TG 2 | Vannrør                                                                                                          | Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. |
|                                                                                         | Avløpsrør                                                                                                        | Avløpsrørene i bygningen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.                                                                              |

# Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Vegger med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Laminatgulv og belegg ved bod samt kott. Dør med innfelt glassfelt mellom entré og stue. Slette malte innerdører. Garderobeskap i gang.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

|                                                                                              |                    |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Overflater himling | TG2 gjelder: Det registreres påbegynt oppsprekking ved nedsenket del på soverom. Ukjent årsak kan være sammensatt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. |
|                                                                                              | Overflater gulv    | Merkbar svikt ved gulv i entré. Ukjent årsak kan være sammensatt. Det registreres oppsprekking i laminatgulv og avflassing på laminat. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.                                         |
|                                                                                              | Annet              | TG2 gjelder bod og kott som har overflater som bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.                                                                                                   |

## Etasjeskiller - Underetasje

Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

|                                                                                                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Skjevhetsmåling | Det er registrert merkbare og målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 13mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet var 30mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent og kan være sammensatt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Stoppekran plassert under benkeskap på kjøkken. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil i bygningen. Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2022 plassert ved innvendig bod. Vaskemaskin plassert ved innvendig bod. Automatisk lekkasjestopper installert på innvendig bod. Utslagsvask med ett-greps armatur på vegg ved innvendig bod. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventiler på bad, kjøkken og innvendig bod. Ventilasjonsaggregat plassert utenfor boenhet. Friskluftsventiler i vinduer.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

|                                                                                       |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)    | Vannrørene ved bod og gang er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.     |
|                                                                                       | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avløpsrørene ved innvendig bod er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. |
|  TGIU | Ventilasjon                                                       | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.                                                                                                                                                |
|                                                                                       | Stakeluke                                                         | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.                                                                                                                                                 |

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei, sikringer og kursoversikt stemmer ikke

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

|                                                                                         |                                                |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon. |
|                                                                                         |                                                | Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.                                                                                                                           |



## Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30. Ukjent lydklasse. Balkongdør med kattelupe og vinduer med tre-lags glass og karmen/rammer av treverk fra 2018.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørøstvendt balkong. Rekkverk av blomsterkasse. Gulvoverflate av betong med malt belegg.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Over deler av balkongen er det en inntrukket balkong som i praksis er et flatt tak. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon da dette ligger hos nabo. Det vurderes at gjenværende brukstid på tettesjiktet er usikker. Det er synlige symptomer på utettheter ved tak med avskalling å flassing i maling. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan iverksettes ved behov.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt fra 2,18 meter ved nedsenket del av stue grunnet overliggende veranda og opptill 2,36 meter takhøyde på stue. Takhøyde på bad er målt til 2,30 meter takhøyde.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Egenerklæring og garantibevis datert 28.1.2023 gjeldende:

Frakobling av vann og avløp til eksisterende kjøkken  
Frakobling av vann til benkebereder  
Tilkobling av ny kjøkkenbatteri  
Tilkobling av avløp til kjøkkenkum  
Tilkobling av vann og avløp til oppvaskmaskin med egen avstengning i kjøkkenbenk  
Ny hovedstengeventil med hendel  
Bytte av varmtvannsbereder  
Ny varmtvannsbereder tilkoblet i vaskerom

Fremlagt faktura vedrørende:

1 stk Høiax Connected 200-2KW smart bereder ferdig tilkoblet datert 21.12.2022.

Fremlagt faktura vedrørende:

Rørleggearbeid inkludert materialer:  
Tilkobling av kjøkkenbatteri.  
Tilkobling av vannlås kjøkkenkum.  
Tilkobling av oppvaskmaskin.  
Tilkobling av ny hovedstengeventil  
Inkludert nødvendig rør og rørdeler datert 19.1.2023.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæringer på deler av anlegget, datert 27.4.2015, 10.1.2023.  
Samsvarserklæringene gjelder:

-Bygget om sikringskap til automatsikringer ihht tilbud.

-Elektrisk installasjon kjøkken. 4 stikkontakter og komfyrvakt, 1 lampe og dimmer.  
Ellers: Skjøting av kurs til Varmtvannsbereder.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 2.3.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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.



*Elektrisk anlegg - [Sikringsskap ]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk bad ]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Meglerfirma                                                                       | Eiendomsmeglerne AS                                                 | Oppdragsnr.                       | 202250020   |
| Adresse                                                                           | Daletoppen 20                                                       |                                   |             |
| Postnr.                                                                           | 1387                                                                | Sted                              | ASKER       |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |             |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |             |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2022                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2 år 2 mnd  |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Protector                                                           | Polise/avtalenr                   | 3441712     |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Therese                                                             | Etternavn                         | Marie Hagen |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

##### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Buskerud vann og varme AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med nytt kjøkken:

- Frakobling av vann og avløp til eksisterende kjøkken
- Frakobling av vann til benkebereder
- Tilkobling av ny kjøkkenbatteri
- Tilkobling av avløp til kjøkkenkum
- Tilkobling av vann og avløp til oppvaskmaskin med egen avstengning i kjøkkenbenk
- Ny hovedstengeventil med hendel
- Bytte av varmtvannsbereder
- Ny varmtvannsbereder tilkoblet i vaskerom.

Dato: 28.01.2023

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det er skjevheter i gulv som var her når jeg flyttet inn.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Accept Elektro og Automasjon AS, Technologies Manzcak Adrian

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Accept Elektro og Automasjon AS, kjøkkeninstallasjon:

- 4 stikkontakter
  - Komfyrvakt
  - 1 lampe og dimmer.
  - Skjøting av kurs til Varmtvannsbereder.
- Mars 2023

Technologies Manzcak Adrian:

- bytting av 7 lysbrytere og
  - bytting av 2 stikkontakter
- Oktober 2023

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Samsvarserklæring for 2015, og samsvarserklæring for elarbeid utført i forbindelse med nytt kjøkken i 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR



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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

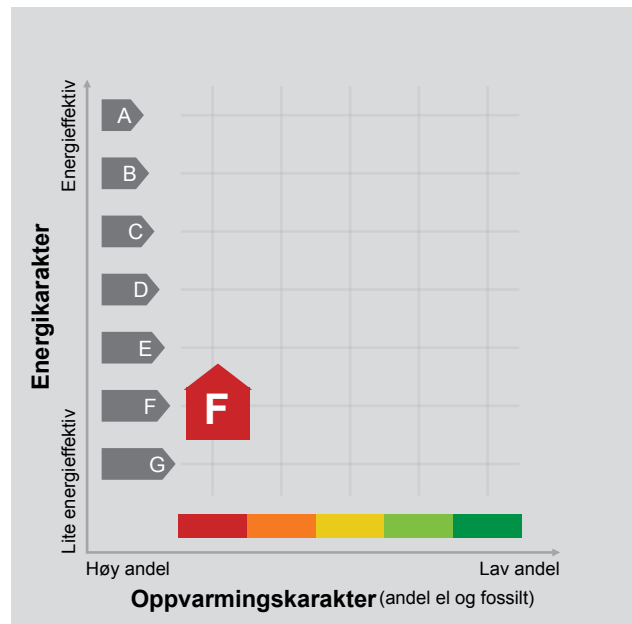
|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Daletoppen 20           |
| Postnummer        | 1387                    |
| Sted              | ASKER                   |
| Kommunenavn       | Asker                   |
| Gårdsnummer       | 52                      |
| Bruksnummer       | 135                     |
| Seksjonsnummer    | 64                      |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 149793437               |
| Bruksenhetsnummer | U0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-77099 |
| Dato              | 07.02.2025              |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

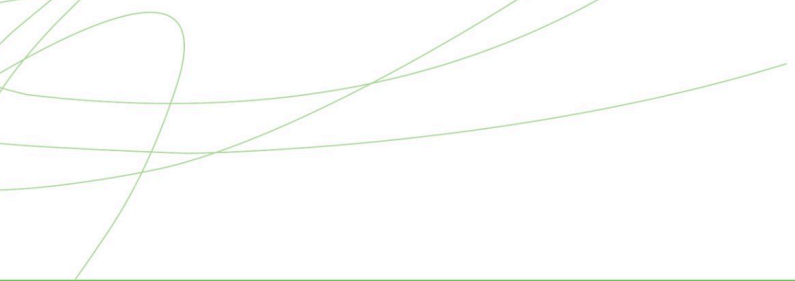
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1977         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | MurTeglstein |
| <b>BRA:</b>                     | 74           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

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

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



## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

|                             |                                        |                |                                             |              |
|-----------------------------|----------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|--------------|
| Byggeplass (adresse)        | Matr.nr.                               | G.nr.          | B.nr.                                       | Parsell nr.  |
| Bondibråten II,             |                                        | 52             | 8                                           |              |
| Arbeidets art               | Byggets art                            | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |              |
| nybygg                      | Boligblokk Z                           | 2/7-75         | dato 29/10-75                               | sak 483-75-B |
| Byggherrens navn            | Adresse                                |                |                                             | Telefon      |
| Asker Boligbyggelag A/L     | Drammensveien 840, 1370 Asker          |                |                                             |              |
| Anmelderens navn            | Adresse                                |                |                                             | Telefon      |
| Arkitekt. Henning Hansen og | Saavi Edland A/S, boks 115, 1371 Asker |                |                                             |              |
| Ansvarshavendes navn        | Adresse                                |                |                                             | Telefon      |
| Helge Buer                  | Bragerhagen 16, 3000 Drammen           |                |                                             |              |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 11. februar 1981.

Jan Erik Istad

bygningssjefen

  
Bj. Nummedal

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



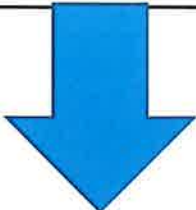
**Bondibråten sameie**

# **Garasjeplan**

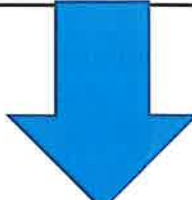
**Vedtatt av årsmøtet 4.4.2018**

**Endret 8.5.2020, 6.4.2022**

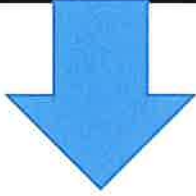
**Garasjeseksjon nr 171 i Blokk Y:    Daletoppen 6-10**

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

**Garasjeseksjon nr 170 i Blokk X:    Daletoppen 12-16**

|                            |                                                                                   |                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Plass 36<br>Seksjonsnr 115 |  | Plass 1<br>Seksjonsnr 106 |
| Plass 35<br>Seksjonsnr 114 |                                                                                   | Plass 2<br>Seksjonsnr 123 |
| Plass 34<br>Seksjonsnr 125 |                                                                                   | Plass 3<br>Seksjonsnr 122 |
| Plass 33<br>Seksjonsnr 124 |                                                                                   | Plass 4<br>Seksjonsnr 117 |
| Plass 32<br>Seksjonsnr 119 |                                                                                   | Plass 5<br>Seksjonsnr 116 |
| Plass 31<br>Seksjonsnr 118 |                                                                                   | Plass 6<br>Seksjonsnr 111 |
| Plass 30<br>Seksjonsnr 113 |                                                                                   | Plass 7<br>Seksjonsnr 110 |
| Plass 29<br>Seksjonsnr 112 |                                                                                   | Plass 8<br>Seksjonsnr 91  |
| Plass 28<br>Seksjonsnr 100 |                                                                                   | Plass 9<br>Seksjonsnr 90  |
| Plass 27<br>Seksjonsnr 76  |                                                                                   | Plass 10<br>Seksjonsnr 79 |
| Plass 26<br>Seksjonsnr 64  |                                                                                   | Plass 11<br>Seksjonsnr 78 |
| Plass 25<br>Seksjonsnr 74  |                                                                                   | Plass 12<br>Seksjonsnr 98 |
| Plass 24<br>Seksjonsnr 97  |                                                                                   | Plass 13<br>Seksjonsnr 87 |
| Plass 23<br>Seksjonsnr 85  |                                                                                   | Plass 14<br>Seksjonsnr 86 |
| Plass 22<br>Seksjonsnr 73  |                                                                                   | Plass 15<br>Seksjonsnr 75 |
| Plass 21<br>Seksjonsnr 82  |                                                                                   | Plass 16<br>Seksjonsnr 93 |
| Plass 20<br>Seksjonsnr 71  |                                                                                   | Plass 17<br>Seksjonsnr 69 |
| Plass 19<br>Seksjonsnr 70  |                                                                                   | Plass 18<br>Seksjonsnr 68 |
| 1830                       |                                                                                   |                           |
| 550                        | 680                                                                               | 550                       |

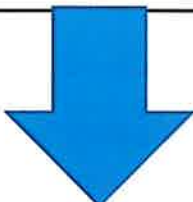
**Garasjeseksjon nr 169 i Blokk Z:     Daletoppen 18-28**

