aktiv.

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917
E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 15 900 000,-
Omkostn.:	Kr 398 850,-
Total ink omk.:	Kr 17 928 600,-
Felleskostn.:	Kr 10 982,-
Selger:	Knut Fredrik Grøndal Kristin Trommestad
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1996
BRA-i/BRA Total	185/185 kvm
Tomtstr.:	11069 m²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 56, bnr. 45
Snr.	8
Oppdragsnr.:	1110240016

Vakker sørlandsidyll 30 minutter fra Oslo, - leilighet og landsted i ett! Privat brygge & strandlinje

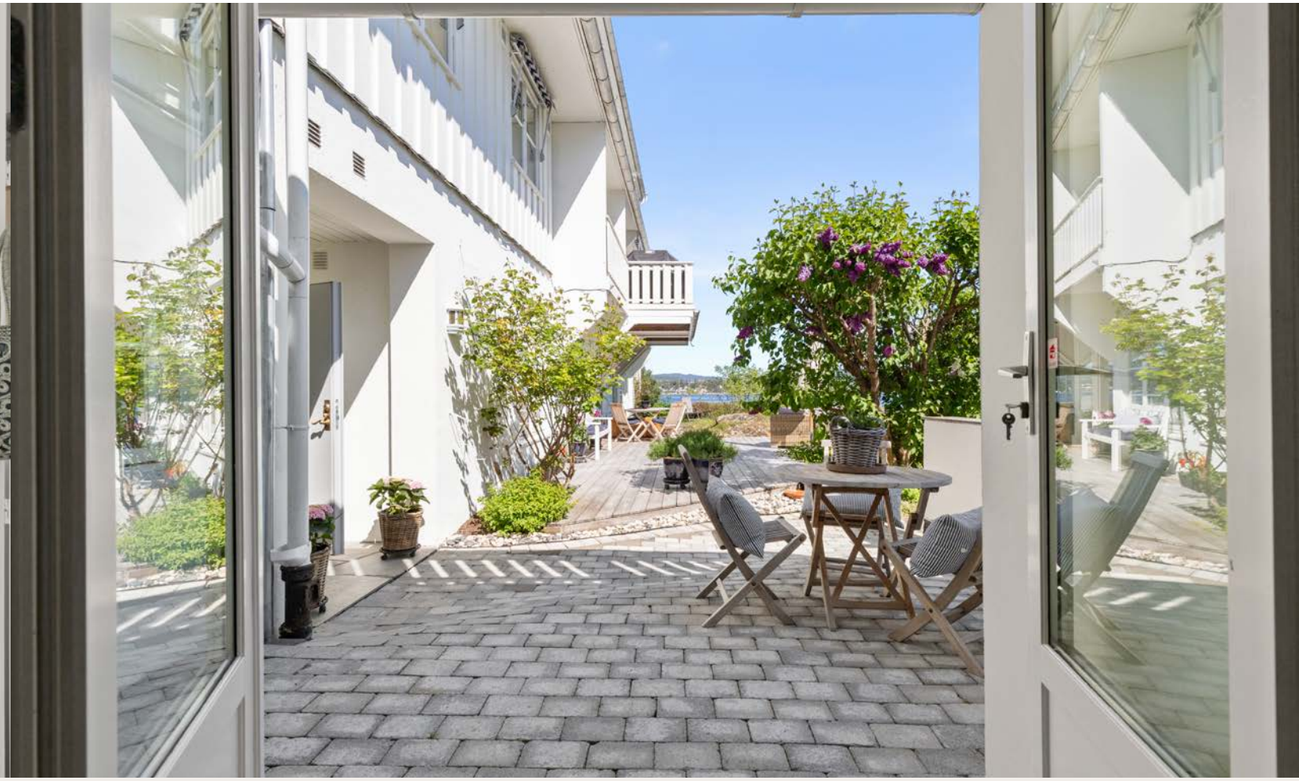
Velkommen til Gamle Konglungvei 1I - En sjelden leilighet over ett plan med båtplass på felles brygge og ca. 250 meter strandlinje. Gode solforhold og flott fjordutsikt. Leiligheten har flott beliggenhet ved sjøen med Holmen, Vollen og Asker sentrum en kort kjøretur unna.

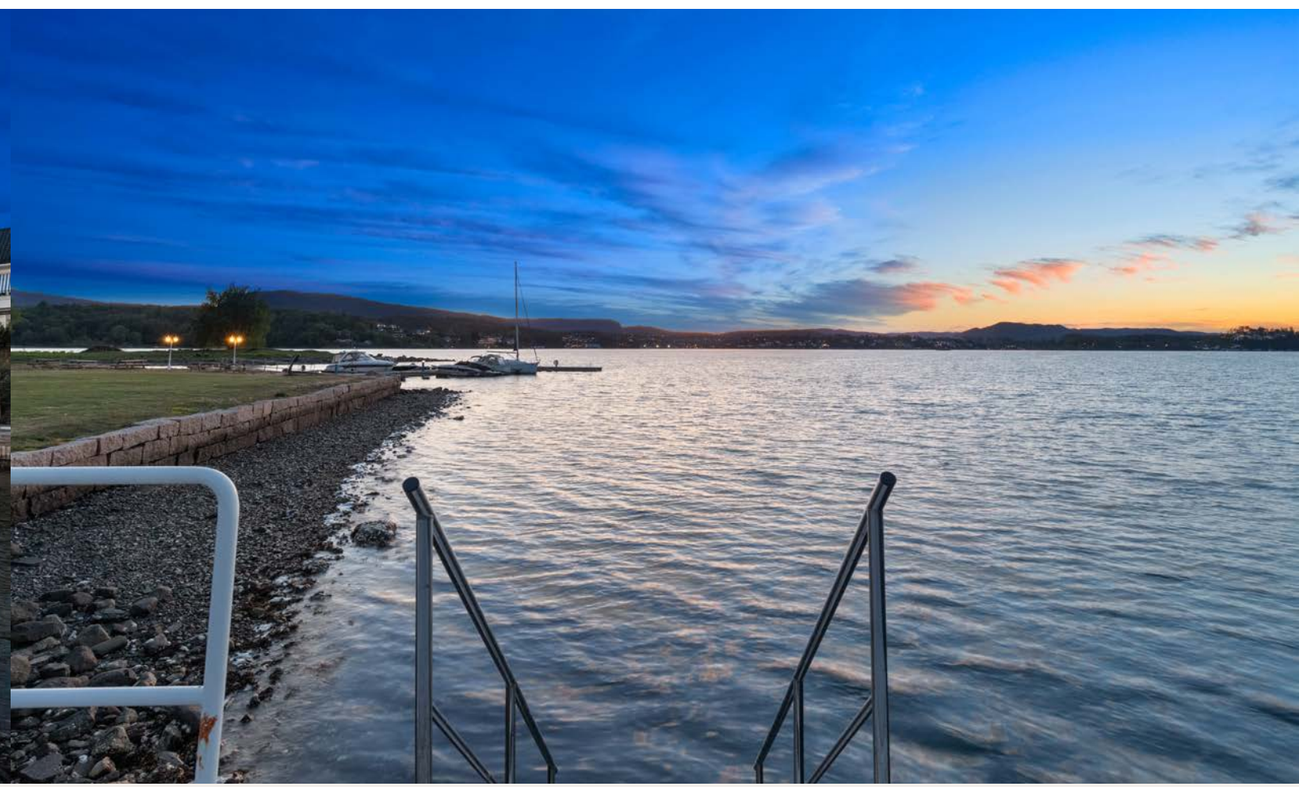
Her er det tilrettelagt for å nyte gode stunder på brygga, utforske Oslofjorden og dens båtliv, holmer og skjær. Et sameie hvor man kan fylle hverdagen med aktiviteter med bl.a. tennisbane for beboerne og strandområder som er eksklusivt for sameiet. Konglungen Kyststi går like i nærheten av eiendommen med direkte tilgang til Spiraodden og Løkenesskogen naturreservat. Landlig beliggenhet med en rekke rekreasjonsområder og flotte badeplasser.

Velkommen til visning!

Innhold

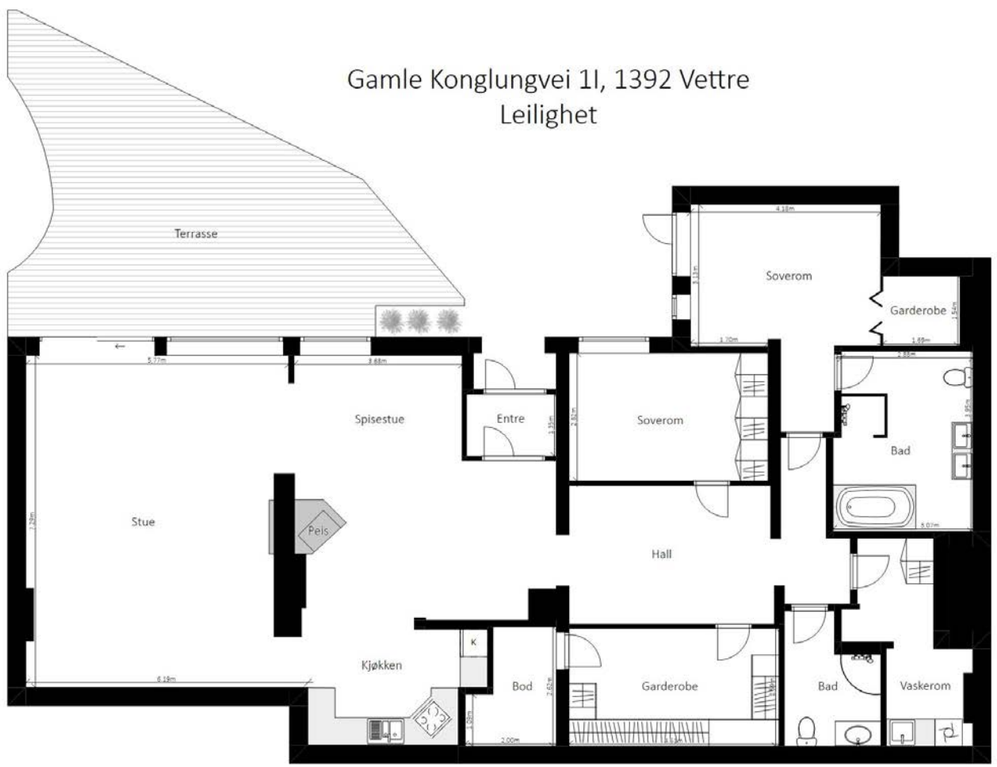
Velkommen 2
Om eiendommen 32
Nabolagsprofil 68
Forbrukerinformasjon 256
Budskjema 257





Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 185 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 185 m² Entrè, kjøkken, stue, spisestue, hall, 2 soverom, 2 bad,bod, vaskerom og omkledningsrom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
42 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Antatt sjakt på vaskerom er medtatt i arealberegningen.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
11069 m²

Tomtebeskrivelse
Ideell andel av felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealene er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer. Det er også egen tennisbane, brygge og båthus tilgjengelig for sameiets beboere.

Beliggenhet
Gamle Konglungvei 1I har en attraktiv og sjønær beliggenhet på idylliske Konglungen. Sørlandsidyll i fredelige og naturskjønne omgivelser med kun en 50 meter spasertur ned til fjorden med båtbrygge og felles skifterlagt dampskipsbrygge og ca. 250 meter strandlinje. 11 mål fellestomt, flott vegetasjon og tennisbane. Et hyggelig og eksklusivt bosamfunn med nærhet til flere offentlige badeplasser og lekeplass med sandvolleyball og tuftepark.

Området er særpreget og domineres av kollelandskap med innslag av kalkfuruskog og edelløvtrær. Konglungen Kyststi går like i nærheten av eiendommen med direkte tilgang til Spiraodden og Løkenesskogen naturreservat. Det er også kort vei til Holmenskjæret, Leangbukta båthavn og populære Hvalstrand bad med stor gresslette, langgrunn sandstrand og stupetårn. Store deler av kystlinjen er offentlig og dermed tilgjengelig for bruk. Kystkulturstien går ifra Holmenskjæret, innom Konglungen og videre via Vollen til Nærsnes.

På vinterstid er Spiradammen et idyllisk sted å gå på skøyter. Det blir preparert langrennsløper hver vinter på Vettrejordene. Konglungen Vel er et aktivt vel i nabolaget og bidrar til et hyggelig bomiljø med bl.a. felles St. Hans feiring, sommerfest, julegrantenning og dugnader. På Konglungen finner man et stabilt bosamfunn og de beste forutsetninger for et hyggelig naboskap. Området er svært barnevennlig og har ny sykkelvei til skole og barnehager. Vettre nærsenter med lege, tannlege, frisør, veterinær, apotek, samt stor matbutikk og café ligger kun en kort sykkeltur unna. Her finnes også bussholdeplass med ekspressavganger retning Oslo hvert femte minutt i rushtiden.

Fra eiendommen er det ca. ti minutter med bil til Asker sentrum. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Her finner du bl.a. Fuji Sushi, TukTuk med autentisk Thailandsk mat og Rå smak med både butikk og servering. Her kan du svinge innom Spiseriet for et deilig måltid, eller kjøpe med noen gode råvarer hjem. Pop vinbar i Strøket og ikke minst populære Porfavor Tapas & Vinbar i Wesselkvartalet. Strauss, Askers lokale sportsbar med uteservering på sommerstid, Delikatessebutikken Petra og dagligvarebutikken Handlekraftig med kortreist og økologisk mat. For øvrig har Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres aktiviteter som Spis for 100, Mat & Drikkefestival, Sommerdag, Askerdager, Kulturfestival, Det gode liv, Julegrantenning og Bondens marked. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading. Den største innsjøen er Semsvann, og området rundt vannet er populært for utendørsaktiviteter året rundt.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Området sokner til Vettre barneskole ca. 3 km fra boligen og Risenga ungdomsskole ca. 4,8 kvm fra boligen. Det er bussforbindelser fra nærmeste bussholdeplass Konglungen. Det er flere barnehager i områder, bl.a. Åby barnehage, Espira Blakstad barnehage og Nedre Bleiker Barnehus. Alle ligger ca. innenfor en 4 km radius.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det ca. 2 minutters gange til nærmeste bussholdeplass Konglungen med linje 293 og 298. Fra Slemmestadveien går det ekspressbuss til og fra Oslo i rushtiden. Det er ca. 5 minutter med bil til Asker togstasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Fra Vollen brygge går det båt som tar deg til Aker Brygge på ca. 25 minutter.

Bygningssakkyndig
Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst
Boligsalgsrapport

Byggemåte
Leilighet tilhørende sameiet Sundbakken. Det er flere bygg på eiendommen. Boligkompleks over 3 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Malt grunnmur i betong. Utvendige fasader forblendet med panel over grunnmur.
Yttertak tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Vegger: Tapet, malte slette plater, malt strietapet, fliser på baderom
Himling: Malte slette flater.
Gulv: Parkett/laminat, skiferfliser entrè og hall, fliser på baderom og vaskerom

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Lekkasje fra sluk i dusj stort bad er utbedret og i orden.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
Ja, kun av faglært. IdèHus Asker og Bærum AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lekkasje fra sluk i dusj utbedret og inspeksjonsluke til badekar montert mai 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. IdèHus Asker og Bærum AS Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Membran i dusj ble oppgradert etter at nytt flislag er lagt på gulvet, ny WC og baderomsinnredning innstallert.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
Ja. Boligmappen skal være oppdatert av IdèHus Asker og Bærum AS

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Kjeller under fellesområdet har fått utbedret ventilasjon av sameiet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Leiligheten fikk vannskade for ca. 20 år siden fra en terrasse som ble utbedret med ny membran og toppdekk.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Opak, Håheim, Bærum Blikk og ventilasjon, Guriby Elektro Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: For ca. 20 år siden ble to skiferterrasser utbedret med ny membran og toppdekk.

13. 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 14.
Ja. Kun av faglært. Guriby Elektro Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Har gjennomgått hele sameiet inklusive alle seksjoner og lagt opp strøm til underjordisk garasjeanlegg.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
Ja. Sameiet skal ha fått dette, - ingen mangler vi kjenner til.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Guriby Elektro har gjennomgått hele sameiet inklusive alle seksjoner og lagt opp strøm til underjordisk garasjeanlegg.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
Ja. Zaptec, - ZapCharger Pro

18. 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?
Ja. Det pågår en byggesak gbnr. 56/161 Konglungen med prosjektering av tre boliger på nabotomt. Vil ikke ha implikasjoner for vår seksjon.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
Ja. Måling er foretatt og godkjent.

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Ja. Sameiet har involvert seg i bolig byggesak på nabotomt gbnr. 56/161 Konglungen i Asker, men ingen tvist.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Ingen vedtak eller forslag til vedtak som kan medføre økte felleskostnader.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Anticimex har satt ut musefeller og har service avtale med sameiet.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue spisestue, hall, 2 soverom, 2 bad, vaskerom og omkledningsrom, samt bod og walk-in. Fra stuen er det utgang til markterrasse på ca. 40 kvm. Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasje, kalt innenskjærs med elbil-lader. Leiligheten disponerer en båtplass på felles bryggeanlegg som er 3,5 meter bred og 8 meter lang ifølge eiers opplysning.

Standard
Inngangsparti, entré og hall
Leiligheten har adkomst fra en asfaltert internvei med store gressarealer, pent opparbeidet blomsterbed og frodige hekker som sørger for

naturlig skjerming. Profilert dobbelfløyet entrédør tar deg inn til en åpen hall med adkomst til romslig omkledningsrom på ca. 12 kvm. Rikelig med oppbevaringsmuligheter i stor garderobeløsning.

Stue
Stor og innbydende stue i åpen løsning med spisestuen og kjøkkenet. Store vindusflater som sørger for fint utsyn mot dine egne terrasseområder og sjøen. Rommene har downlights i himling samt tapetserte vegger og hvitmalte himlinger. Peis i stue og spisestue er plassert sentralt i rommene. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse på ca. 40 kvm.

Kjøkken
Kjøkkensone i åpen løsning mot stue og spisestue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er praktisk utformet gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass i under- og overskap.

Bad og vaskerom
Leilighetens 1. bad har adkomst fra hovedsoverommet og er flislagt på gulvet med flis på flis i 2022. Gulvvarme og nedsenket himling med downlights. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer, dobbel ovenpåliggende servant og speil. Dusjenisje med glassvegg og badekar med innebygget badekararmatur.

Leilighetens 2. bad er fra 1997 og er innredet med gulvstående servantinnredning med dører og ovenpåliggende servant med speil. Gulvstående toalett og dusjhjørne med dører. Helfliset bad med gulvvarme og nedsenket himling med downlights.

Vaskerom med flislagt gulv og malte vegger. Vaskerommet er innredet med vegghengt servantinnreding med dører, ovenpåliggende servant og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i skap.