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

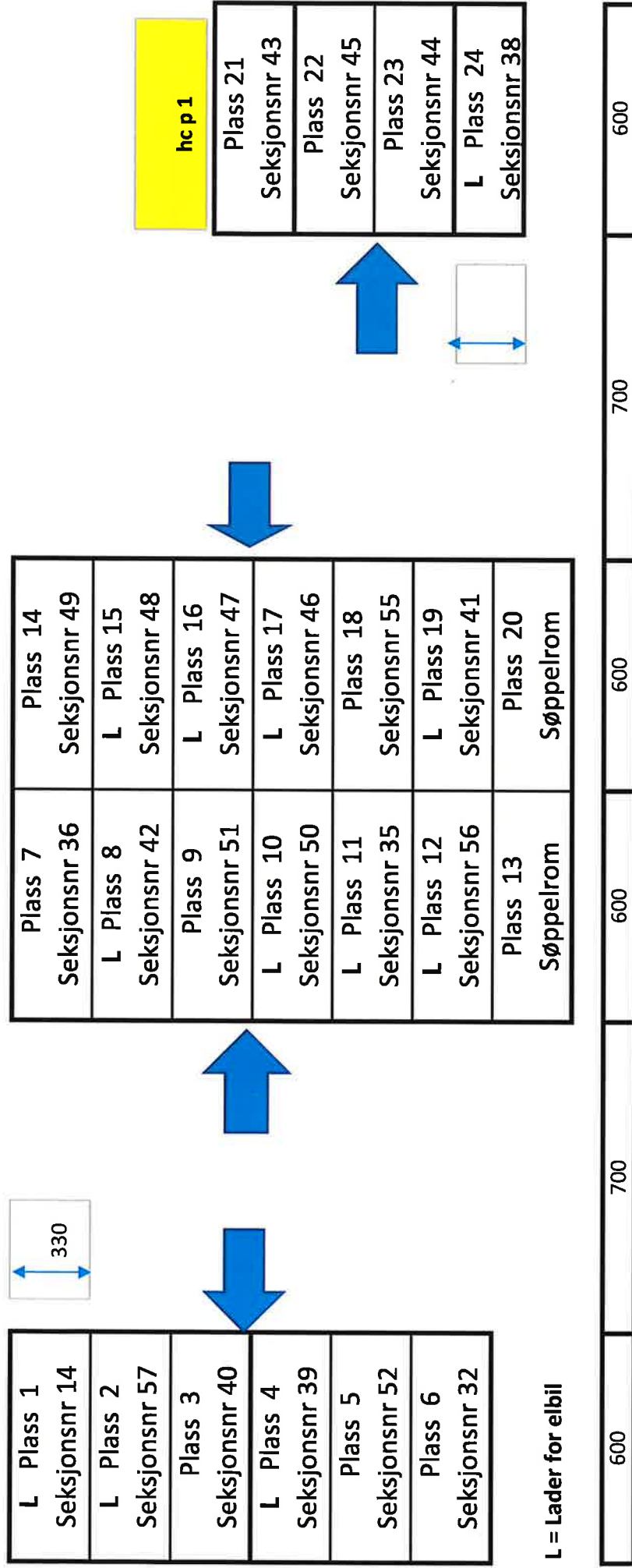
1830

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 550 | 680 | 550 |
|-----|-----|-----|

**Garasjeseksjon nr 168 i Blokk V:      Bondibråten 51-59**

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

# Rekkehus-garasjer : Bondibråten 63-117



## **Sameiet Bondibråten – Carporter**

### **Anlegg 1 – Daletoppen 18**

|                          |
|--------------------------|
| Plass 1<br>Seksjonsnr 18 |
| Plass 2<br>Seksjonsnr 61 |
| Plass 3<br>Seksjonsnr 72 |

### **Anlegg 2 – Daletoppen 4/6**

|                           |
|---------------------------|
| Plass 1<br>Seksjonsnr 131 |
| Plass 2<br>Seksjonsnr 164 |
| Plass 3<br>Seksjonsnr 102 |

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SAMEIET BONDIBRÅTEN**

***Ro***

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

***Ytterdørene i blokkene***

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

***Trappevask i blokkene***

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

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

***Kjøring og parkering***

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

***Banking / risting av tøy***

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

Senest revidert 21.04.98.





# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

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

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

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

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

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

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

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

# Nabolagsprofil

Daletoppen 20 - Nabolaget Bondibråten/Trollhaugen - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Daletoppen                  | 3 min   |
| Linje 297                   | 0.2 km  |
| Asker stasjon               | 22 min  |
| Buss, flytog, tog           | 1.6 km  |
| Asker stasjon               | 23 min  |
| Linje L1, F4, F5, RE11, R12 | 1.6 km  |
| Vollen                      | 13 min  |
| Linje B20, B22              | 7.2 km  |
| Slemmestad brygge           | 17 min  |
| Linje B20, B22              | 10.8 km |

## Skoler

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Bondi skole (1-7 kl.)                 | 21 min |
| 376 elever, 20 klasser                | 1.5 km |
| Asker International School (1-10 kl.) | 6 min  |
| 600 elever, 29 klasser                | 2.7 km |
| Hofstad skole (1-7 kl.)               | 7 min  |
| 326 elever, 14 klasser                | 2.8 km |
| Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)       | 16 min |
| 449 elever, 28 klasser                | 1.2 km |
| NTG-U Asker (8-10 kl.)                | 20 min |
| 189 elever, 12 klasser                | 1.5 km |
| Asker videregående skole              | 16 min |
| 486 elever                            | 1.2 km |
| Bleiker videregående skole            | 18 min |
| 460 elever, 32 klasser                | 1.4 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

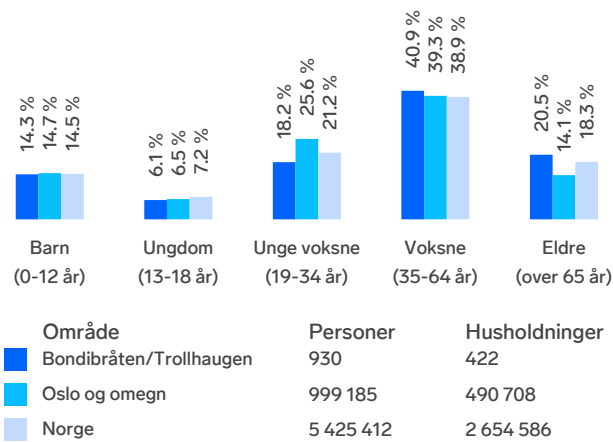
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Båstadmyra barnehage (1-5 år)   | 6 min  |
| 68 barn                         | 0.5 km |
| Morellveien barnehage (1-5 år)  | 18 min |
| 72 barn                         | 1.3 km |
| Bleikerfaret barnehage (1-5 år) | 19 min |
| 94 barn                         | 1.3 km |

## Dagligvare

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Kiwi Fusdal       | 13 min |
| Rema 1000 Risenga | 15 min |

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående



**Støynivået**  
Lite støynivå 93/100



**Gateparkering**  
Lett 90/100



**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

- 

Bondibråten ballplass  
Ballspill

4 min   
0.3 km
- 

Undelstad fotball- og skøytebane  
Ballspill

9 min   
0.7 km
- 

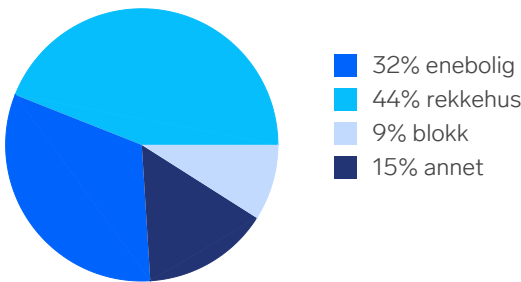
EVO Asker

13 min 
- 

Actic Asker

20 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

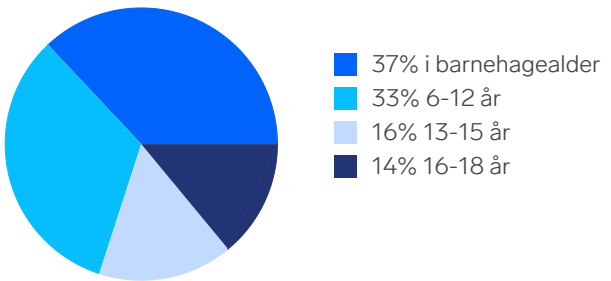
Trekanten Asker

26 min 
- 

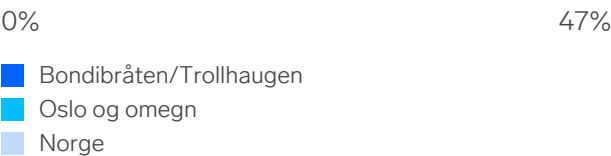
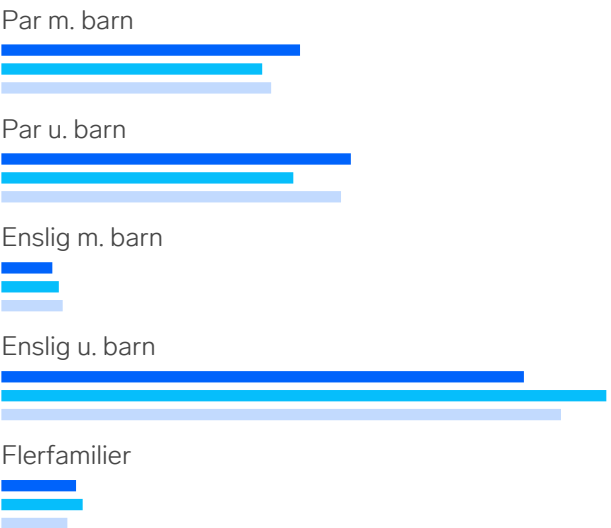
Vitusapotek Asker

23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



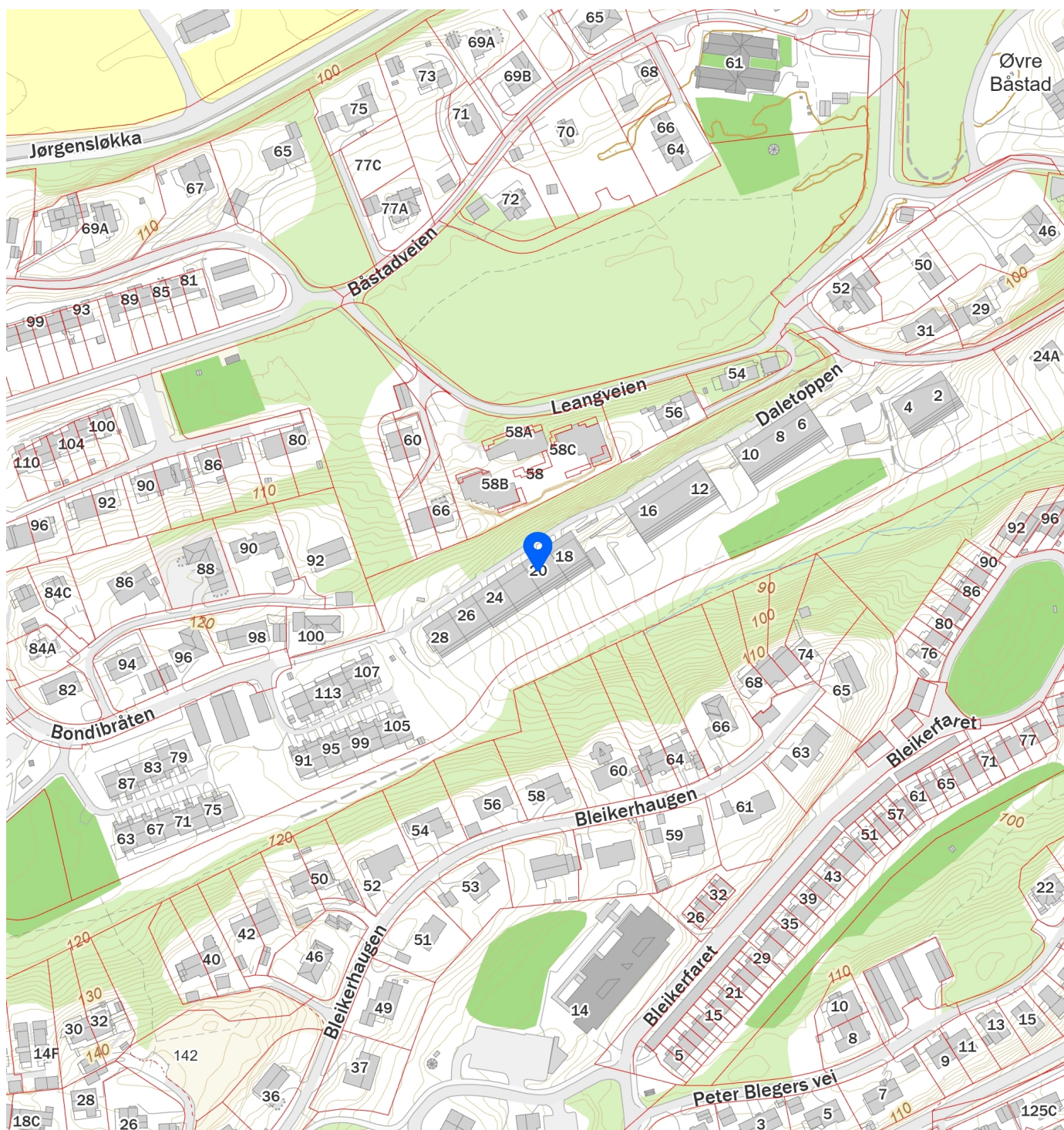
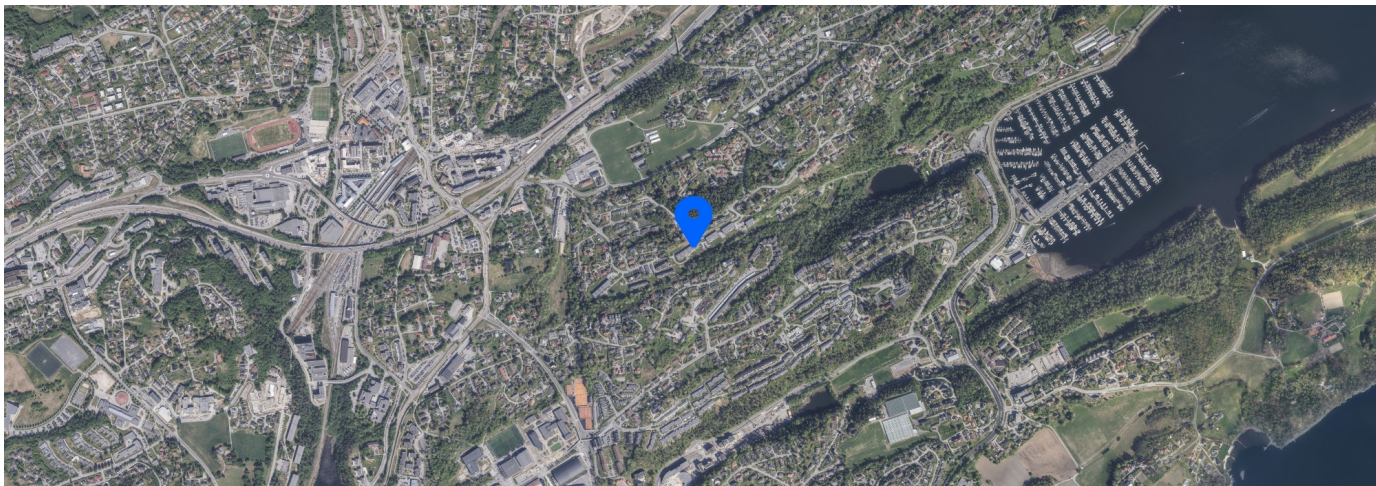
Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |









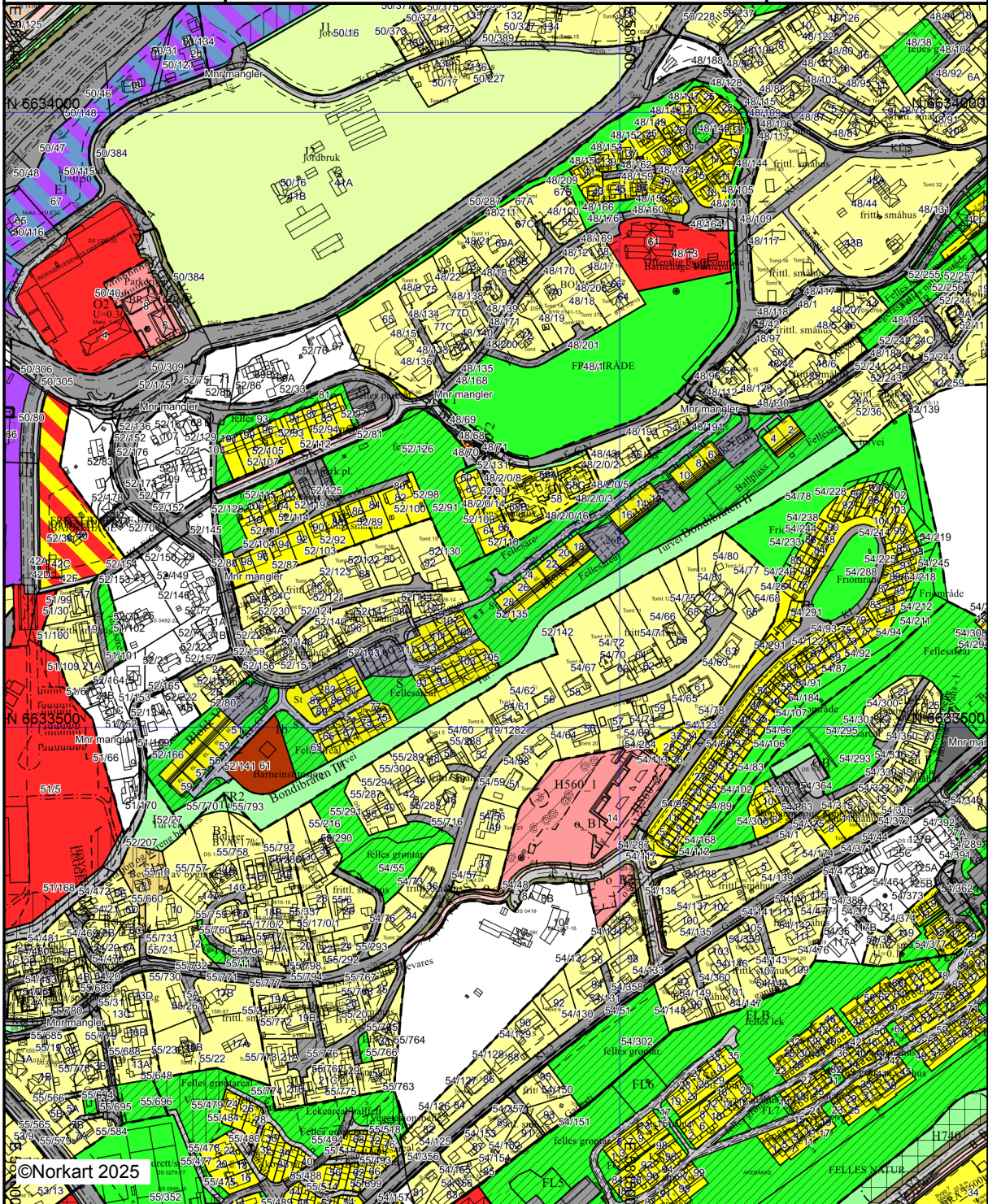
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 52/135/0/65  
Adresse: Daletoppen 20  
Dato: 07.02.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

|  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg        |
|  | Frittliggende småhusbebyggelse                  |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse                    |
|  | Blokkbebyggelse                                 |
|  | Område for industri/lager                       |
|  | Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)  |
|  | Offentlig barnehage                             |
|  | Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)  |
|  | Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,sysk) |
|  | Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem)    |
|  | Område for jord- og skogbruk                    |
|  | Kjørveg                                         |
|  | Annen veggrunn                                  |
|  | Gang-/sykkelveg                                 |
|  | Gangveg                                         |
|  | Parkeringsplass                                 |
|  | Småbåtanlegg (landdelen)                        |
|  | Friområder                                      |
|  | Park                                            |
|  | Turveg                                          |
|  | Anlegg for idrett og sport                      |
|  | Annetfriområde                                  |
|  | Friluftsområde (på land)                        |
|  | Område for anlegg og drift av kommunaltekn      |
|  | Annet spesialområde                             |
|  | Felles avkjørsel                                |
|  | Felles gangareal                                |
|  | Felles parkeringsplass                          |
|  | Felles lekeareal for barn                       |
|  | Felles areal for garasjer                       |
|  | Felles grøntanlegg                              |
|  | Annet fellesareal for flere eiendommer          |
|  | Bolig/Offentlig                                 |
|  | Kontor/Industri                                 |
|  | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)      |
|  | Grense for restriksjonsområde                   |
|  | Frisiktsone ved veg                             |
|  | Nedslagsfelt for drikkevann                     |
|  | Grense for bevaringsområde                      |
|  | Bevaring av bygninger og anlegg                 |
|  | Bevaring av bygninger                           |
|  | Bevaring av anlegg                              |
|  | Bevaring av landskap og vegetasjon              |

### Reguleringsplan PBL 2008

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Sikringsonegrense                 |
|  | Angitthensyngrense                |
|  | Båndlegginggrense nåværende       |
|  | Bestemmelsegrense                 |
|  | Boligbebyggelse                   |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse |
|  | Tjenesteyting                     |
|  | Barnehage                         |
|  | Renovasjonsanlegg                 |
|  | Lekeplass                         |
|  | Veg                               |
|  | Kjørveg                           |
|  | Fortau                            |
|  | Gang/sykkelveg                    |
|  | Sykkelveg/-felt                   |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg  |

|  |                                              |
|--|----------------------------------------------|
|  | Annen veggrunn - grøntareal                  |
|  | Parkeringsplasser med bestemmelser           |
|  | Parkeringshus/-anlegg                        |
|  | Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru |
|  | Grønnstruktur                                |
|  | Naturområde                                  |
|  | Friområde                                    |
|  | Faresone - Ras- og skredfare                 |
|  | Faresone - Flomfare                          |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper   |
|  | Sikringsone - Frisikt                        |
|  | Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø     |
|  | Båndlegging etter andre lover                |
|  | Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde      |
|  | Bestemmelseområde                            |

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde   |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde   |
|  | Planens begrensning                     |
|  | Planens begrensning                     |
|  | Formålsgrense                           |
|  | Faresonegrense                          |
|  | Regulert tomtegrense                    |
|  | Eiendomsgrense som skal oppheves        |
|  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|  | Byggegrense                             |
|  | Byggelinje                              |
|  | Planlagt bebyggelse                     |
|  | Bebyggelse som inngår i planen          |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet      |
|  | Regulert senterlinje                    |
|  | Frisiktslinje                           |
|  | Regulert kantkjørebane                  |
|  | Regulert parkeringsfelt                 |
|  | Regulert fotgjengerfelt                 |
|  | Regulert støyskjerm                     |
|  | Regulert støttemur                      |
|  | Sikringsgjerde                          |
|  | Tunnel                                  |
|  | Målelinje/Avstandslinje                 |
|  | Avkjørsel                               |
|  | Eksisterende tre som skal bevares       |
|  | Regulert møneretning                    |
|  | Påskrift feltnavn                       |
|  | Påskrift reguleringsformål/arealformål  |
|  | Påskrift utnyttning                     |
|  | Påskrift bredde                         |
|  | Påskrift radius                         |
|  | Påskrift kotehøyde                      |
|  | Påskrift plantilbehør                   |

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Asker videregående skole.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Sølvi Marie Fjeldstad

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Christer Olsen Strandskog

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 37 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 17 fullmakt(er), totalt 54 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

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

**Vedtak:**

Kjell Øyvind Værnes

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Regnskapet godkjennes.



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

### **Vedtak:**

Styret får kr 275 000,- til intern fordeling.

## **5. Saker fra styret**

### **5.1 Endring av Styrets sammensetning**

#### **Vedtak:**

Forslag trukket

### **5.2 BOM**

#### **Vedtak:**

Forslag trukket

### **5.3 Oppgradere fra avfallsstasjon til garasje ved rekkehusene**

#### **Vedtak:**

Styret får godkjenning fra årsmøte til å gjennomføre etablering av to stk nye garasjer ved rekkehusene som settes til salg for inntekt til sameie.

### **5.4 Oppgradere 2 avfallsstasjoner til sykkelparkering.**

#### **Vedtak:**

Styret får godkjenning fra årsmøte til å oppgradere eksisterende søppelskur til sykkelparkering. Vedtatt med 52 stemmer for og 2 stemmer mot.

## **6. Budsjett for 2024**

### **Vedtak:**

Styrets budsjett tatt til orientering.

## **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder**

#### **Vedtak:**

Sølvi Marie Fjeldstad gjenvelges for ett år

### **7.2 Valg av varamedlemmer**

#### **Vedtak:**

Guni Haukland velges for ett år  
Martin Svensson velges for ett år  
Espen Brochmann velges for ett år



### **7.3 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Jan Nord gjenvelges for ett år  
Thorstein Abrahamsen gjenvelges for ett år  
Magne Hinderaker gjenvelges for ett år

### **7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Vedtak:**

Sølvi Marie Fjeldstad

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl 19:35

# Protokoll for Sameiet Bondibråten

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                               |            |
|----------------|-------------------------------|------------|
| Møteleder      | Sølvi Marie Fjeldstad (sign.) | 01.05.2024 |
| Protokollvitne | Kjell Øyvind Værnes (sign.)   | 30.04.2024 |



BLOKK Z  
FASADER - SNITT

FASADE INNGANGSSIDE

FASADE TERRASSE SIDE

SNITT

GAVL MOT ØST

ASKER  
BYGNINGSVESEN  
01233 24. SEP. 76

sak: BONDIBRÅTEN II - III ABBL

dato : 5-6-75 tegnet av: VK tegn. nr.: 7217 - 268  
mål : 1:100

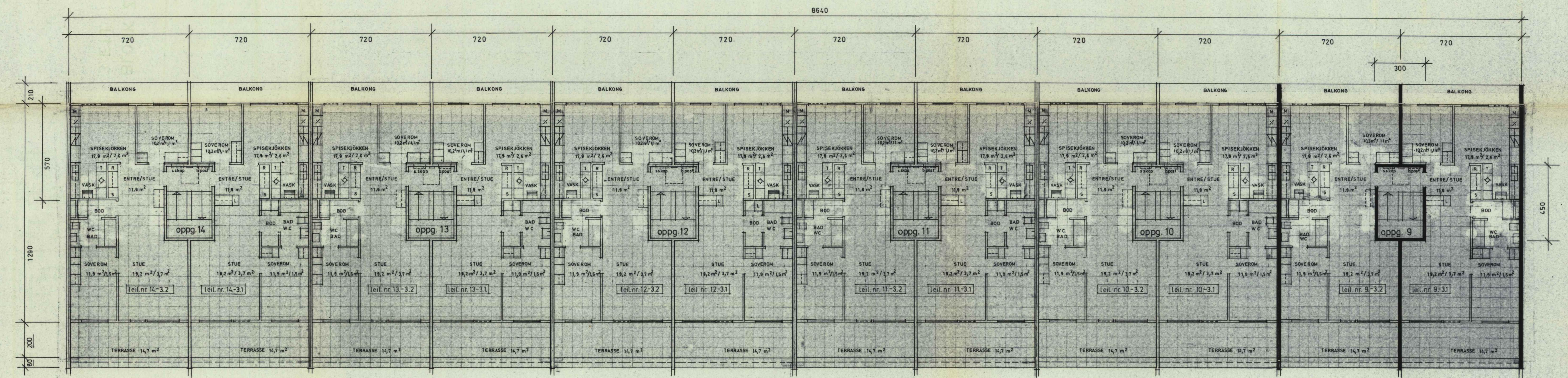
emne: FASADER - SNITT BLOKK Z

 HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS  
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

revidert Sjøpplromsdør flyttet 14.6.76  
revidert Utv. sportsbod på inngangside fjernet 13.5.76



BLOKK Z  
3. ETJ.



PLAN AV 3. ETASJE

ASKER  
BYGNINGSVESEN  
01235 24. SEP. 76

sak: **BONDIBRÅTEN II - III ABBL**

dato: 5-6-75 tegnet av: H PL tegn. nr.: 7217 - 263  
mål: 1:100

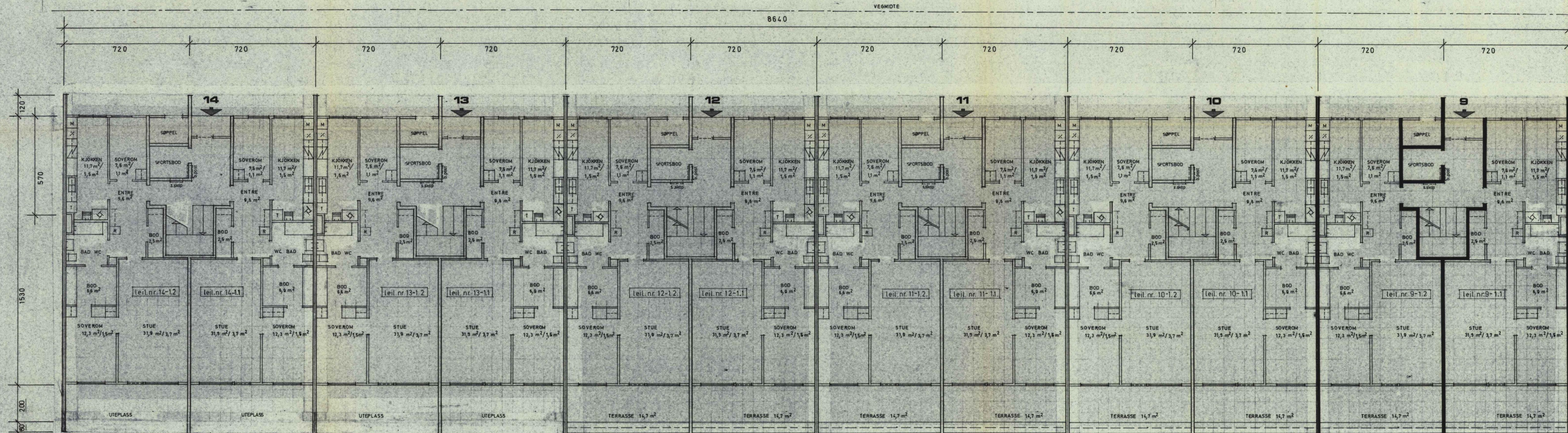
emne: **PLAN 3. ETG. BLOKK Z**

 **HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

revidert 14. 6. 76. rettet bad/bod/vaskerom; brannpost, sikr. skap og brannvent.-luke inntegnet.



BLOKK Z  
1. ETJ.



PLAN AV 1. ETASJE

revidert: 10.5.76: sportsbod flyttet inn, leilighetene like store  
14.6.76: søppelromsdør flyttet, bad/vaskerom noe forandret,  
isolerende vegg mot trapperom, brannpost og sikringskap inntegnet

sak: **BONDIBRÅTEN II - III ABBL**

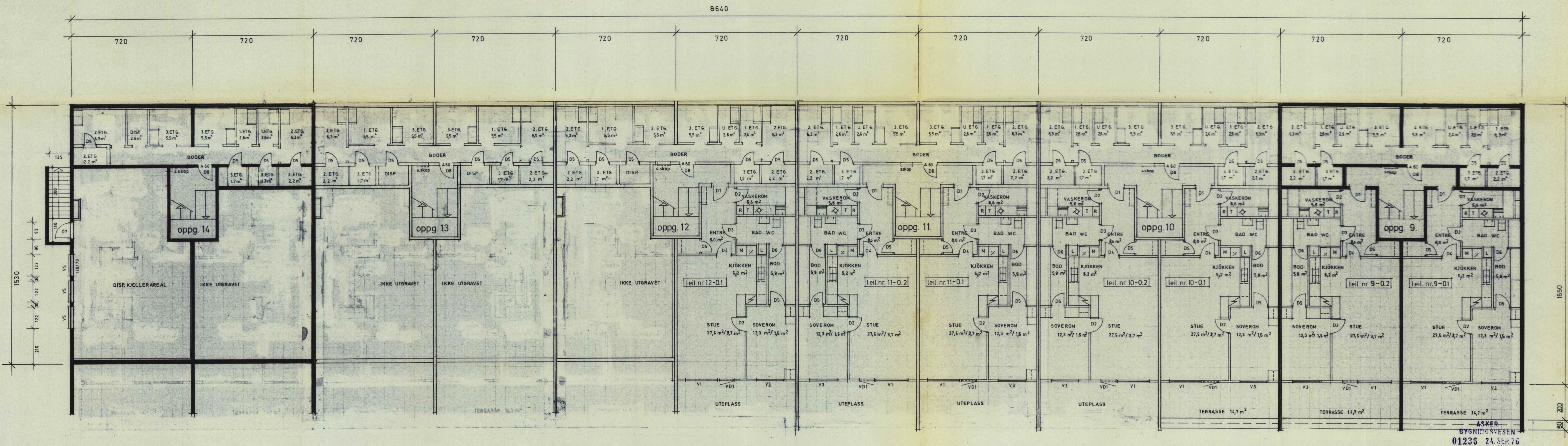
dato: 5-6-75 tegnet av: HPL tegn. nr.: 7217 - 261  
mål: 1:100

emne: **PLAN 1. ETG. BLOKK Z**

**HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



BLOKK Z  
U. ETJ.



PLAN AV KJELLER OG UNDERETASJE

20.9.76 vindustype, dørtype og slagretning inntegnet  
revidert 14.6.76: sikringskap inntegnet, branddør flyttet, bodareal endret, kjellervinduer målsatt

sak: BONDIBRÅTEN II - III ABBL

dato : 5-6-75      tegnet av: H PL      tegn.nr.: 7217 - **260**  
mål : 1:100

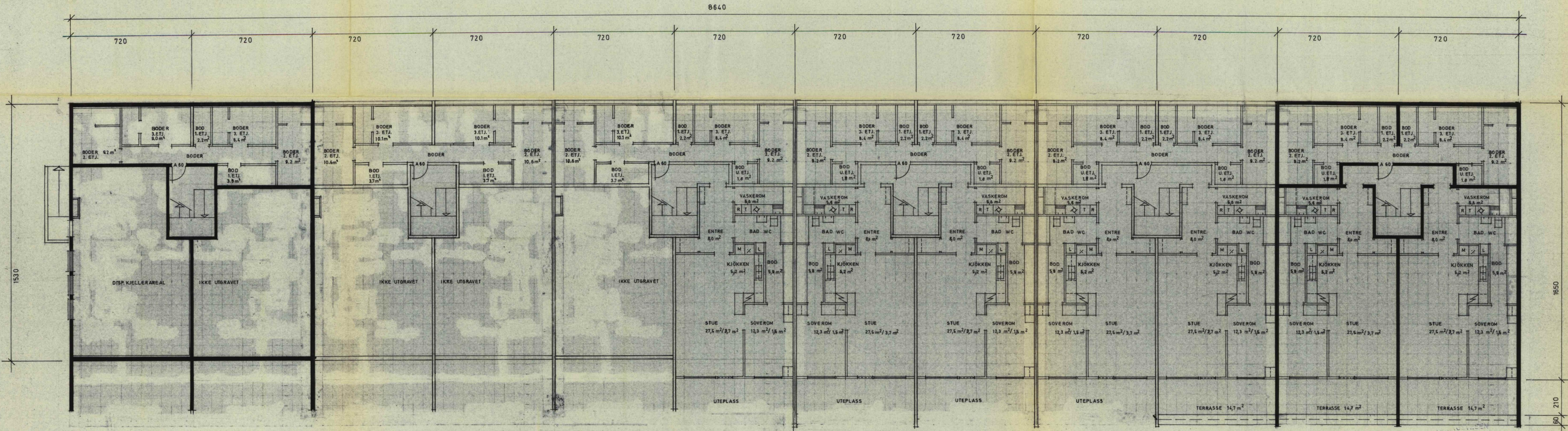
emne: **PLAN**      **U. ETG.**      **BLOKK** **Z**



**HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



BLOKK Z  
U. ETJ.



PLAN AV KJELLER OG UNDERETASJE

sak: **BONDIBRÅTEN II - III ABBL**

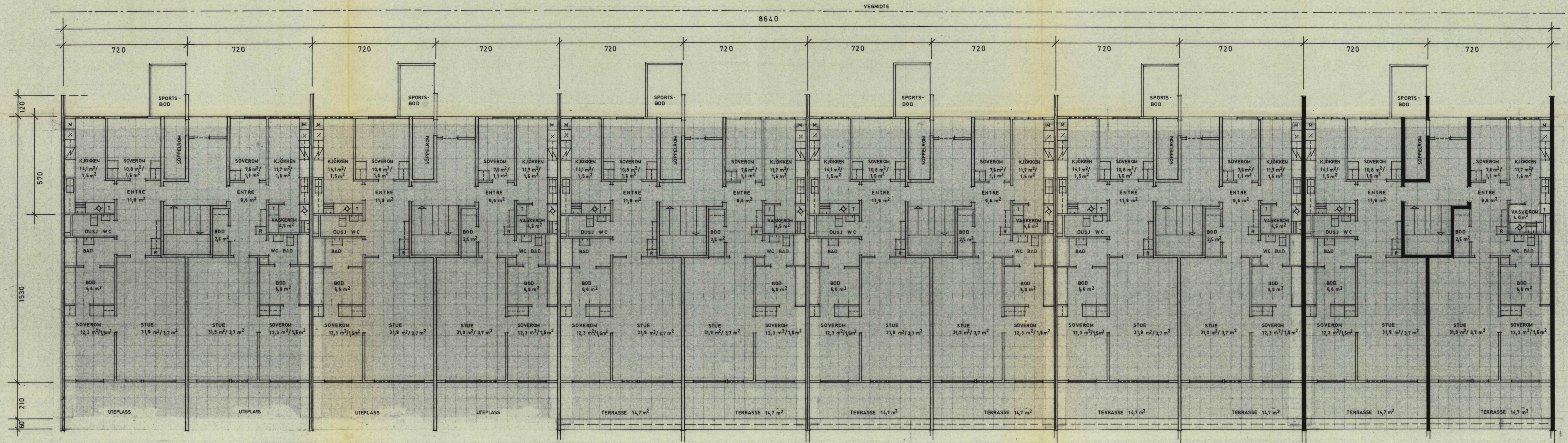
dato : 5-6-75 tegnet av: H PL tegn. nr.: 7217 - 260  
mål : 1:100

emne: **PLAN U. ETG. BLOKK Z**

**HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
arkitektfirma • tlf. 78 2164 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



BLOKK Z  
1. ETJ.



PLAN AV 1. ETASJE

sak: **BONDIBRÅTEN II - III ABBL**

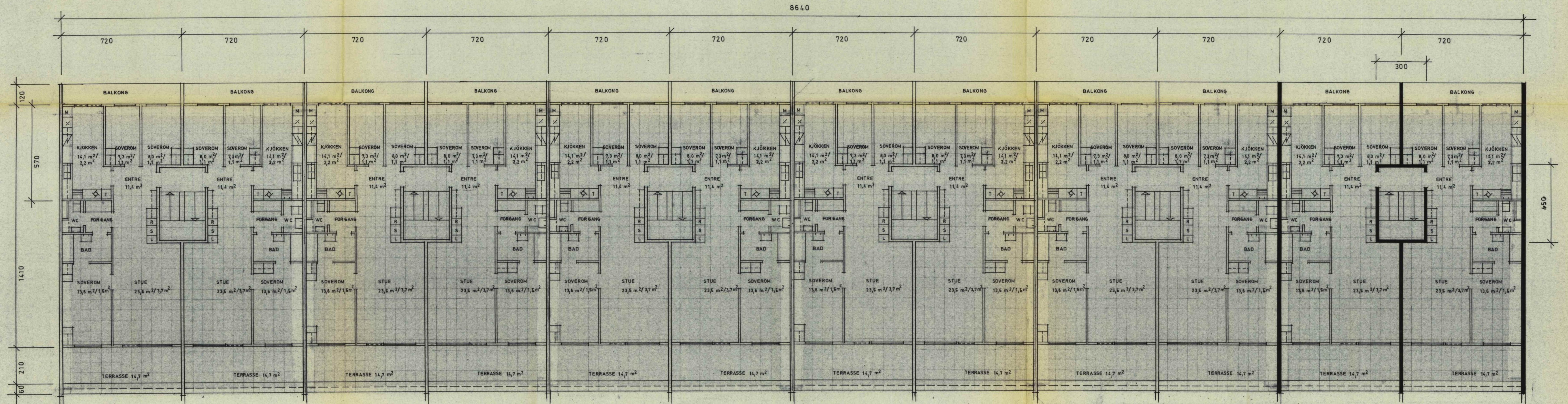
dato : 5-6-75 tegnet av: HPL tegn. nr.: 7217 - 261  
mål : 1:100

emne: **PLAN 1. ETG. BLOKK Z**

**HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



BLOKK Z  
2. ETJ.