Soverom
Hovedsoverom med store vindusflater og direkte adkomst til leilighetens inngangsparti og markterrasse. Rommet er holdt i lyse fargetoner og har direkte adkomst til leilighetens hovedbad. Gode oppbevaringsmuligheter i walk-in garderobe. Leilighetens 2. soverom er i likhet med hovedsoverommet av god størrelse.

Diverse:
- Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i himling
- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1997 plassert på vaskerom
- Vannrør med rør-i-rør system/kobber
- Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad og kjøkken
- Oppvarming med elektrisitet og to peiser
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod
- Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg
- Leiligheten har røykvarslere
- Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1996
- Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1996

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,60 meter i entré, spisestue og stue. 2,40 til 2,12 meter på soverom 1. 2,36 meter i hall. 2,40 meter i omkledningsrom, walk-in og soverom 2. 2,33 meter på bad 1. 2,12 meter på bad 2. 2,26 meter på kjøkken. 2,23 meter i gang. 2,20 meter på vaskerom. 2,27 meter på bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Bad Overflate vegger og himling
Riss i fuger og flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Bad Overflate gulv
-Belyse risiko vedrørende lekkasjesikkerhet ved en evt. lekkasje
-Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.
*Det kan anbefales å evt. etablere en lukket løsning for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder

Bad (stort) Overflate vegger og himling
Sprekk i flis og sprekk i fuger (avvik NS 3600:2018)
Bom i flis

Bad (stort) Overflate gulv
Belyse risiko ved avvik på fall.

Bad (stort) Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

Vaskerom Overflate gulv
-Noe misfargede fuger (ganske normalt etter mange års bruk)
-Hulrom under fliser
-Avskaling/riss i enkelte sokkelfliser

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

Andre rom
Vurderes på bakgrunn av sprekk mellom gulvbord på soverom.
Enkelte skiferfliser med hulromslyd (bom)

Balkonger, verandaer og lignende
Vurderes på bakgrunn av svikt i understøttelse
Generell tilstand på terrassbordene.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vurderes da forventet levetid for enkelte deler av VVS installasjonen er oppnådd.

Varmtvannsbereder
Settes da forventet levetid er oppnådd

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Renovert/seksjonert 1997

Modernisert/Påkostet år
1997

Parkering
Leiligheten har to garasjeplasser med en el-billader til de to plassene. Det er gratis gjesteparkering på området. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
85366644

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi
Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet og to peiser

Info strømforbruk
Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 28576 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 17 490 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Formuesverdi primær
Kr 1 529 713

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 118 851

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Skue Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Eierbrøk
193/2267

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader kr. 10 357

Tilleggsytelser:
Båtplass (forfall hver 12. md.) (2.000,00 i Jul. 24)
2 Garasjeplasser (forfall hver 12. md.) (2.628,00 i Jan. 25)
GET kr. 625

Kommunale avgifter, kabel-tv (og ev. brebånd), vaktmestertjenester, snøbrøyting, strøing, feiing, forvalting og renovasjon.

Det medfølger båtplass til seksjonen, men det er ikke nødvendigvis den samme plassen som benyttes i dag, som overdras ved salg. Kontakt styret for mer informasjon.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 10982

Andel fellesformue
Kr 39 454

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet sundbakken

Organisasjonsnummer
983 811 558

Om sameiet
Styret sender uten unødvendig opphold alle dokumenter og all annen informasjon om bryggeanlegget til ABBL sin juridiske avdeling for juridisk utredning av hele sakskomplekset.

Styret ber Småbåthavner om å utrede muligheten for å opprette to ekstra båtplasser og størrelsen av disse, innenfor bølgebryteren som vedlikehold av bryggeanlegget og et kostnadsoverslag over dette.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023
Gulvet på altanen til Navigatøren ble rettet og skiftet og gulvet på Kabinens altan har blitt utbedret i perioden. Det ble også skiftet en del panel mv på hus tre i denne forbindelse.

Det ble lagt varmekabler på platting og gangvei på øvre plan. Samtidig ble løse heller rettet opp. Videre ble tre-trapper skiftet ut med aluminiumstrapper hvor snøen kan fall gjennom. Alle seksjoner har derfor hatt snø og is fri passasje til garasje og postkasser. Styret er fornøyd med at legging av varmekabler og utbedring av heller kom i mål innenfor fullmakten som ble gitt på ekstraordinært årsmøte.

Takene er gjennomgått av Bærum Blikk og Ventilasjon AS og en del arbeider ble i forbindelse med dette utført.

Garasjeporten sviktet i året som har gått og ble byttet ut med ny leddport. Etter noen barnesykdommer har denne fungert bra med unntak av litt problemer ved ekstremt snøvær.

Ledlysene på flytebryggen ble byttet ut med ledpærer med vanlig skrusokkel slik at disse kan skiftes av styret/bryggekomiteen når det er behov for det.

Det ble bestilt et lass grus for å fylle på hull i veien inn til gjesteparkeringen og for å spres ut på gjesteparkering og veien. Vaktmesterfirmaet fikk dessverre ikke spredd denne ut før frost og snøfall kom slik at den fortsatt tar opp en parkeringsplass. Dette vil bli rettet på til våren.

En del annet mindre arbeid både på sameiets bygninger, gjerde og garasje ble utført i perioden.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024
Det må påregnes utbedring noen råteskader og oppmaling av bygningsmasse og gjerde også i 2024.

Takene vil også kommende år bli gjennomgått av Bærum Blikk og Ventilasjon AS og eventuelle mangler vil bli utbedret.

VEDLIKEHOLD KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:
ABBL har i forrige beretningsår gjennomgått eiendommen og dens bygninger og utarbeidet en vedlikeholdsrapport for en fem års periode. Denne er sendt sameierene til orientering og styret vil ha fokus på denne samt øvrig vedlikehold og oppgraderinger.

ANNET
På forrige årsmøte ble det besluttet å skilte seksjonene med bokstaver og sette opp et forklarende kart på postkassestavet. Dette har styret ikke fått fulgt opp i perioden og oppgaven overføres til inneværende periode.

Lånebetingelser fellesgjeld
Det er ikke registrert lån på selskapet.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse med eierskifte skal medles til styret.

Vedtekter/husordensregler
info bud, Ikke svar på tlf hos han.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører
Forretningsfører
ABBL

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 56, bruksnummer 45, seksjonsnummer 8 i Asker kommune.

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

3203/56/45/8:

06.05.1912 - Dokumentnr: 33 - Bestemmelse om gjerde
Best. om vann fra brønn m.v.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1931 - Dokumentnr: 2 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1931 - Dokumentnr: 7 - Erklæring/avtale
Ang. flytting av uthus m.v.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1961 - Dokumentnr: 878 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1967 - Dokumentnr: 2552 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1995 - Dokumentnr: 9352 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2000 - Dokumentnr: 25436 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:56 Bnr:7

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2000 - Dokumentnr: 32892 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1995 - Dokumentnr: 5494 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 193/2267

17.12.2010 - Dokumentnr: 1000634 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 193/2267

22.07.2019 - Dokumentnr: 846908 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 193/2267
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boliger datert 17.11.1997.
Det foreligger ferdigattest som omhandler garasjeanlegg datert 19.02.2009.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vaskerom og omkledningsrom, tidligere bod er medregnet i leilighetens primærareal etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.11.1997.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei og er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdatert 26.06.2024.pdf
Delareal 168 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 11 069 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 11 063 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_1
Delareal 37 m
ArealbrukBruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Delareal 11 031 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 11 032 m
BestemmelseOmrådenavn#6 100m b. langs sjø
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 0220143I
Navn Konglungen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.03.2007
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/350/143I_bestemmelser.pdf
Delareal 25 m
Formål Friluftsområde i sjø/vassdrag
Delareal 11 007 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B1
Delareal 8 m
Formål Naturvernområde i sjø/vassdrag
Feltnavn SV4
Delareal 19 m
Formål Annet friområde
Feltnavn FS1
Utdyp. Felles strand for parsell 65, 71, 39
Delareal 10 m
Formål Gang-/sykkelvei

Id 0220143D
Navn Munkesletta
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.02.1986
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/338/143D_bestemmelser.pdf
Delareal 4 585 m
Formål Bevaringsområde

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Det er ikke anledning til fremleie eller utlån av garasje og båtplassen utenfor sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Det er gjennomført evaluering av eiendommen 02.06.1992, og er oppdatert 11.12.2018. Eiendommen er gitt verneklasse B med følgende begrunnelse:

Opprinnelig gårdstun beliggende innenfor Konglungen bevaringsområde se miljø 76. Registrert hovedbygning, driftsbygning (delvis i ruin), sidebygning, drengestue, stabbur, ruin av fjøs, ruin av brygge og. Tidstypisk anlegg karakteristisk for borger/embetsmannsmiljøet de første 10-år av 1800- t., selv om enkeltelementer er tilført seinere. Som dette har det høy sjeldenhetsverdi i Asker. Hovedstrukturen - beliggenheten nede ved sundet med hovedfasaden på hovedbygningen vendt mot dette og rester av et gammelt hageanlegg som strekker seg ned til det - er karakteristisk for patrisierbebyggelse i kystmiljøer, og bryter med eldre bebyggelse i Asker. Likeledes er utformingen av hovedbygningen med sitt halvvalmete tak tidstypisk, men sjeldent i Asker. Viktige elementer i det opprinnelige miljøet som brygga og sjøhuset ved sundet er det bare gråstein igjen av. Ruinene er likevel viktige vitner om det som var det grunnleggende ved miljøet i dets glansperiode - kapteins Cocks rederivirksomhet. Sundbakken går inn som en viktig miljøkomponent i dette både i kraft av sin historie og sin utforming. Regulert til bevaring.