PLAN AV 2. ETASJE

0980 -2.7.75

sak: BONDIBRÅTEN II - III ABBL

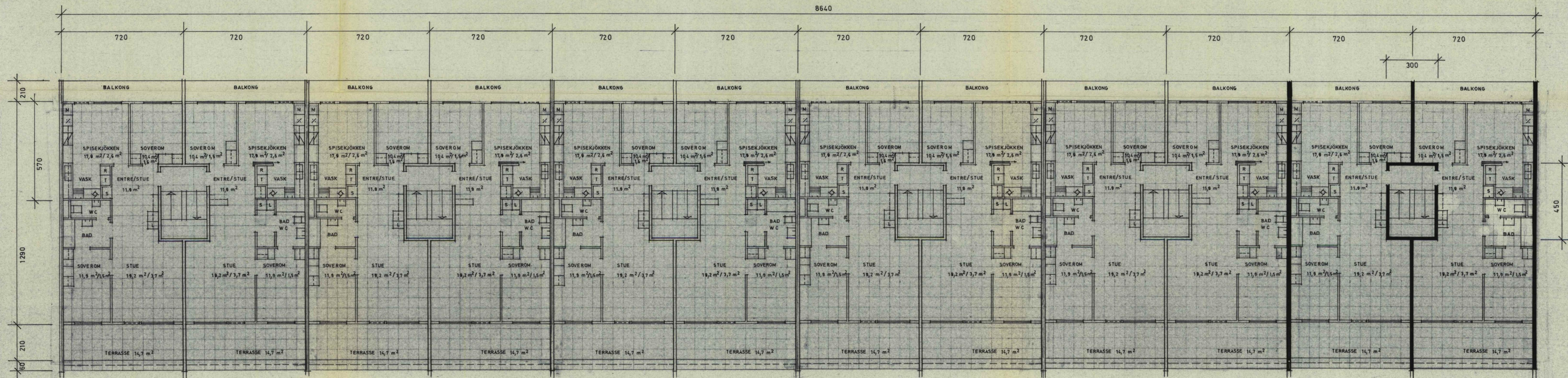
dato : 5-6-75      tegnet av: H PL      tegn. nr.: 7217 - **262**  
mål : 1:100

emne: **PLAN 2. ETG. BLOKK 2**

 **HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



BLOKK Z  
3. ETJ.



PLAN AV 3. ETASJE

0080 -2.7.75

sak: **BONDIBRÅTEN II - III ABBL**

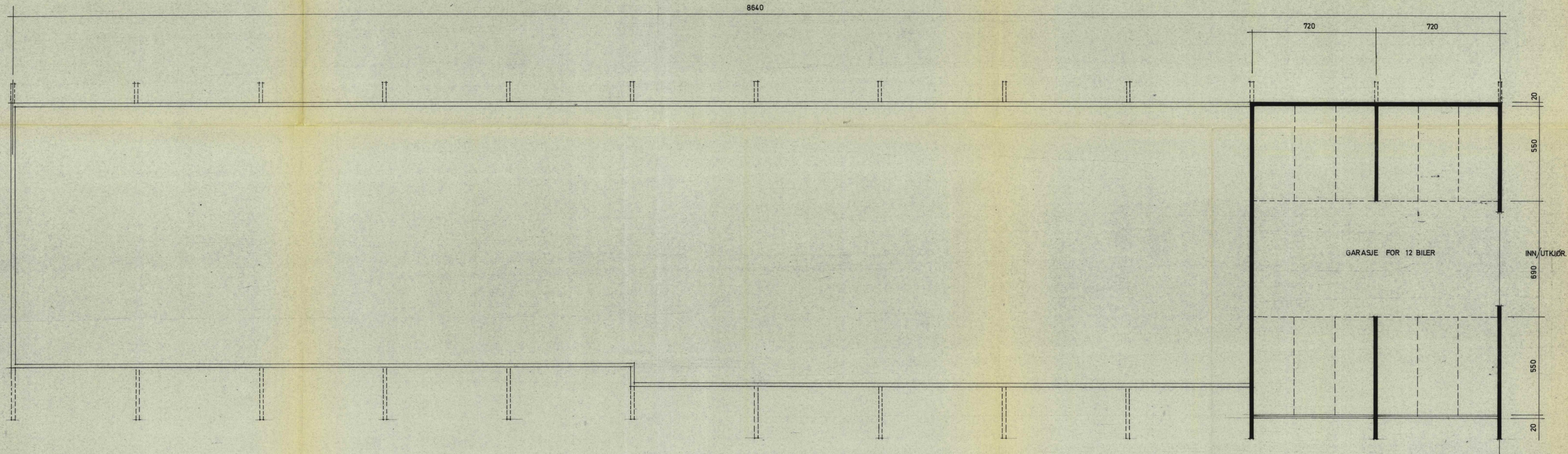
dato : 5-6-75 tegnet av: H PL tegn. nr.: 7217 - 263  
mål : 1:100

emne: **PLAN 3. ETJ. BLOKK Z**

 **HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



BLOKK Z  
GARASJE



0980 -2.7.

|                                                                                                                         |                           |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|------------|
| sak:                                                                                                                    | BONDIBRÅTEN II - III ABBL |            |            |
| dato :                                                                                                                  | 5 - 6 - 75                | tegnet av: | V.K.       |
| mål :                                                                                                                   | 1 : 100                   | tegn. nr.: | 7217 - 265 |
| emne:                                                                                                                   | PLAN / GARASJE BLOKK Z    |            |            |
|  HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS |                           |            |            |
| arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER                                                 |                           |            |            |



BLOKK Z  
FASADER - SNITT

FASADE INNGANGSSIDE

FASADE TERRASSE SIDE

SNITT

GAVL MOT ØST

sak: **BONDIBRÅTEN II - III ABBL**

dato : 5-6-75 tegnet av: V.K. tegn. nr.: 7217 - 268  
mål : 1:100

emne: **FASADER - SNITT**

**BLOKK Z**



**HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



# Sameiet Bondibråten

The logo consists of a dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

The background features a large, abstract graphic of a mountain range. The mountains are represented by dark green and light green geometric shapes. A stylized city skyline, composed of small squares, is visible behind the mountain peaks. The overall design is clean and modern.

Ordinært årsmøte | 2024



## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Eierens underskrift og dato:

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

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

### Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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



# Sameiet Bondibråten

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

**Tid:** mandag 29.04.2024 kl. 18:00

**Sted:** Asker videregående skole

#### 1. Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Sølvi Marie Fjeldstad

##### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Christer Olsen Strandskog

##### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

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

##### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

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

#### 2. Styret informerer

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

#### 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

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

Styret foreslår ingen økning i honorar for 2024.

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

**Styrets innstilling:** Styret innstiller at honorar opprettholdes på kr 275 000.-



## 5. Saker fra styret

### 5.1 Endring av Styrets sammensetning

Styret opplever det som enklere å være færre for effektivisering og oversikt av fordeling av arbeidsoppgaver. Det vil også være enklere med å finne tid der alle kan delta på møter.

Vedtektenes § 18 første og andre ledd:

§ 18

Styret

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

Det er ønskelig at 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer kommer fra terrasseblokkene.

Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv nestleder og sekretær.

**Forslag til vedtak:** Vedtektenes § 18 første ledd, første setning endres til:  
Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger seksjonseierne på årsmøtet et styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer, med 2 varamedlemmer.

### 5.2 BOM

Det er mange som klager på unødvendig trafikk foran boligene, dette gjelder også for rekkehusene.

Årsmøtet i fjor godkjente nye bommer ved blokkene. Nederst i DT og ved innkjøring til BB 51.

Styret ønsker å sette opp ytterligere to bommer foran innkjøringen til rekkehusene.

**Forslag til vedtak:** Styret får godkjenning av årsmøtet til å sette opp ytterligere to bommer foran innkjøringen til rekkehusene.

### 5.3 Oppgradere fra avfallsstasjon til garasje ved rekkehusene

Når vi får nytt avfallsanlegg vil det være mulig å gjøre om plassene ved rekkehusene til fullverdige garasjer.

Styret ønsker å gjennomføre etablering av to stk nye garasjer ved rekkehusene som settes til salg for inntekt til sameie.

**Forslag til vedtak:** Styret får godkjenning fra årsmøte til å gjennomføre etablering av to stk nye garasjer ved rekkehusene som settes til salg for inntekt til sameie.

### 5.4 Oppgradere 2 avfallsstasjoner til sykkelparkering.

Når vi får nytt avfallsanlegg vil det være mulig å gjøre om eksisterende søppelskur til sykkelparkering.

Styret ønsker å oppgradere eksisterende søppelskur til sykkelparkering.



**Forslag til vedtak:** Styret får godkjenning fra årsmøte til å oppgradere eksisterende søppelskur til sykkelparkering.

## 6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

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

## 7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sølvi Marie Fjeldstad  
Styremedlem, Arne Johannes Devold  
Styremedlem, Cecilie Marie Aspelund Bruset  
Varamedlem, Wenche Berntsen  
Varamedlem, Martin Svensson  
Varamedlem, Andreas Flotiin

### 7.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år

### 7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre eller to varamedlemmer for ett år.

### 7.3 Valg av valgkomité

Det skal velges 3 medlemmer for ett år.

### 7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen  
Sameiet Bondibråten  
Styret



# Sameiet Bondibråten

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sølvi Marie Fjeldstad, Daletoppen 22  
Styremedlem, Arne Johannes Devold, Daletoppen 26  
Styremedlem, Cecilie Marie Aspelund Bruset, Bondibråten 105  
Varamedlem, Wenche Berntsen, Daletoppen 4  
Varamedlem, Martin Svensson, Daletoppen 26  
Varamedlem, Andreas Flotiin, Bondibråten 95

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

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

#### **Forsikringer.**

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

**<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

### Salg/refinansiering

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### HMS/Internkontroll

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

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

Styret har i løpet av høst/vinter 23 fått mange svar på utsendt skjema til beboere om brannsikkerhet i leilighetene. Det er flott at man svarer og på den måten blir bevisst egen brannsikkerhet. Dersom noen trenger bistand for å sjekke eller bytte pulverapparat/



vannslange har vi en avtale med de som ivaretar brannsikkerhet på våre fellesområder.

Styret informerer om at følgende instruks vedrørende masternøkkel er oppdatert til følgende:

### ***Instruks for oppbevaring og bruk av hovednøkkel 001***

- 1. Hovednøkklene skal oppbevares forsvarlig innelåst i nøkkelskap, med kode som kun er kjent for styrets medlemmer. Koden endres årlig ved valg av nytt styre.*
- 2. Hovednøkkel kan kun benyttes til å låse seg inn i en leilighet med seksjonseierens uttrykkelige samtykke. Dersom liv og helse står på spill, kan nøkkelen benyttes uten slikt samtykke.*
- 3. Hovednøkkel kan også benyttes i den hensikt å redusere skadevirkningene av en akutt vannlekkasje, og det ikke er mulig å få kontakt med seksjonseier.*
- 4. Det skal alltid være minimum to personer til stede ved bruk av hovednøkkel.*
- 5. Bruk av hovednøkkel skal loggføres.*
- 6. Dersom det oppdages at hovednøkkelen er kommet på avveie vil dette underrettes til beboerne så raskt som mulig, samt vurderes hvilke øvrige tiltak som er nødvendige.*

Styret vil i løpet av 2024 gjennomgå og oppdatere ordensregler og gjennomgang av "boligmappe" for sameiet mtp. fremlegging som sak i årsmøte 2025.

## **Regnskapet for 2023**

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 992 384.-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

Årets resultat er noe høyere enn forventet. Det er ikke kostnadsført avskrivninger, da prosjekt med nedgravd søppelkontainere ikke er gjennomført i løpet av året. Det er brukt vesentlig mer på kostnader på vedlikehold felles enn budsjettert. Det er hovedsakelig knyttet til oppussing av vaktmesterkontor (ombygging til leilighet) og brannsikringstiltak i garasjeanlegg. Brannsikringen var planlagt, men ikke budsjettert.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

## **Styrets arbeid**

Styret har avholdt 9 styremøter i 2023

### **Inngåtte og utgåtte avtaler i Sameiet**

Avtalen med Assistentpartner som leverandør på nøkler opprettholdes også for 2024. Beboere som har behov for ekstra nøkler eller har mistet nøkler til sin enhet kontakter Assistentpartner direkte.

Deler av Sameiets avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS (ABVK) om løpende vaktmesteroppgaver er sagt opp og utløper i mai 2024. Disse erstattes med nynnngått avtale med Anders Folvik. Det vil være en overlappende periode for å sikre kontinuitet i arbeid som utføres.

Avtalen med Folvik er en aktivitetsbasert avtale. Dette betyr at vaktmester skal utføre flere bestemte oppgaver i løpet av året, uten at det er bundet til et bestemt antall arbeidstimer.



Vi fortsetter i 2024 med ABVK for vedlikehold om vinteren, som måking, brøyting og strøing. Styret har forlenget avtalen om levering av gartneritjenester via ABVK ut sesongen 2024, og vi fortsetter med inngått avtale med Anders Folvik om klipping av gresset.

Sameiets samlede tomteareal er på mer enn 40 mål, med mye opparbeidede grøntarealer, noe som er til stor glede for alle seksjonseierne.

Styret fortsetter rammeavtalen med Snesrud & Pedersen Rørleggerfirma, som foretrukket firma også for seksjonseiere ved behov for rørlegger. Styret benytter Guriby Elektro for ekketro installasjoner. Styret ser det som en fordel å ha rammeavtaler med utvalgte virksomheter som kjenner vårt sameie.

NB! Beboere som benytter seg av elektro og rørleggertjenester i sine enheter betaler selv for disse tjenestene.