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
15 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
397 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
398 850 (Omkostninger totalt)
409 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
412 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
16 298 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
16 309 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
16 312 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 398 850

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
6 215 Eierskiftegebyr til forretningsfører
8 290 Grunnpakke eierseksjon
28 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørshonorar
2 950 Overtagelse
21 900 Tilrettelegging
2 500 Utsatt fakturering

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig
Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.engh@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato
02.04.2025

Leilighet
Gamle Konglungvei 1I
1392 Vettre

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 27/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS
3474 Åros
91742811
askerbyggeiendom@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:56, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Kristin Trommestad og Knut Fredrik Grøndal
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	Ombygging 1996
Tomt:	Felles 11069 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	27.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:
Felles opparbeidet tomteareal med grøntarealer, prydbusker og asfalterte gangstier. Tennisbane og umiddelbar nærhet til sjøen, men egen båtplass på privat brygge.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighet tilhørende sameiet Sundbakken. Det er flere bygg på eiendommen. Boligkompleks over 3 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Malt grunnmur i betong. Utvendige fasader forblendet med panel over grunnmur. Yttertak tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Overflater pusset opp gjennom årene løp. Forøvrig vises til beskrivelser og
vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler/folie i gulv untatt soverom mot ØST , omkledningsrom og bod. (eiers opplysninger)
2 X Åpen ildsted i tilknytning til kjøkken og stue

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra BMTF, egenerklæring, rapport fra el-tilsyn, ingen avvik fra brannvesen. Megleropplysninger, tegninger el. kommunale dokumenter er ikke mottatt

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
VEGGER: Tapet, malte slette plater, malt strietapet, fliser på baderom
HIMLING: Malte slette flater.
GULV: Parkett/laminat, skiferfliser entrè og hall, fliser på baderom og vaskerom

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:
-Vinduer 1996
-Dører 1996
Terrasse 2012
-Flis over flis på bad (stort) 2022
-Oppgradert el-anlegg 2011

FELLESKOSTNADER:
Se megleropplysninger

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	185			42	177	8
SUM BYGNING	185			42	177	8
SUM BRA	185					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, kjøkken, stue, spisestue, hall, 2 soverom, 2 bad,bod, vaskerom og omkledningsrom.

Fremlagte tegninger avviker fra dagens plan. Romdefinisjoner er basert på dagens bruk. Rommene kan avvike fra teknisk forskrift og evt. mangle godkjennelse fra kommunen.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
*Antatt sjakt på vaskerom er medtatt i arealberegningen.

Ifølge eier disponerer leiligheten 2 biloppstillingsplasser med el-billader i felles garasjeanlegg, samt båtplass på privat brygge.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.
-Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep, og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.
*Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet ca.+2 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Møbler er ikke flyttet på ved inspeksjon og er foretatt på synlige tilgjengelige deler.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Dette er en eldre leilighet som har behov for noe modernisering/oppgradering

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

27/03/2025

Geir A.B. Randen

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår.
Flislagte vegger og nedsenket himling med downlights.
120 cm innredning med vask og ett-greps armatur
Dusjhjørne med faste profiler og skyvedører.
Frittstående toalett.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Merknader: Bad med normal bruksslitasje ihht alder.

TG 2:
Riss i fuger og flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det registreres lokalt fall i dujsonen. Hovedgulv er tilnærmet flatt. Ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet (TEK 85)
*Vann fra evt. lekkasjer har problemer med å nå sluket, da dette er isolert inne dusjsonen. Det bør etableres løsning slik at evt lekkasjevann vil nå sluket.
-Det registreres hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

TG 2:
-Belyse risiko vedrørende lekkasjesikkerhet ved en evt. lekkasje
-Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.
Hjelpesluk i dusjen som ledes inn på vaskerom.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -Membran er ikke konstatert eller verifisert.
-Manglende tetting rundt avløp til WC
-Det er ikke foretatt hullboring. Våtsone i dusj er ikke tilgjengelig grunnet konstruksjonsmessige årsaker.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Borring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.
*Det kan anbefales å evt.etablere en lukket løsning for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder

1.2 Bad (stort)

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår. Flis på flis i 2022.
Flislagte vegger og nedsenket himling med downlights.
160 cm innredning med dobbel toppmontert servant med ett-greps armaturer.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjnisje medvegg av glassbyggerstein
Innmurt badekar
Fritt WC
Mekanisk avtrekksvifte i vegg. (bevegelse/fukt sensor)

Merknader: Bad med normal bruksslitasje. Det er påvist sprekk i flis ved badekar, samt riss i fuger i dusjsonen. Enkelte fliser med hulromslyd (bom)

TG 2:
Sprekk i flis og sprekk i fuger (avvik NS 3600:2018)
Bom i flis

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader:
-Det er målt lokalt fall mot sluk i dusjsonen. (bruksvann) *Det skal nevnes at det er fall fra WC og vask mot dør. Ved en evt. lekkasje er det risiko for at vann kan nå tilstøtende rom. Oppkant ved dørterskel vil bidra til å hindre noe av dette, men det kan ikke stilles garanti for tettesjikt bak feilist uten å utføre destruktive inngrep. Lekkasjer skjer heldigvis unntaksvis, men det er viktig å opplyse om avviket.
(Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet (TEK 85)

TG 2:
Belyse risiko ved avvik på fall.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.
Sluk i jern uten klemring/mansjett med antydning til smøremembran ned mot sluket.

Merknader:
-Membran er ikke konstatert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.
-Synlig rust i sluket
-Hullborring er ikke foretatt grunnet mur/betongkonstruksjon.

TG 2:
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

1.3 Vaskerom

TG 1 1.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med overflater antatt fra byggeår. Malt strietapet på vegger. Malte slette plater i i himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.
*Vaskerom er ikke bygget opp med vanntette flater på vegg. det er kun gulv som er ansett som våtsone.

Merknader:
Overflater med normal bruksslitasje.
Manglende sprutsikring på vegg bak vask.

TG 2 1.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagte gulv med sokkelflis på vegg. Varmekabler på gulv.

Merknader: Normal bruksslitasje.

-Det er lokalt fall rundt sluk. 32 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og slukrist.
-Enkelte fliser med hulrom (bom). Ingen tegn til løse fliser.
-Avskaling/riss i enkelte sokkelfliser

TG 2:
Noe misfargede fuger (ganske normalt etter mange års bruk)
Hulrom under fliser
Avskaling/riss i enkelte sokkelfliser

TG 2 1.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Membran er ikke konstatert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.
-Eldre sluk uten klemring/mansjett. Synlig rust i sluket. Manglende slukmansjett/tettesjikt kan føre til at vann vil nå tilstøtende konstruksjon.
-Hullborring er ikke foretatt grunnet mur/betongkonstruksjon.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med keramisk platetopp og nedfelt vask. Ventilator med direkte avkast. Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Merknader: -Godt vedlikeholdt kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Laminat/parkett og skiferfliser på gulv, malte overflater.

Merknader: Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til alvorlige skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht.
alder. (se evt. "Andre merknader")

TG 2:
Vurderes på bakgrunn av sprekk mellom gulvbord på soverom.
Enkelte skiferfliser med hulromslyd (bom)

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre og isolerglass fra byggeår.
2-fløyet tett ytterdør

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
-Man må forvente justering og vedlikehold av vinduer laget av tre.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Terrasse på bakkeplan mot ØST i trekonstruksjon.

Merknader: -Terrassebordene har behov for vedlikehold. Enkelte glipper og sprekker mellom bordene. Det er påvist noe svikt/buling i understøttelse. Utbedring må påregnes

TG 2:
Vurderes på bakgrunn av svikt i understøttelse.
Generell tilstand på terrassebordene.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast , avløpsrør i plast/støpejern. Sluk i plast og støpejern.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
-Stoppekran i himling på vaskerom. Testet OK! Bør merkes.
-Stakeluke er påvist bak inspeksjonsluke på boden
-Vannrør med fordelingsstokk bak luke/skapdør på vaskerom. Ingen form for lekkasjesikring

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll/sjekk av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:
Vurderes da forventet levetid for enkelte deler av VVS installasjonen er oppnådd.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra OsO Hotwater RS 200 plassert på vaskerom, 194 liter

Merknader: -Det er påvist tegn til eldre lekkasje ved tilkoblinger på toppen av bereder.

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)
PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:
Settes da forventet levetid er oppnådd

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på stue/kjøkken, og bod samt spalteventiler i enkelte vinduer.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Man må aktivt bruke ventiler og åpningsbare vinduer for ventilering/utskiftning av luft.
*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklima/ventilasjon.
*Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 20.06.2023

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/2011

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
-Mindre avvik etter utvidet el-tilsyn er lukket.
-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys ikke demontert for kontroll
-Samsvarserklæringer er ikke fremvist
-Enkelte downlights av halogen er nærmere brennbart materiale enn 50 cm. Dette gjelder innerdører av tre når de står i en viss posisjon.
-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.
*Det registreres at enkelte downlights med halogenpære har mindre avstand til brennbart materiale enn anbefalt. Dette gjelder enkelte tredører nå de står i en viss posisjon.
*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

-Fremlagte originale tegninger stemmer ikke med dagens plan. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer S-rom og P-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Endring fra S-rom til P-rom er søknadspliktige tiltak.
-Det er påvist slukkeutstyr, samt brannvarslere. Det er eiers ansvar å påse at disse har jevnlig tilsyn for sikker funksjon.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave, samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
Riss i fuger og flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Belyse risiko vedrørende lekkasjesikkerhet ved en evt. lekkasje
-Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.
*Det kan anbefales å evt. etablere en lukket løsning for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder

1.2.1 Bad (stort) Overflate vegger og himling
Sprekk i flis og sprekk i fuger (avvik NS 3600:2018)
Bom i flis

1.2.2 Bad (stort) Overflate gulv
Belyse risiko ved avvik på fall.

1.2.3 Bad (stort) Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

1.3.2 Vaskerom Overflate gulv
-Noe misfargede fuger (ganske normalt etter mange års bruk)
-Hulrom under fliser
-Avskaling/riss i enkelte sokkelfliser

1.3.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

3.1 Andre rom
Vurderes på bakgrunn av sprekk mellom gulvbord på soverom.
Enkelte skiferfliser med hulromslyd (bom)

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Vurderes på bakgrunn av svikt i understøttelse
Generell tilstand på terrassbordene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vurderes da forventet levetid for enkelte deler av VVS installasjonen er oppnådd.

6.2 Varmtvannsbereder
Settes da forventet levetid er oppnådd

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.
1110240016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Trommestad	Knut Fredrik Grøndal

Gateadresse
Gamle Konglungvei 1I

Poststed	Postnr
VETTRE	1392

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	33
Antall måneder	6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	75017812

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra sluk i dusj stort bad er utbedret og i orden.

Document reference: 1110240016

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lekkasje fra sluk i dusj utbedret og inspeksjonsluke til badekar montert mai 2022.
Arbeid utført av	IdèHus Asker og Bærum AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran i dusj sluk ble oppgradert etter at nye fliser er lagt på gulvet, ny WC og baderoms innredning installert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller under fellesområdet har fått utbedret ventilasjon av sameiet.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten fikk vannskade for ca. 20 år siden fra en terrasse som ble utbedret med ny membran og toppdekk.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anticimex har satt ut musefeller og har service avtale med sameiet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ventilasjon i kjeller og garasje.
Arbeid utført av	Bærum Blikk og ventilasjon og Guriby Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Guriby Elektro AS Har gjennomgått hele sameiet inklusive alle seksjoner og lagt opp strøm til underjordisk garasjeanlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec, - ZapCharger Pro i garasjeanlegget

Document reference: 1110240016

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det pågår en byggesak gbnr. 56/161 Konglungen med prosjektering av en bolig på nabotomt. Vil ikke ha implikasjoner for vår seksjon.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måling er foretatt og godkjent.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 133

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest fordi dette ikke ble omsøkt av sameiet innen en foreldelses frist, - har ingen praktisk betydning.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anticimex har satt ut musefeller og har service avtale med sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110240016

Document reference: 1110240016

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Trommestad	228d99f26fc820bbf0f314 219b5088c912575d21	17.10.2025 14:15:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Fredrik Grøndal	3ce3bcbb513c473984076 88626addaffaa288c11	20.10.2025 09:36:48 UTC	Signer authenticated by One time code

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Document reference: 1110240016

Gamle Konglungvei 1I

Nabolaget Konglungen/Vettre - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Konglungen Linje 293, 298	2 min 0.1 km	
Asker stasjon Linje F4, F5, RE10, RE11, R12, R13	11 min 6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 3 min	

Skoler

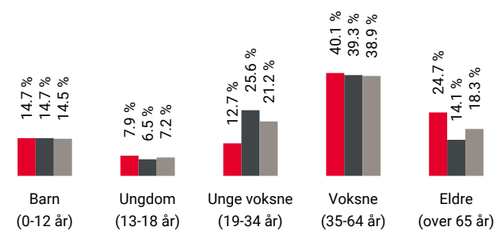
Vettre skole (1-7 kl.) 302 elever, 16 klasser	6 min 3.1 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 15 klasser	10 min 5.3 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 14 klasser	10 min 5.8 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 160 elever, 10 klasser	7 min 4.2 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	9 min 4.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 4.8 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 5.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Konglungen/Vettre	892	392
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Velodromen idrettsbarnehage (1-5 år) 120 barn	7 min 4.2 km
Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 4 km
Espira Blakstad barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Vettre PostNord	5 min 2.7 km
Bunnpris Blakstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 4.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 94/100

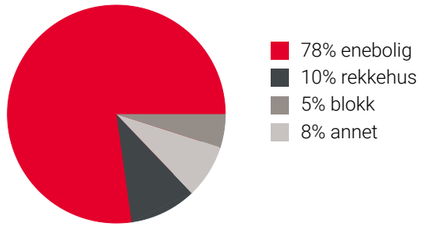
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

Merraneset sandvolleyballbane Sandvolleyball	9 min 0.7 km
Vettre skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 3.1 km
EVO Asker	10 min
Actic Asker	11 min

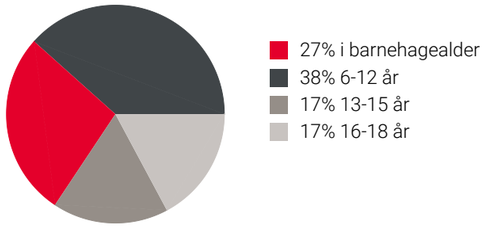
Boligmasse



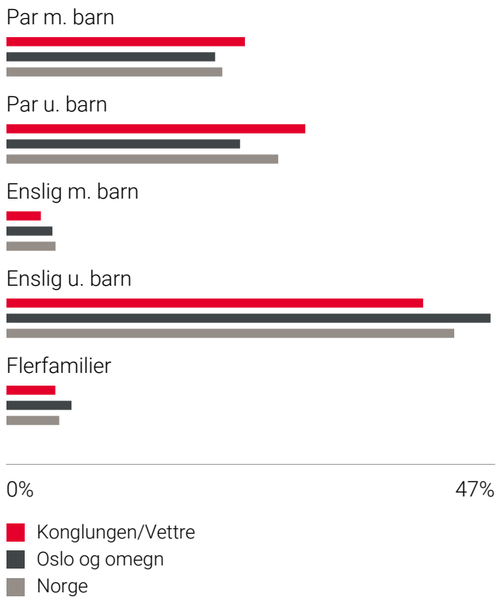
Varer/Tjenester

Holmen Senter	11 min
Vettre apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