Styret har gjort avtale med jurist via ABBL og levert nye nødvendige tegninger på vaktmesterbolig /enhet ved reseksjonering.

Kommunen har godkjent oppsett av Buss skur. Dette vil bli oppsatt i løpet av våren 2024.

Kommunen har godkjent det nye søppelanlegget og arbeidet utføres fortløpende etter IG vår 24.

Det er inngått avtale Elaway som ny leverandør til elbillading, som inkluderer bedre service og oppfølging av ladeanlegget, ingen påslag på strømmen samt spot pris ladning så folk kan lade sine biler når strømmen er billigst. Oppstart vil være 29 april og Bluetec vil foreta konfigureringen on-site den 29 og 30 april.

Styret inngikk i 2020 avtale med etablering og leveranse på fiberbasert internett og tv til sameiet, avtalen lød på fem med en revidering etter tre år.

Styret har revidert avtalen med altibox og følgende er gjennomført:

- Altibox oppgraderer hjemme sentraler til en nyere versjon med bedre trådløst nettverk (kostnads fritt)
- Altibox tilbyr nyeste tv dekoder (anbefales) til alle, (kostnads fritt)
- Standard pakken oppgraderes fra 200/200mbit til 250/250mbit
- Avtalen vil de resterende to år inneholde 50poeng som kan brukes på tv kanaler, netflix, viaplay eller lign.

Arne Devold har på vegne av styret deltatt på et nyttig og besparende foredrag om reparasjon og vedlikehold av innvendig og utvendig vann og kloakk. Dette er høyst aktuelt da vi er i en situasjon der alder på vårt anlegg raskt kan bli dyrt å reparere på i etterkant heller enn å være i forkant.

Det har påløpt mye tid på kontakt med kommune for saksgang på vaktmesterbolig, busskur, søppelhåndtering mm.

## Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

- Det er installert sluk, renne og gitterrist mellom carportene i DT 4 og 6. I tillegg laget en fuge for å lede vannet bort til spillvannskummen utenfor DT 14/16. Det er også installert renne og gitterrist foran alle garasjene i Daletoppen hvor det samler seg vann.
- Det er lagt ny asfalt på parkeringsplassen mellom DT4 og DT6. Samt ned mot VM garasjen.  
Nye varmekabler i nedkjøringen til garasjeanlegget ved DT 6. Samt varmekabler opp til trappen til kommende avfallsanlegg.
- Kloakkhovedledninger er spylt og videoinspisert.
- Det er delvis ryddet ut av enhet, montert dører og vinduer, samt malt utvendig fasade i vaktmesterkontoret DT24 med tanke på videresalg.
- Maling av de nye frittstående carportene er gjennomført.
- Utvendig maling av blokkene inkludert korrosjonsreparasjon/maling av



- blomsterkasser, vask av murfasader, beis-maling av toppgesimser er gjennomført.
- Utskifting av støttemur med rekkverk i Daletoppen 24 ,inkludert rehabilitering av drenering, og fjerning av to mindre støttemurer utenfor Daletoppen 24 og 26 er gjennomført.
- Det er satt opp ny støttemur med rekkverk mellom DT 20/22.
- Installering og idriftsettelse av nye brannvarslingssystemer i garasjeanlegget under blokkene er gjennomført.
- Tømming og rydding ut av jordkjellere er i stor grad utført, noe gjenstår fortsatt og arbeidet fortsetter våren -24.
- Nye gatelys er innstallert ved BB 51-59.
- Det er foretatt utbedring og innfesting av terrassefundamentering i vegglivet i DT24. Både på kjøkkensiden og stuesiden. Vi har en lang liste vi skal igjennom, og disse to ble prioritert først da det var de meste kritiske ift.utglidning.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

- Ny bom nederst ved DT og ved innkjøring til BB 51, Styret ønsker også å sette opp bomstasjoner ved rekkehusene.
- Taket på BB 59 må utbedres , dette arbeidet igangsettes når all sne er borte og kuldegradeperiode er over. Arbeid med utvidet tilstandsvurdering og plan for tiltak av PVC-takmembranen og taknedløp på alle blokkene fortsetter.
- Lekestativet ved DT28 bør skiftes ut på grunn av råteskader og høye vedlikeholdskostnader. Dette var på punkt for 23 men er satt på hold til nytt søppelanelgg er på plass.
- Relining av kloakkrør må gjøres på nytt i V blokka, vi har fått pris og har avtalt å få en tilstandsrapport fra Snesrud & Pedersen på alle rør i Blokkene.
- Ferdigstille plenarbeid utenfor DT24/26 i forb.m arbeid med støttemur og VM leilighet.
- Oppgradere rørarrangement for vann og avløp i VM bolig før salg.
- Starte opp betongrehabilitering av terrasser og skader/ riss i betongvegger utvendig basert på lister fra beboere.

## Kommende 5-års periode

- Relining av alle kloakkrør i samtlige oppganger må budsjetteres inn og planlegges i henhold til tilstandsrapport.
- Betongrehabilitering av terraser og skader/riss i betongvegger fortsetter.
- Arbeid av PVC-takmembranen og taknedløp på alle blokkene fortsetter, i henhold til de tilstandsrapporter vi mottar.
- Dersom tilstandsrapporter tilsier at tak må skiftes, vil vi vurdere mulighetene for installasjon for solcelleanlegg i sameiet.

## Styret i Sameiet Bondibråten

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Resultatregnskap Sameiet Bondibråten, 2023

|                                            | Note | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                           |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                            | 1    | 7 822 560           | 7 392 461           | 7 829 400        | 8 566 200        |
| Annen driftsinntekt                        | 2    | 1 458 844           | 1 344 712           | 1 324 560        | 1 473 044        |
| Sum driftsinntekter                        |      | 9 281 404           | 8 737 173           | 9 153 960        | 10 039 244       |
| <b>Utgifter</b>                            |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 3    | 322 561             | 313 775             | 368 500          | 368 500          |
| Annen driftskostnad                        | 4    | 5 583 910           | 4 862 223           | 5 544 000        | 4 747 676        |
| Vedlikehold, innkjøp felles                | 5    | 1 157 723           | 469 785             | 660 000          | 1 985 000        |
| Drift/vedlikehold rekkehus                 | 6    | 0                   | 0                   | 0                | 1 124 724        |
| Vedlikehold, innkjøp blokker               | 7    | 720 754             | 2 500 746           | 810 000          | 0                |
| Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar |      | 0                   | 0                   | 400 000          | 500 000          |
| Sum driftskostnader                        |      | 7 784 948           | 8 146 528           | 7 782 500        | 8 725 900        |
| Driftsresultat før finansposter            |      | 1 496 456           | 590 645             | 1 371 460        | 1 313 344        |
| <b>Finansielle poster</b>                  |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                              | 8    | 66 547              | 28 926              | 5 000            | 30 000           |
| Finanskostnad                              | 9    | 570 619             | 369 266             | 575 000          | 839 000          |
| Sum finansposter                           |      | -504 072            | -340 340            | -570 000         | -809 000         |
| Årsresultat                                |      | 992 384             | 250 305             | 801 460          | 504 344          |



## Balanse Sameiet Bondibråten, 2023

|                                  | Note | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>            |      |                    |                    |
| Tomter                           | 10   | 692 400            | 692 400            |
| Garasjer                         | 10   | 520 924            | 520 924            |
| Næringslokaler                   | 10   | 69 865             | 69 865             |
| Sum varige driftsmidler          |      | 1 283 189          | 1 283 189          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| Andel ABBL                       |      | 300                | 300                |
| Sum finansielle anleggsmidler    |      | 300                | 300                |
| Sum anleggsmidler                |      | 1 283 489          | 1 283 489          |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 63 770             | 38 446             |
| Andre fordringer                 | 11   | 65 306             | 1 227              |
| Sum fordringer                   |      | 129 076            | 39 673             |
| Bankinnskudd, kasse o.l          | 12   | 2 667 629          | 2 331 716          |
| Sum omløpsmidler                 |      | 2 796 706          | 2 371 389          |
| Sum eiendeler                    |      | 4 080 195          | 3 654 878          |



## Balance Sameiet Bondibråten, 2023

|                              | Note   | Balance<br>2023-12 | Balance<br>2022-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>  |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>           |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Eiendomsfond                 |        | 350 156            | 350 156            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Fond rekkehus                | 13     | 336 374            | 0                  |
| Udekket tap blokkene         | 13     | -6 951 903         | -7 607 913         |
| Sum egenkapital              |        | -6 265 373         | -7 257 756         |
| <b>Gjeld</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 14, 17 | 9 973 654          | 10 251 545         |
| Sum langsiktig gjeld         |        | 9 973 654          | 10 251 545         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld              |        | 224 298            | 522 722            |
| Påløpt ferielønn             |        | 825                | 0                  |
| Forskudd felleskostnader     |        | 90 055             | 100 092            |
| Annen kortsiktig gjeld       | 15     | 56 736             | 38 275             |
| Sum kortsiktig gjeld         |        | 371 913            | 661 089            |
| Sum gjeld                    |        | 10 345 567         | 10 912 634         |
| Sum egenkapital og gjeld     |        | 4 080 195          | 3 654 878          |

Sameiet Bondibråten

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

\_\_\_\_\_  
Sølvi Marie Fjeldstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Cecilie Marie Aspelund Bruset  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arne Johannes Devold  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

## Note 1 - Felleskostnader

|                          | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader          | 6 104 820           | 5 827 458           | 6 105 000        | 6 210 000        |
| Felleskostnader rekkehus | 816 480             | 715 680             | 816 400          | 890 000          |
| Forsikring rekkehus      | 114 876             | 110 951             | 122 000          | 136 200          |
| Avdrag ordinære lån      | 310 188             | 368 232             | 311 000          | 491 000          |
| Renter ordinære lån      | 476 196             | 370 140             | 475 000          | 839 000          |
| <b>Sum</b>               | <b>7 822 560</b>    | <b>7 392 461</b>    | <b>7 829 400</b> | <b>8 566 200</b> |



## Note 2 - Annen driftsinntekt

|                                    | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Salg nøkler/håndsendere            | 2 600               | 0                   | 0                | 0                |
| Kabel-tv/internett                 | 849 588             | 794 808             | 812 000          | 908 900          |
| Garasjeinntekter                   | 106 560             | 106 560             | 106 560          | 106 560          |
| Utleie av snr 1 næringslokale BB59 | 74 544              | 72 636              | 75 000           | 74 544           |
| Strøm el-bil                       | 212 012             | 152 168             | 150 000          | 180 000          |
| Utleie Bondistua                   | 7 000               | 10 500              | 0                | 0                |
| Brannalarm tjeneste                | 203 040             | 203 040             | 181 000          | 203 040          |
| Garasje utleie                     | 3 500               | 5 000               | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                         | <b>1 458 844</b>    | <b>1 344 712</b>    | <b>1 324 560</b> | <b>1 473 044</b> |

## Note 3 - Lønnskostnad

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Lønn til ansatte               | 6 875               | 0                   | 0                | 0                |
| Feriepenger                    | 825                 | 0                   | 0                | 0                |
| Styrehonorar                   | 275 000             | 275 000             | 275 000          | 275 000          |
| Andre honorarer                | 0                   | 0                   | 50 000           | 50 000           |
| Arbeidsgiveravgift             | 39 744              | 38 775              | 43 000           | 43 000           |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger | 116                 | 0                   | 500              | 500              |
| <b>Sum</b>                     | <b>322 561</b>      | <b>313 775</b>      | <b>368 500</b>   | <b>368 500</b>   |

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1



## Note 4 - Annen driftskostnad

|                              | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft             | 423 874             | 420 148             | 400 000          | 376 000          |
| Vann- og avløpsavgift        | 1 245 770           | 999 174             | 1 390 000        | 1 154 911        |
| Avregning vann- og avløpsavg | 1 277               | -95 500             | 0                | 0                |
| Renovasjon                   | 538 890             | 516 615             | 543 000          | 434 500          |
| Containerleie                | 40 883              | 51 995              | 50 000           | 45 000           |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd)   | 881 960             | 781 608             | 840 000          | 754 662          |
| Forsikring                   | 603 171             | 449 446             | 482 000          | 595 800          |
| Forvaltning og revisjon      | 258 646             | 250 962             | 275 000          | 232 485          |
| Innbetalingservice           | 6 105               | 6 105               | 10 000           | 8 303            |
| Møtegodtgjørelse             | 0                   | 2 000               | 0                | 0                |
| Serviceavtaler               | 0                   | 0                   | 10 000           | 9 000            |
| Brannsikring                 | 217 840             | 206 925             | 195 000          | 182 000          |
| Kontingent ABBL              | 500                 | 500                 | 1 000            | 415              |
| Serviceavtale skadedyr       | 17 276              | 13 492              | 17 000           | 18 000           |
| HMS                          | 14 900              | 7 450               | 15 000           | 15 300           |
| Vaktmestertjeneste           | 331 608             | 341 404             | 350 000          | 279 000          |
| Grøntanlegg                  | 453 438             | 424 719             | 430 000          | 139 500          |
| Snøbrøyting/strøing/feiing   | 264 471             | 170 596             | 160 000          | 166 500          |
| Renhold                      | 235 488             | 232 053             | 282 000          | 240 000          |
| Renhold renovasjonsanlegg    | 22 205              | 21 055              | 12 000           | 22 500           |
| Utgifter v/styret            | 0                   | 3 630               | 0                | 0                |
| Kurs/seminarer               | 0                   | 17 400              | 0                | 0                |
| Rekvisita, porto, mm         | 5 280               | 4 681               | 15 000           | 13 500           |
| Datautgifter o.l             | 4 135               | 17 346              | 20 000           | 18 000           |
| Fellesarrangement/dugnad     | 0                   | 1 500               | 5 000            | 4 500            |
| Leie av lokale               | 0                   | 0                   | 5 000            | 4 500            |
| Gebyr                        | 9 600               | 10 819              | 12 000           | 10 800           |
| Blomster/gaver               | 6 594               | 6 099               | 5 000            | 4 500            |
| Diverse                      | 0                   | 0                   | 20 000           | 18 000           |
| Sum                          | 5 583 910           | 4 862 223           | 5 544 000        | 4 747 676        |

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.