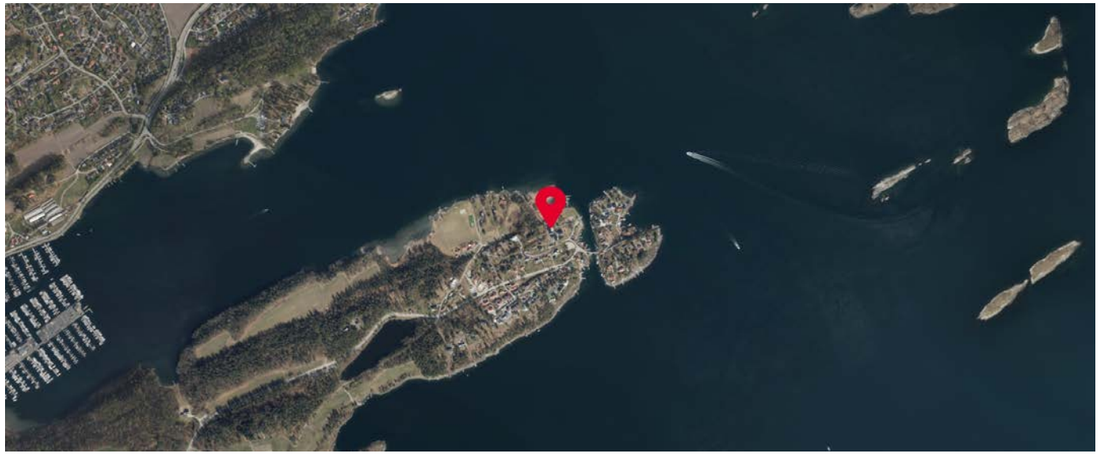
Familiesammensetning

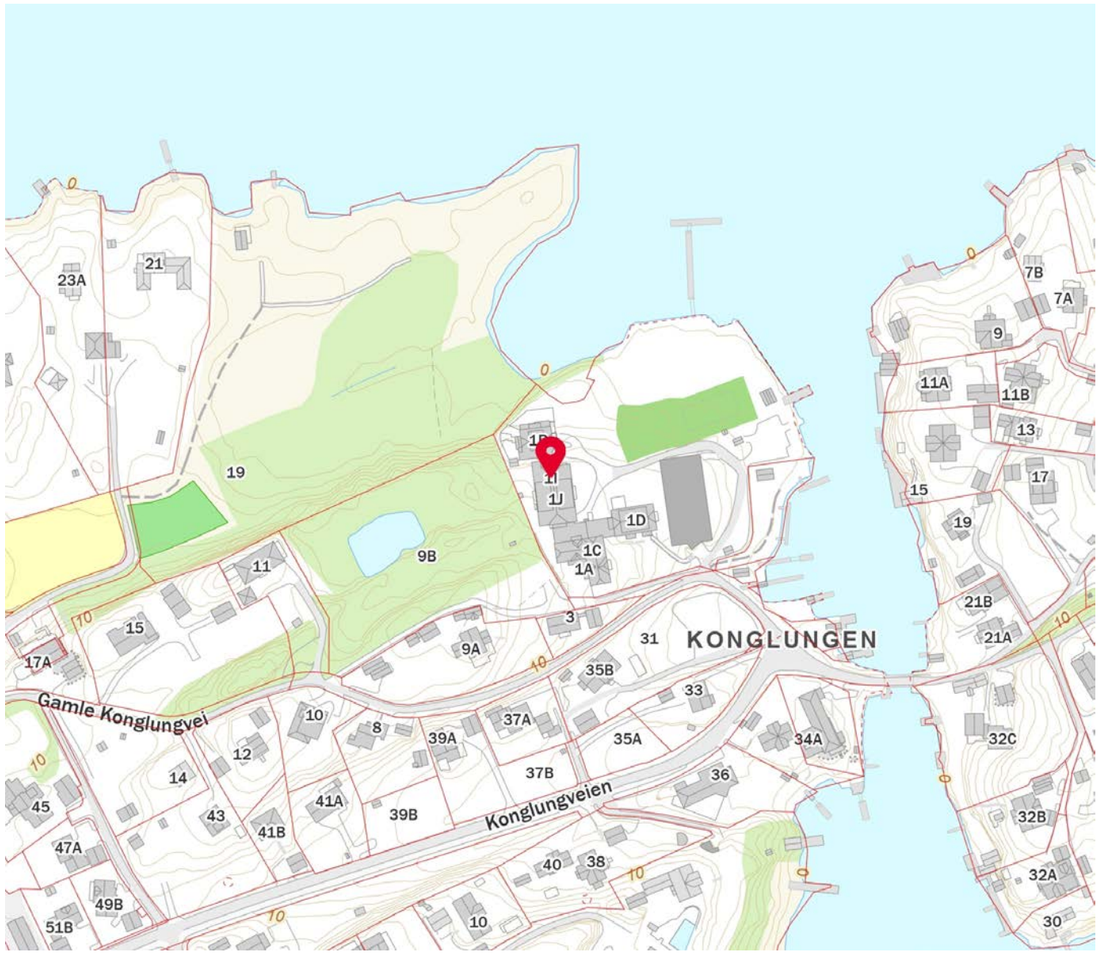


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

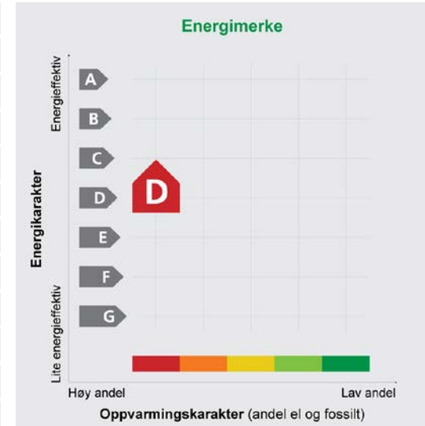




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Konglungvei 1 I
Postnr	1392
Sted	VETTRE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	56
Bnr.	45
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	140115355
Bolignr.	
Merkenr.	A2013-347600
Dato	19.07.2013



Eier	Kristin Trommestad
Innmeldt av	Kristin Trommestad

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller 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 blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Konglungvei 1 I
Postnr/Sted: 1392 VETTRE
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.07.2013 15:45:30
Energimerkenummer: A2013-347600
Ansvarlig for energiattesten: Kristin Trommestad
Energimerking er utført av: Kristin Trommestad

Gnr: 56
Bnr: 45
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 140115355

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tips 11: 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.

Sameiet Sundbakken

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken

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 Sundbakken

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken

Tid: onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Sted: ABBL sin kantine i Kinoveien 3 i Sandvika

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte og godkjenning av fullmakter

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Tor Fredrik Kielland, velges som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, velges som protokollfører

1.4 Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen i tillegg til møteleder

1.5 Valg av to personer til tellekorps

1.6 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding 2024

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Valg av revisor

Forslag til vedtak: KPMG A/S gjenvelges til sameiets revisor

4. Årsoppgjøret 2024 og i den forbindelse spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

5. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 20 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Vedlikehold av tennisbanen

Det ble gjort en fantastisk innsats i et forsøk fra en sameier for å rense baneduken for skitt og gammel sand. Den ser således delvis eksteriørmessig mye bedre ut etter dette.
Likevel viser det seg at duken og underlaget er for dårlig for et noenlunde brukbart tennisspill for voksne.
Banen er dessuten en stor del av fellesarealet som også bør fremstå i en fin drakt lik den øvrige del av eiendommen.
Styret har derfor innhentet flere tilbud på oppgraderinga av banen. Se vedlegg.
Opptak og bortkjøring av den gamle duken kan gjøres på dugnad om man ikke finner et rimelig tilbud på dette fra f.eks et idrettslag e.l.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å bestille ny duk og arbeid for å legge denne samt utbedre underlaget innenfor en ramme på omkring kr 350.000 pluss 25 % mva.

7. Saker fra beboere

7.1 Hjertestarter. Forslag fra Commandøren.

Commandøren foreslår at hjertestarter flyttes fra garasjen til et lett tilgjengelig sted f.eks kjellertrappen.

Forslag til vedtak: Styret undersøker med Røde Kors om det er mulig å flytte hjertestarter til et mer tilgjengelig sted.

7.2 Felleskostnader. Forslag fra Commandøren

Det foreslås at felleskostnader settes ned. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene settes ned med X prosent.

Styrets innstilling: Det har ikke vært noen prosentvis økning av felleskostnadene etter at det ble besluttet å øke disse med 50 prosent i forbindelse med oppgradering av to boliger og uteområder rundt hus 2. Dette er flere år siden. Styret mener det fortsatt er klart er behov for de inntekter som i dag kommer inn for å foreta forsvarlig vedlikehold av eiendommen i årene som kommer. På den annen side mener styret det i år ikke er behov for å øke fellesutgiftene fra dagens nivå.

Styrets forslag til vedtak: Felleskostnadene forblir uendret

7.3 Diverse innkomne forslag fra Commandøren.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Det fattes vedtak for hvert pkt.

1. Det kjøpes inn to slangetromler for plassering på uthuset og toalettveggen
2. Det kjøpes inn nye utemøbler på bryggen
3. Det monteres utelys på muren på øvre plan
4. Det innkalles til beskjæringsdugnad etter vårblomstringen for å vedlikeholde diversebusker og for å fjerne andre
5. Det monteres bokstaver i likt format ved hver utedør
6. Styret ber om større søppelkontainer for plast

7.4 Diverse innkomne forslag fra Kabinen

Se to vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fattes vedtak for hvert pkt.

1. Sameiet engasjerer et trappesnekkerfirma som sørger for at trappen ned fra plattingen blir utført i henhold til lovens krav, senest innen 2 mnd fra årsmøtet
2. Senest 1. måned etter mottakelsen av utredningen fra ABBL eller HL innkaller styret til ekstraordinært årsmøte angående bryggeanlegget
3. Foreligger ikke utredningen fra ABBL innen en måned etter dette årsmøtet engasjeres HL til å utarbeide utredningen
4. Maksimal høyde på hekker og busker settes til 2 meter i henhold til naboloven
5. Vaktmester for i oppdrag å jevnlig foreta en såkalt vaktmesterklipp på busker og hekker høyere enn to meter
6. Seksjonseiere har uansett rett til selv å fjerne grener og busker på busker og hekker som er høyere enn 2 meter
7. De store trærne ved innkjøring stammes opp hvert år
8. Furutrærne som ble beskåret for 7 år siden trimmes av aborist samtidig som tuntreet blir trimmet.
9. Rengjøring av søppelrom og søppeldunker overlates til godkjente rengjøringsbyråer
10. Det monteres skilt likt de ved innkjøringen også på parkeringsplassene på øvre plan

8. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2025 tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor Fredrik Kielland
Styremedlem, Petter Julian Borgli
Styremedlem, Monica Elisabeth Iversen
Styremedlem, Knut Jarle Kvaløy

Valgkomiteen har levert sin innstilling. Se valgkomiteens forslag som vedlegg.

9.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

9.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Knut Jarle Kvaløy er ikke på valg
Styremedlem: Monica Iversen er på valg, og stiller til gjenvalg
Styremedlem: Petter Borgli er på valg, og stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Styremedlem: Monica Iversen velges som nytt styremedlem for to år
Styremedlem: Petter Borgli velges som nytt styremedlem for to år

9.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Carl Einar Haug og Ellen Suneson velges som valgkomite for ett år

Vel møtt.

De som ikke har anledning til å møte, kan møte med fullmektig. Utkast til fullmakt vedlegges. Fullmakten kan leveres på møtet eller sendes til styreleder på e-post: tkielland2@gmail.com

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

Asker, 31. mars 2025

Med vennlig hilsen
Sameiet Sundbakken
Styret

SAMEIET SUNDBAKKEN

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Styrets beretning om året som har gått og om fremtiden

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Tor Kielland
Styremedl.:	Monica Iversen, Knut Jarle Kvaløy og Petter Borgli.
Valgkomité:	Helge Torgersen og Knut Fredrik Grøndahl
Grøntkomité:	
Bryggekometé:	Petter Borgli og Jan Tore Iversen
Vedlikeholdskomité:	Petter Borgli og Knut Jarle Kvaløy.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 17 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 56, bruksnr. 45 i Asker kommune.

Selskapets eiendom og bryggeanlegg er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret i Protector er 3441113.

Forsikringen er- for eiendommen 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. Brygga har en fast forsikringssum.

Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's 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.

4. SALG/REFINANSIERING

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et overskudd ved årsskiftet på kr 72 552,- som overføres og legges til andre fond.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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.

6. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024

Gulvet på altanen til Horisonten og ble byttet og en del vedlikehold ble gjort på Commandørens altan i perioden.

Det ble også skiftet en del panel på hjørne og på bod vest på øvre platting.

Bærum blikk har montert ytterligere snøfangere på hus 1 og 3.

Det ble montert utedusj ved dampskipsbryggen og denne har fungert bra.

Gjerdet rundt hele eiendommen har blitt malt og rettet opp der det begynte å sige ut på vestsiden.

En del annet mindre vedlikeholdsarbeid både på sameiets bygninger, brygge og garasje ble utført i perioden.

Tuntreet og trærne langs innkjørsel skulle vært frisert og stammet opp. Styret var i sin uvitenhet av den oppfatning at dette burde vært utført om høsten eller våren. Aboristen, som også vurderte tuntreets rotsystem i fjor, er av den oppfatning at dette helst bør utføres i juni/juli. Dette vil derfor bli utført sommeren 2025.

Det ble innkjøpt en snøfreser for å kunne brøyte der Bakke ikke brøyter med traktor. Det har kun vært nødvendig å bruke den en gang denne vinteren.

7. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2025

Det må påregnes utbedring noe råteskader og oppmaling av bygningsmasse også i 2025

Flere altaner står også på listen for utbedring.

Gjerdet mot parsellen bør også males opp i år.

Takene vil også kommende år bli gjennomgått av Bærum Blikk og Ventilasjon AS og eventuelle mangler vil bli utbedret.

Styret er av den oppfatning at tennisbanen trenger en kraftig oppgradering. Det vil bli fremlagt forslag om dette på årsmøtet.

Styret er også av den oppfatning at det bør legges asfalt fra porten og inn til der asfalten slutter på gangveien i dag. Naturlig at det da også legges en sti med varmekabler frem til posten. Alternativt er en større utbedring med grus.

8. VEDLIKEHOLD KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

ABBL har for to års siden gjennomgått eiendommen og dens bygninger og utarbeidet en vedlikeholdsrapport for en fem års periode. Denne er sendt seksjonseierne til orientering og styret vil ha fokus på denne samt øvrig vedlikehold og oppgraderinger.

9. ANNET

På forrige årsmøte ble det besluttet å skilte seksjonene med bokstaver og sette opp et forklarende kart på postkassestavet. Dette har styret ikke fått fulgt opp i perioden og oppgaven overføres til inneværende periode.

Besluttet styrehonorar for 2024 ble tatt ut i 2024.

Asker, 10. mars 2025

Styret i Sameiet Sundbaken

Tor Kielland Petter Borgli Monica Iversen Knut Jarle Kvaløy

Resultatregnskap Sameiet Sundbakken, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 678 810	1 661 980	1 671 950	1 678 950
Annen driftsinntekt	2	95 428	112 393	112 000	97 000
Sum inntekter		1 774 238	1 774 373	1 783 950	1 775 950
Kostnader					
Lønnskostnad	3	19 397	40 264	19 400	23 000
Kostnad lokaler	4	736 522	696 303	735 000	725 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	43 250	53 731	0	12 000
Reparasjon og vedlikehold	6	553 933	549 056	277 000	625 000
Periodisk vedlikehold	7	0	58 979	400 000	0
Annen driftskostnad	8	360 104	367 590	359 000	369 000
Sum kostnader		1 713 207	1 765 923	1 790 400	1 754 000
Resultat før finansielle poster		61 031	8 450	-6 450	21 950
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	11 521	19 423	10 000	10 000
Sum finansielle poster		11 521	19 423	10 000	10 000
Årsresultat		72 552	27 874	3 550	31 950

Balanse Sameiet Sundbakken, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	75 602
Andre fordringer	10	84 246	-659
Sum fordringer		84 246	74 943
Bankinnskudd, kasse o.l	11	663 057	495 409
Sum omløpsmidler		747 303	570 352
Sum eiendeler		747 603	570 652

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	542 382	469 829
Sum egenkapital		542 382	469 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 291	75 217
Forskudd innbetalinger		35 930	14 739
Annen kortsiktig gjeld	13	0	10 867
Sum kortsiktig gjeld		205 221	100 823
Sum gjeld		205 221	100 823
Sum egenkapital og gjeld		747 603	570 652

Sameiet Sundbakken

Sted:_____, dato:_____

Tor Fredrik Kielland
Styreleder

Monica Elisabeth Iversen
Styremedlem

Knut Jarle Kvaløy
Styremedlem

Petter Julian Borgli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 522 920	1 522 920	1 522 950	1 522 950
Havnekontingent	34 000	34 000	34 000	34 000
Tv/internett	121 890	105 060	115 000	122 000
Sum	**1 678 810**	**1 661 980**	**1 671 950**	**1 678 950**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	36 792	36 792	37 000	37 000
Strøm el-bil	58 636	75 601	75 000	60 000
Sum	**95 428**	**112 393**	**112 000**	**97 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	16 000	0	0
Påløpte feriepenger	0	2 288	0	0
Styrehonorar	17 000	17 000	17 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 397	4 653	2 400	3 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	323	0	0
Sum	**19 397**	**40 264**	**19 400**	**23 000**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 250	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	275 686	220 134	274 000	315 000
Vaktmestertjenester	139 797	155 318	100 000	120 000
Lys, varme, energi	184 196	196 774	205 000	140 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	94 950	90 727	98 000	100 000
Sommer- og vinterkostnader	40 643	33 349	58 000	50 000
Sum	**736 522**	**696 303**	**735 000**	**725 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	11 865	53 731	0	12 000
Driftsmateriale	1 395	0	0	0
Andre driftsmidler	29 990	0	0	0
Sum	**43 250**	**53 731**	**0**	**12 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	195 825	166 088	0	340 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	350 581	353 970	12 000	265 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 527	28 998	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	265 000	0
Sum	**553 933**	**549 056**	**277 000**	**625 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	58 979	400 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	69 823	66 638	70 000	72 000
Honorar for juridisk bistand	16 500	19 750	10 000	20 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	969	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	5 438	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 323	1 229	2 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler	126 539	120 377	127 000	128 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	2 039	6 953	8 000	8 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	1 990	3 000	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 080	0	500	500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	130 897	147 984	133 000	130 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 635	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 000	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	3 000	3 000
Sum	**360 104**	**367 590**	**359 000**	**369 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	629	693	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	10 000
Renter plasseringskonto	10 892	6 235	0	0
Finansinntekt	0	12 495	0	0
Sum	**11 521**	**19 423**	**10 000**	**10 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	21 639	-659
Andre kortsiktige fordringer	62 607	0
Sum	**84 246**	**-659**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	396 341	233 173
Sparekonto Boligbanken	266 716	256 235
Skattetrekkskonto	0	6 000
Sum	**663 057**	**495 409**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	469 829	441 955
Fra årets resultat	72 552	27 874
Sum annen egenkapital	542 382	469 829
Sum egenkapital	542 382	469 829

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	0	6 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	2 256
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	323
Påløpte feriepenger	0	2 288
Sum	**-0**	**10 867**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	469 529	441 655
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	72 552	27 874
Årets endring disponible midler	72 552	27 874
Disponible midler UB	542 082	469 529

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	36 792	112 393	37 000	37 000
Sum inntekter	36 792	112 393	37 000	37 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	57 101	61 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	6 200	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 844	93 643	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	5 438	0	0	0
Forsikringspremie	16 742	17 323	0	0
Sum kostnader	96 124	178 166	0	0
Resultat før finansielle poster	-59 332	-65 773	37 000	37 000
Finansielle poster				
Årsresultat	-59 332	-65 773	37 000	37 000

Avdelings småbåthavnen

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Sum inntekter	34 000	34 000	34 000	34 000
Kostnader				
Verktøy	0	933	0	0
Driftsmateriale	588	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 075	23 058	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	41 206	0	0	0
Sum kostnader	43 869	23 991	0	0
Resultat før finansielle poster	-9 869	10 009	34 000	34 000
Finansielle poster				
Årsresultat	-9 869	10 009	34 000	34 000

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sundbakken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sundbakken

Styreleder	Tor Fredrik Kielland (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Monica Elisabeth Iversen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Petter Julian Borgli (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Knut Jarle Kvaløy (sign.)	04.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Sundbakken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 293H-HSH0Y-IFK91-I2785-4V9JV-MR181

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 293H-HSH0Y-IFK91-I2785-4V9JV-MR181

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-04 14:23:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 293HD-HSH0Y-IFK91-I2785-4V9JV-MR181

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

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

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

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

Outlook

VS: Årsmøte/Sameiemøte 2025

Fra Styre for SAMEIET SUNDBAKKEN <styret.sundbakken@gmail.com>
Dato ma. 07.04.2025 09.43
Til Christian Dahl-Andersen <Christian.dahl-andersen@abbl.no>

Videresendes som vedlegg til innkalling.

Med vennlig hilsen
Tor Fredrik Kielland
Styreleder

Fra: Eva Margareta Schia
Sendt: søn. 23 februar 2025 18:32
Til: Sameiet Sundbakken
Kopi: John Schia
Emne: Årsmøte/Sameiemøte 2025

Hei Styret,
Jeg har en del ting jeg kunne ønske at vi tar opp på årsmøtet.

1. 1. Hjertestarteren bør flyttes fra garasjen til et mer lett tilgjengelig sted, f.eks. ved kjellertrappen.