## Note 5 - Vedlikehold, innkjøp felles

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Snekkerarbeid, materialer      | 0                   | 1 109               | 0                | 0                |
| Materialer, redskap, verktøy   | 15 750              | 1 021               | 0                | 0                |
| Maling, beis, olje             | 7 661               | 11 166              | 0                | 0                |
| Låser, nøkler, ringeanlegg     | 19 665              | 5 794               | 0                | 0                |
| Skilt                          | 4 733               | 2 256               | 0                | 0                |
| Vedlikehold bygg               | 14 000              | 0                   | 0                | 0                |
| Port                           | 19 448              | 4 835               | 0                | 0                |
| Vaktmesterleilighet            | 372 925             | 0                   | 250 000          | 0                |
| Fellesrom                      | 8 038               | 400                 | 0                | 0                |
| Rørleggerarbeid, materialer    | 2 834               | 0                   | 0                | 0                |
| VedlikeholdVVS                 | 14 900              | 0                   | 85 000           | 0                |
| Elektriker, materialer         | 92 940              | 92 670              | 0                | 0                |
| El-bil anlegg                  | 0                   | 15 625              | 0                | 0                |
| Vedlikehold elektro            | 61 112              | 38 813              | 0                | 0                |
| Grøntanlegg, fellesareal       | 148 335             | 157 058             | 0                | 0                |
| Sand, pukk, salt               | 0                   | 29 341              | 0                | 0                |
| Asfalt                         | 20 040              | 0                   | 75 000           | 0                |
| Gjerder, rekkverk, og lignende | 41 893              | 0                   | 0                | 0                |
| Lekeplass, miljøtiltak         | 3 750               | 8 047               | 150 000          | 0                |
| Renovasjonsanlegg              | 4 125               | 0                   | 0                | 0                |
| Parkeringsanlegg               | 0                   | 12 276              | 0                | 0                |
| Trafikksikring                 | 0                   | 75 853              | 0                | 0                |
| Egenandel skade                | 20 000              | 0                   | 0                | 0                |
| Brannsikringstiltak            | 285 574             | 13 519              | 0                | 0                |
| Diverse vedlikehold            | 0                   | 0                   | 100 000          | 1 985 000        |
| Sum                            | 1 157 723           | 469 785             | 660 000          | 1 985 000        |

## Note 6 - Drift /vedlikehold rekkehus

|                             | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft            | 0                   | 0                   | 0                | 24 000           |
| Vann- og avløpsavgift       | 0                   | 0                   | 0                | 498 089          |
| Renovasjon                  | 0                   | 0                   | 0                | 134 500          |
| Containerleie               | 0                   | 0                   | 0                | 5 000            |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd)  | 0                   | 0                   | 0                | 154 238          |
| Forsikring                  | 0                   | 0                   | 0                | 136 200          |
| Forvaltning og revisjon     | 0                   | 0                   | 0                | 47 515           |
| Innbetalingservice          | 0                   | 0                   | 0                | 1 697            |
| Serviceavtaler              | 0                   | 0                   | 0                | 1 000            |
| Brannsikring                | 0                   | 0                   | 0                | 28 000           |
| Kontingent ABBL             | 0                   | 0                   | 0                | 85               |
| HMS                         | 0                   | 0                   | 0                | 1 700            |
| Vaktmestertjeneste          | 0                   | 0                   | 0                | 31 000           |
| Grøntanlegg                 | 0                   | 0                   | 0                | 15 500           |
| Snøbrøyting/strøing/feiling | 0                   | 0                   | 0                | 18 500           |
| Renhold renovasjonsanlegg   | 0                   | 0                   | 0                | 2 500            |
| Rekvisita, porto, mm        | 0                   | 0                   | 0                | 1 500            |
| Datautgifter o.l            | 0                   | 0                   | 0                | 2 000            |



|                                             | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Note 6 - Drift /vedlikehold rekkehus</b> |                     |                     |                  |                  |
| Fellesarrangement/dugnad                    | 0                   | 0                   | 0                | 500              |
| Leie av lokale                              | 0                   | 0                   | 0                | 500              |
| Gebyr                                       | 0                   | 0                   | 0                | 1 200            |
| Blomster/gaver                              | 0                   | 0                   | 0                | 500              |
| Diverse                                     | 0                   | 0                   | 0                | 2 000            |
| Diverse vedlikehold                         | 0                   | 0                   | 0                | 15 000           |
| Sum                                         | 0                   | 0                   | 0                | 1 124 724        |



## Note 7 - Vedlikehold, innkjøp blokker

|                               | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Mur-/pussarbieder, materialer | 121 938             | 546 063             | 0                | 0                |
| Maling, beis, olje            | 0                   | 775 866             | 0                | 0                |
| Vinduer, glassarbeider        | 14 875              | 185 095             | 0                | 0                |
| Låse, nøkler, ringeanlegg     | 400                 | 11 505              | 25 000           | 0                |
| Skilt                         | 199                 | 188                 | 0                | 0                |
| Vedlikehold bygg              | 14 543              | 350 104             | 0                | 0                |
| Dører/inngangspartier         | 0                   | 46 150              | 0                | 0                |
| Tak                           | 7 981               | 0                   | 250 000          | 0                |
| Rørleggerarbeid, materialer   | 4 500               | 0                   | 0                | 0                |
| Ventilasjon                   | 0                   | 157 411             | 0                | 0                |
| Vedlikehold VVS               | 0                   | 0                   | 35 000           | 0                |
| Elektriker, materialer        | 7 036               | 0                   | 0                | 0                |
| El-bil anlegg                 | 0                   | 78 390              | 0                | 0                |
| Grøntanleggsm fellesareal     | 0                   | 211 000             | 0                | 0                |
| Asfalt                        | 501 956             | 0                   | 400 000          | 0                |
| Brannsikringstiltak           | 0                   | 138 975             | 0                | 0                |
| Terasser/balkonger            | 47 326              | 0                   | 0                | 0                |
| Diverse vedlikehold           | 0                   | 0                   | 100 000          | 0                |
| <b>Sum</b>                    | <b>720 754</b>      | <b>2 500 746</b>    | <b>810 000</b>   | <b>0</b>         |

## Note 8 - Finansinntekt

|                                  | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse               | 2 350               | 4 928               | 0                | 0                |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 0                   | 0                   | 5 000            | 30 000           |
| Renter plasseringskonto          | 64 198              | 23 998              | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                       | <b>66 547</b>       | <b>28 926</b>       | <b>5 000</b>     | <b>30 000</b>    |

## Note 9 - Finanskostnad

|                              | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 570 619             | 369 266             | 575 000          | 839 000          |
| <b>Sum</b>                   | <b>570 619</b>      | <b>369 266</b>      | <b>575 000</b>   | <b>839 000</b>   |

## Note 10 - Bygninger/tomter

|                   | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| Vaktmestergarasje | 520 924             | 520 924             |
| Næringslokaler    | 69 865              | 69 865              |
| Tomt              | 692 400             | 692 400             |
| <b>Sum</b>        | <b>1 283 189</b>    | <b>1 283 189</b>    |

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger



## Note 11 - Andre fordringer

|                              | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Periodisering kostnader      | 51 731           | 1 227            |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 575           | 0                |
| <b>Sum</b>                   | <b>65 306</b>    | <b>1 227</b>     |

## Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                          | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 377 784          | 807 718          |
| Sparekonto Boligbanken   | 2 288 195        | 1 523 998        |
| Skattetrekkskonto        | 1 650            | 0                |
| <b>Sum</b>               | <b>2 667 629</b> | <b>2 331 716</b> |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

## Note 13 - Egenkapital

|                                            | Regnskap 2023-12  | Regnskap 2022-12  |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |                   |                   |
| <b>Andre fond/Udekket tap rekkehus</b>     |                   |                   |
| Tilført Andre fond/Udekket tap rekkehus    | 336 374           | 0                 |
| <b>Sum Andre fond/Udekket tap rekkehus</b> | <b>336 374</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Andre fond/Udekket tap blokkene</b>     |                   |                   |
| IB andre fond/udekket tap blokkene         | -7 607 913        | -7 858 217        |
| Fra årets resultat                         | 992 384           | 250 305           |
| Tilført Andre fond/Udekket tap rekkehus    | -336 374          | 0                 |
| <b>Sum andre fond/udekket tap blokkene</b> | <b>-6 951 903</b> | <b>-7 607 913</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                     | <b>-6 615 529</b> | <b>-7 607 913</b> |



Note

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|               |           | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|---------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Gjeldsbrevlån |           | 9 476 520          | 9 720 360          |
| Gjeldsbrevlån |           | 497 134            | 531 185            |
| <b>Sum</b>    | <b>17</b> | <b>9 973 654</b>   | <b>10 251 545</b>  |

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

|                             | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Depositum garasjeleie       | 10 000           | 5 000            |
| Carport                     | 11 759           | 11 759           |
| Skattetrekk                 | 1 650            | 0                |
| Arbeidsgiveravgift          | 969              | 0                |
| Påløpt arbeidsgiveravgift   | 116              | 0                |
| Påløpte renter              | 26 642           | 20 012           |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 50               | 0                |
| Utleggskonto                | 5 549            | 1 504            |
| <b>Sum</b>                  | <b>56 736</b>    | <b>38 275</b>    |

Note 16 - Disponible midler

|                                      | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB       | 1 710 299        | 1 757 040        |
| Endringer disponible midler:         |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 992 384          | 250 305          |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -277 891         | -10 857 800      |
| Opptak lån                           | 0                | 10 567 112       |
| Årets endring disponible midler      | 714 493          | -40 384          |
| Disponible midler UB                 | 2 424 792        | 1 710 299        |



## Note 17 - Gjeld

|                         |                      |                                                 |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>Handelsbanken</b> | <b>Handelsbanken</b>                            |
| Formål:                 | Tomtekjøp            | Refinansiering av gammelt lån og rehab. vinduer |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>94907062427</b>   | <b>94907062419</b>                              |
| Lånetype:               | Annuitet             | Annuitet                                        |
| Opptaksår:              | 2022                 | 2022                                            |
| Rentesats:              | 6.50 %               | 6.50 %                                          |
| Beregnet innfridd:      | 17.06.2034           | 17.06.2044                                      |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 565 485              | 10 001 627                                      |
| Lånesaldo 01.01:        | 531 185              | 9 720 360                                       |
| Avdrag i perioden:      | 34 051               | 243 840                                         |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>497 134</b>       | <b>9 476 520</b>                                |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 303 447              | 8 199 642                                       |

## Gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062419 | 137          | 69 172            | 9 476 564       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062427 | 165          | 3 013             | 497 145         |



## Resultat og balanse med noter for Sameiet Bondibråten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Bondibråten**

|             |                                       |            |
|-------------|---------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Sølvi Marie Fjeldstad (sign.)         | 21.03.2024 |
| Styremedlem | Cecilie Marie Aspelund Bruset (sign.) | 20.03.2024 |
| Styremedlem | Arne Johannes Devold (sign.)          | 20.03.2024 |



Til årsmøtet i Sameiet Bondibråten

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som



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

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

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

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

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

**Svein Christian Wiig**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-22 08:45:47 UTC



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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



| SAMEIET BONDIBRÅTEN                 |                           | FORDELING AV KOSTNADER 2023.12.31 |                                 |  |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
|                                     | Regnskap<br>2023<br>Total | Regnskap<br>2023<br>Blokkene      | Regnskap<br>2023<br>Rekkehusene |  |
| INNTEKTER:                          |                           |                                   |                                 |  |
| Felleskostnader                     | 6 921 300                 | 6 104 820                         | 816 480                         |  |
| Avdrag                              | 310 188                   | 304 140                           | 6 048                           |  |
| Renter                              | 476 196                   | 471 828                           | 4 368                           |  |
| Salg nøkler/håndsendere             | 2 600                     | 2 159                             | 441                             |  |
| Kabeltv                             | 849 588                   | 705 415                           | 144 173                         |  |
| Garasjeinntekter                    | 106 560                   | 86 400                            | 20 160                          |  |
| Utleie av snr 1 næringslokale BB59  | 74 544                    | 61 894                            | 12 650                          |  |
| Strøm el-bil                        | 212 012                   | 176 034                           | 35 978                          |  |
| Utleie Bondistua                    | 7 000                     | 5 812                             | 1 188                           |  |
| Brannalarm tjeneste                 | 203 040                   | 175 968                           | 27 072                          |  |
| Garasje utleie                      | 3 500                     | 2 906                             | 594                             |  |
| Forsikkring rekkehus                | 114 876                   | 0                                 | 114 876                         |  |
| Sum                                 | 9 281 404                 | 8 097 377                         | 1 184 027                       |  |
| UTGIFTER:                           |                           |                                   |                                 |  |
| Lønninger,arb.giveravg. etc.        | -322 561                  | -267 823                          | -54 738                         |  |
| Annen driftskostnad                 |                           |                                   |                                 |  |
| Strøm                               | -423 874                  | -398 442                          | -25 432                         |  |
| Vann og avløpsavgift                | -1 245 770                | -954 262                          | -291 508                        |  |
| Avregning vann- og avløpsavg        | -1 277                    | -10 836                           | 9 558                           |  |
| Renovasjon                          | -538 890                  | -411 690                          | -127 200                        |  |
| Containerleie                       | -40 883                   | -36 795                           | -4 088                          |  |
| Kabel-tv / bredbånd                 | -881 960                  | -732 294                          | -149 666                        |  |
| Forsikring                          | -603 171                  | -488 295                          | -114 876                        |  |
| Forvaltning, revisjon               | -258 646                  | -214 755                          | -43 891                         |  |
| Innbetalingservice                  | -6 105                    | -5 069                            | -1 036                          |  |
| Møtegodtgjørelse                    | 0                         | 0                                 | 0                               |  |
| Brannsikring                        | -217 840                  | -188 795                          | -29 045                         |  |
| Kontingent ABBL                     | -500                      | -450                              | -50                             |  |
| Serviceavtale skadedyr              | -17 276                   | -15 548                           | -1 728                          |  |
| HMS                                 | -14 900                   | -13 410                           | -1 490                          |  |
| Vaktmestertjeneste                  | -331 608                  | -298 447                          | -33 161                         |  |
| Grøntanlegg                         | -453 438                  | -408 094                          | -45 344                         |  |
| Snøbrøyting/Strøing/feieing         | -264 471                  | -238 024                          | -26 447                         |  |
| Renhold                             | -235 488                  | -235 488                          | 0                               |  |
| Renhold renovasjonsanlegg           | -22 205                   | -19 985                           | -2 221                          |  |
| Utgiftrt v/styret                   | 0                         | 0                                 | 0                               |  |
| Kurs/seminarer                      | 0                         | 0                                 | 0                               |  |
| Rekvisita, porto, mm                | -5 280                    | -4 752                            | -528                            |  |
| Datautgifter o.l                    | -4 134                    | -3 721                            | -413                            |  |
| Fellesarrangementer/dugnad          | 0                         | 0                                 | 0                               |  |
| Leie av lokale                      | 0                         | 0                                 | 0                               |  |
| Gebyr                               | -9 600                    | -8 640                            | -960                            |  |
| Blomster/gaver                      | -6 594                    | -5 935                            | -659                            |  |
| Diverse                             | 0                         | 0                                 | 0                               |  |
| Sum annen driftskostnad             | -5 583 910                | -4 693 725                        | -890 186                        |  |
| Vedlikehold, innkjøp felles         |                           |                                   |                                 |  |
| Div vedlikehold                     | -1 157 723                | -1 122 991                        | -34 732                         |  |
| Sum vedlikehold, innkjøp felles     | -1 157 723                | -1 122 991                        | -34 732                         |  |
| Vedlikehold, innkjøp blokker        |                           |                                   |                                 |  |
| Vedlikehold                         | -720 754                  | -720 754                          | 0                               |  |
| Sum vedlikehold, innkjøp blokker    | -720 754                  | -720 754                          | 0                               |  |
| Sum driftskostnader                 | -7 784 948                | -6 805 293                        | -979 655                        |  |
| FINANSIELLE POSTER                  |                           |                                   |                                 |  |
| Finansinntekter                     | 66 547                    | 55 254                            | 11 293                          |  |
| Finanskostnader (felles)            | -29 949                   | -24 867                           | -5 082                          |  |
| Finanskostnader (blokker)           | -540 670                  | -540 670                          | 0                               |  |
| Sum finansposter                    | -504 072                  | -510 283                          | 6 211                           |  |
| Årets resultat                      | 992 384                   | 781 801                           | 210 583                         |  |
| Fordeling av egenkapital            |                           | 2023                              | 2022                            |  |
| Rekkehusene                         |                           | 336 374                           | 125 791                         |  |
| Blokkene                            |                           | -6 951 902                        | -7 733 703                      |  |
| Regnskapsmessig bokført verdi 31.12 |                           | -6 615 528                        | -7 607 912                      |  |



**SAMEIET BONDIBRÅTEN BUDSJETTFORSLAG FOR 2024**

|                                      | GRUNNLAG           | BLOKKENE          | REKKEHUS                                      | fordeling    |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------------------|--------------|
| <b>INNTEKTER</b>                     |                    |                   |                                               | B 137 / R 28 |
| Felleskostnader blokkene             | -6 210 000         | -6 210 000        | 0                                             |              |
| Felleskostnader rekkehus Bondibråten | -890 000           | 0                 | -890 000                                      |              |
| Avdrag ordinære lån blokker          | -230 000           | -230 000          | 0                                             |              |
| Renter ordinære lån blokker          | -630 000           | -630 000          | 0                                             |              |
| Avdrag ordinære lån tomtekjøp        | -35 000            | -29 061           | -5 939 lik per seksjon                        |              |
| Renter ordinære lån tomtekjøp        | -35 000            | -29 061           | -5 939 lik per seksjon                        |              |
| Avdrag ordinære lån renovasjon       | -226 000           | -187 648          | -38 352 lik per seksjon                       |              |
| Renter ordinære lån renovasjon       | -174 000           | -144 473          | -29 527 lik per seksjon                       |              |
| <b>Sum felleskostnader</b>           | <b>-8 430 000</b>  | <b>-7 460 242</b> | <b>-969 758</b>                               |              |
| Kabel-tv 3607/3608                   | -908 900           | -754 662          | -154 238 lik per seksjon                      |              |
| Garasje                              | -106 560           | -86 400           | -20 160 totalt 148 B128/R28                   |              |
| Utleie av snr 1 næringslokale BB 59  | -74 544            | -61 894           | -12 650 lik per seksjon                       |              |
| Strøm, el-bil                        | -180 000           | -149 455          | -30 545 lik per seksjon                       |              |
| Brannalarm tjeneste                  | -203 040           | -175 968          | -27 072 lik totalt 120 B104/R16               |              |
| Forsikring rekkehus                  | -136 200           | 0                 | -136 200                                      |              |
| <b>Sum driftsinntekter</b>           | <b>-10 039 244</b> | <b>-8 688 622</b> | <b>-1 350 622</b>                             |              |
| <b>UTGIFTER</b>                      |                    |                   |                                               |              |
| <b>Lønnskostnader</b>                | <b>368 500</b>     | <b>305 967</b>    | <b>62 533</b> lik per seksjon                 |              |
| <b>Sum lønnskostnader</b>            | <b>368 500</b>     | <b>305 967</b>    | <b>62 533</b>                                 |              |
| <b>Annen driftskostnad</b>           |                    | <b>6770</b>       | <b>6609</b>                                   |              |
| Strøm nett/kraft                     | 400 000            | 376 000           | 24 000 B 94 % / R 6 %                         |              |
| Vann og avløpsavgift                 | 1 653 000          | 1 154 911         | 498 089 Etter forbruk B og R                  |              |
| Renovasjon                           | 569 000            | 434 500           | 134 500 likt antall seksjoner og antall liter |              |
| Containerleie                        | 50 000             | 45 000            | 5 000 B 90% / R 10 %                          |              |
| Kabel-tv / bredbånd                  | 908 900            | 754 662           | 154 238 lik per seksjon                       |              |
| Forsikring                           | 732 000            | 595 800           | 136 200 Etter faktura                         |              |
| Forvaltning, revisjon                | 280 000            | 232 485           | 47 515 lik per seksjon                        |              |
| Innbetalingsservice                  | 10 000             | 8 303             | 1 697 lik per seksjon                         |              |
| Serviceavtaler                       | 10 000             | 9 000             | 1 000 B 90% / R 10 %                          |              |
| Brannsikring                         | 210 000            | 182 000           | 28 000 lik totalt 120 B104/R16                |              |
| Kontingent ABBL                      | 500                | 415               | 85 lik per seksjon                            |              |
| Serviceavtale skadedyr               | 20 000             | 18 000            | 2 000 B 90% / R 10 %                          |              |
| HMS                                  | 17 000             | 15 300            | 1 700 B 90% / R 10 %                          |              |
| Vaktmestertjeneste                   | 310 000            | 279 000           | 31 000 B 90% / R 10 %                         |              |
| Grøntanlegg                          | 155 000            | 139 500           | 15 500 B 90% / R 10 %                         |              |
| Snøbrøyting/strøing/feiring          | 185 000            | 166 500           | 18 500 B 90% / R 10 %                         |              |
| Renhold                              | 240 000            | 240 000           | 0 B 100 %                                     |              |
| Renhold renovasjonsanlegg            | 25 000             | 22 500            | 2 500 B 90% / R 10 %                          |              |
| Rekvisita, porto, mm                 | 15 000             | 13 500            | 1 500 B 90% / R 10 %                          |              |
| Datautgifter o.l                     | 20 000             | 18 000            | 2 000 B 90% / R 10 %                          |              |
| Fellesarrangementer/dugnad           | 5 000              | 4 500             | 500 B 90% / R 10 %                            |              |
| Leie av lokale                       | 5 000              | 4 500             | 500 B 90% / R 10 %                            |              |
| Gebyr                                | 12 000             | 10 800            | 1 200 B 90% / R 10 %                          |              |
| Blomster/gaver                       | 5 000              | 4 500             | 500 B 90% / R 10 %                            |              |
| Diverse                              | 20 000             | 18 000            | 2 000 B 90% / R 10 %                          |              |
| <b>Sum driftskostnader</b>           | <b>5 857 400</b>   | <b>4 747 676</b>  | <b>1 109 724</b>                              |              |
| <b>Vedlikehold felles</b>            |                    | <b>6600</b>       | <b>6609</b>                                   |              |
| Diverse vedlikehold blokker          | 1 500 000          | 1 500 000         | 0 B 100 %                                     |              |
| Diverse vedlikehold                  | 500 000            | 485 000           | 15 000 B 97% / R 3 %                          |              |
| <b>Sum vedlikehold felles</b>        | <b>2 000 000</b>   | <b>1 985 000</b>  | <b>15 000</b>                                 |              |
| <b>Åretsavskrivninger</b>            | <b>500 000</b>     | <b>415 152</b>    | <b>84 848</b> lik per seksjon                 |              |
| <b>Sum avskrivninger</b>             | <b>500 000</b>     | <b>415 152</b>    | <b>84 848</b>                                 |              |
| <b>Finansielle poster</b>            |                    |                   |                                               |              |
| Finansinntekter                      | -30 000            | -24 909           | -5 091 lik per seksjon                        |              |
| Renteutgifter (blokker)              | 630 000            | 630 000           | 0 B 100 %                                     |              |
| Renteutgifter (felles)               | 35 000             | 29 061            | 5 939 lik per seksjon                         |              |
| Renteutgifter avfallsanlegg          | 174 000            | 144 473           | 29 527 lik per seksjon                        |              |
| <b>Sum finansposter</b>              | <b>809 000</b>     | <b>778 624</b>    | <b>30 376</b>                                 |              |
| <b>RESULTAT</b>                      | <b>-504 344</b>    | <b>-456 203</b>   | <b>-48 141</b>                                |              |
| Avdrag lån 2024 blokker              | 230 000            | 230 000           | 0 B 100 %                                     |              |
| Avdrag lån 2024 blokker tomtekjøp    | 35 000             | 29 061            | 5 939 lik per seksjon                         |              |
| Avdrag lån 2024 Avfallsanlegg        | 226 000            | 187 648           | 38 352 lik per seksjon                        |              |
| <b>Resultat etter avdrag lån</b>     | <b>-13 344</b>     | <b>-9 494</b>     | <b>-3 850</b>                                 |              |



# **VEDTEKTER**

**for**

## **SAMEIET BONDIBRÅTEN**

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

### **§ 1**

#### **Sameiet Bondibråten**

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

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

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

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

### **§ 2**

#### **Sameiets formål**

Sameiets formål er:

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

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

### **§ 3**

#### **Rett til bruk av bruksenhet og fellesarealer**

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv disposisjonsrett til sin bruksenhet.

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

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

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

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



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

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

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

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

#### **§ 4** **Rettslig råderett**

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

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

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

#### **§ 5** **Seksjonseierne plikter**

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

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

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

Bruksenhet kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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



## **§ 6**

### **Sameiets plikter**

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

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

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

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

## **§ 7**

### **Forandringer av seksjon og fasade**

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

## **§ 8**

### **Pantesikkerhet og vedlikeholdsfond**

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

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

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

## **§ 9**

### **Felleskostnader**

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

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



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

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

Faste kostnader:

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

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

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

Felleskostnader/inntekter fordeles likt mellom seksjonseierne i rekkehusene.

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

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

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

## § 10

### Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt – blokkene

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



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

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

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

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

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

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

## **§ 11**

### **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt - rekkehusene**

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

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

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

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

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

## **§ 12**

### **Forsikring**

Styret plikter å holde bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Skader som fører til forsikringsutbetaling skal meldes til styret.

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



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

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

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

### **§13 Mislighold**

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

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

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

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

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

### **§ 14 Varsel og innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

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

### **§ 15 Om årsmøtet**

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



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

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

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

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

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

## **§ 16**

### **Årsmøtets myndighet og flertallskrav**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## **§ 17**

### **Ekstraordinært årsmøte**

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

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

## **§ 18**

### **Styret**

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

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

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

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

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

Styrets honorar fastsettes av årsmøtet.

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

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



## **§ 19**

### **Valgkomite**

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

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

## **§ 20**

### **Forretningsfører**

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

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

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

## **§ 21**

### **Inhabilitet**

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

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

## **§ 22**

### **Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

## **§ 23**

### **Twist**

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



**§ 24**  
**Vedtektsendring**

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

**§ 25**  
**Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.