1. 1. Slangetrommel på uteveggen ved hagetoalettet og på badehuset, for å slippe slangerotet.

1. 1. Nye utemøbler på bryggen, f.eks. 2 benker at legge badekåper/klær på.

1. 1. Belysning i muren på øvre P-plan. (Vedtatt på årsmøte for mange år siden.)

1. 1. Beskjæringsdugnad etter vårblomstringen for å vedlikeholde diverse busker og fjerne uønskede.

1. 1. Bokstaver ved hver entredør. (Tidligere vedtatt på årsmøte.) Utallige er de varebud som irrer rundt på eiendomen og leter etter en bestemt dør.

1. 1. Større søppelcontainer for plast. Ev. mindre for restavfall.

Og det var alt jeg hadde på hjertet for denne gangen.

Commendøren/Eva

Outlook

VS: årsmøtet 2025

Fra Styre for SAMEIET SUNDBAKKEN <styret.sundbakken@gmail.com>
Dato ma. 07.04.2025 09.44
Til Christian Dahl-Andersen <Christian.dahl-andersen@abbl.no>

Fra: Eva Margareta Schia
Sendt: man. 24 februar 2025 07:56
Til: Sameiet Sundbakken
Kopi: John Schia
Emne: årsmøtet 2025

Kjære Styre;

Et lite tillegg til gårsdagens liste:

7. Arborist bør beskjære tuntreet/lønnen. (Vedtatt på tidligere årsmøte.)
8. Leien kan, og bør, reduceres.

Commendøren/Eva

Outlook

VS: Saker som Øyvin Linge ønsker behandlet på årsmøte i 2025.

Fra Styre for SAMEIET SUNDBAKKEN <styret.sundbakken@gmail.com>
Dato ma. 07.04.2025 09.45
Til Christian Dahl-Andersen <Christian.dahl-andersen@abbl.no>

Fra: Øyvin Løvland Linge
Sendt: søn. 23 mars 2025 13:34
Til: Sameiet Sundbakken
Emne: Saker som Øyvin Linge ønsker behandlet på årsmøte i 2025.

DEN NYOPPFØRTE TRAPPEN PÅ VESTSIDEN AV ØVRE PLATTING ER I STRID MED BYGGTEKNISK FORSKRIFT (TEK 17).

-For å forhindre ulykker skal trapper iht TEK ha samme høyde på opptrinn i hele trappens lengde. I vår trapp er pt opptrinnene forskjellige dvs 26,17,17 og 23 cm.

-Inntrinn i uteteapper skal være min. 28 cm. Inntrinnene i vår trapp er på 22,5 cm. (Avvik på 5,5 cm) Trappen har blitt totalt 25 cm kortere enn den var.

For å gjøre trappen lovlig må bla øverste trinn felles ned i øvre platting.

- Håndløperen skal iflg. forskriften føres 30 cm forbi øverste og nederste trinn. På nåværende trapp er dette 0 cm ved nederste trinn.

På trappen på motsatt side mot hus 2 er til sammenligning inntrinn 31cm og opptrinn 16 cm.

Forslag til vedtak:
Sameiet engasjerer et trappesnekkerfirma som sørger for at trappen blir utført iht lovens krav ,senest innen 2 mnd. fra årsmøtet.

BRYGGEANLEGGET

På ekstraordinært årsmøte 30.10.24 ble det enstemmig vedtatt:
«Styret sender uten unødvendig opphold alle dokumenter og annen informasjon om bryggeanlegget til ABBL sin juridiske avdeling for juridisk utredning av hele sakskomplekset.»

Selv om det har gått 5 mnd. siden årsmøtet foreligger det enda ikke noen utredning fra ABBL.

Bakgrunnen for vedtaket i det ekstraordinære årsmøtet er at det bla foreligger en rekke juridiske

problemstillinger ved :

-bryggeanlegget
-båtforeningen
-fordeling av båtplasser etter førstegangskontrakter - implementering og rettsvern av rettsforliket,
-urimelighet ved at noen seksjoner har ubrukelige plasser helt innerst ved land
-fjerning av en fullt innbetalt plass
-noen plasser er blitt større ut i fra vedtatte kart, og noen plasser er blitt mindre.
-med tanke på salg av eiendomsretten til båtplass som hele veien fra etablering av bryggeanlegget til i dag har fulgt den enkelte leilighet, må det opprettes god salgsdokumentasjon iht avhendingslovens strenge bestemmelser angående opplysningsplikt.

Dessverre foreligger enda ikke utredningen fra ABBL selv om det har gått 5 mnd. siden vedtaket ble fattet.

Iht vedtak skulle også «styret be småbåthavner om å utrede to ekstra båtplasser og størrelsen av disse, innenfor bølgebryteren som vedlikehold av bryggeanlegget og et kostnadsoverslag for dette.»
To nye plasser ville løse de fleste juridiske problemer som i dag foreligger på bryggen.
Saken ble utredet av styret etter møtet med Småbåthaver og ikke direkte av sistnevnte.
Det ble frarådet opprettelse av 2 nye plasser fordi en forsterkning av bryggen ville «slite mer på bryggeanlegget». Denne påstand må begrunnes langt bedre.

Småbåthavner prøver iflg referatet å selge inn at hele bryggeanlegget bør skiftes ut om fem år (3,5 mill ? enn å påkoste ett mindre beløp nå (0,2 mill) nå.

Forslag til vedtak:

Senest 1 mnd. etter mottakelse av utredningen fra ABBL eller Huseiernes Landsforbund innkaller styret til ekstraordinært årsmøte angående bryggeankegget.

Hvis ikke ABBL kan levere utredningen i løpet av 1 mnd. etter dette årsmøtet, engasjeres Huseiernes Landsforbund til å utarbeide utredningen.

Outlook

VS: Forslag til saker som Siri Linge ønsker behandlet i det ordinærer årsmøte 23.04.25.

Fra Styre for SAMEIET SUNDBAKKEN <styret.sundbakken@gmail.com>
Dato ma. 07.04.2025 09.45
Til Christian Dahl-Andersen <Christian.dahl-andersen@abbl.no>

Fra: Siri Traheim Linge
Sendt: fre. 21 mars 2025 19:48
Til: Sameiet Sundbakken
Emne: Forslag til saker som Siri Linge ønsker behandlet i det ordinærer årsmøte 23.04.25.

> HEKKER OG BUSKER
> Busker og trær på Sundbakken er ofte til hinder for sjøutsikten til den enkelte seksjon. På årsmøte i 2018 ble det vedtatt en maksimal høyde på 1,5 meter på hekker og busker.
> I Naboloven paragraf 3 fremgår det at hekk og busker maks skal være 2 meter høye.
>
> Forslag til vedtak:
> Maksimal høyde på hekker og busker settes til 2 meter i tråd med naboloven.
> Vaktmester får i oppdrag jevnlig å foreta en såkalt vaktmesterklipp på busker og hekker høyere enn 2 m.
> Seksjonseiere har uansett rett til selv å fjerne grener på busker og hekker som er under 2 meter og som er i veien for seksjonens sjøutsikt eller annen utsikt.
>
>
> OPPSTAMMING AV TRÆR VED INNKJØRING
> For å ha sjøutsikt til sundet må de store trærene stammes opp hver vår.
> Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.
>
> VEDLIKEHOLD/ BESKJÆRING AV ANDRE TRÆR.
> På årsmøte i fjor fremgår det av protokollen at «forsamlingen ytrer ønske om at en arborist samtidig med rensing av grener i tuntreet vurderte vedlikehold/beskjæring av andre trær på eiendommen samtidig.»
> De tre furutrærne som ble beskåret for 7 år siden i 2018 har vokst ca 70 cm og tar dermed en god del sjøutsikt fra enkelte seksjoner. Trærene bør trimmes av arborist samtidig med tuntreet.
> Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.
>
> RENGJØRING SØPPELSKUR
> Grundig vask av søppelrom og søppeldunker bør iflg. ekspertise utføres 3-4 ganger i året.
> Å vaske søppeldunker, og søppelrom er sjelden en hyggelig oppgave for seksjonseiere. Spesielt dersom en ikke har alt utstyr som trengs. I følge bransjen blir det ikke rent når en kun fjerner urenheter på overflaten.
> Rengjøring av søppelrom bør derfor overlates til godkjente rengjøringsbyråer.
> Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.
>

>
> SKILT PÅ BILOPPSTILLINGSPLASSER
> På nedre parkeringsplass har det blitt satt opp skilt på hver seksjons parkeringsplass. Skilt må også lages til p-plasser på øvre plan. Disse bør ferdigstilles innen 1 mnd fra årsmøtet.
> Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.
>
>
>
>
>

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 23. april 2025

Tor Kielland og Knut Jarle Kvaløy ble for ett år siden valgt for to år og er således ikke på valg i år. Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Monica Iversen og Petter Borgli for to nye år.

Valgkomiteens innstilling blir derfor:

- Tor Kielland, ikke på valg
- Knut Jarle Kvaløy, ikke på valg
- Monica Iversen, velges for 2 nye år
- Petter Borgli, velges for 2 nye år

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite:

- Ellen Marie Nordby Suneson
- Carl-Einar Haug

Alle de innstilte har sagt seg villige til å påta seg vervene.

Valgkomiteen

Knut Fredrik Grøndal Helge Torgersen

Boligopplysninger:

Sameiet Sundbakken		Vår ref.:	563/8
KONGLUNGVEIEN 1 I (Innenskjærs)		Type:	Sameie
1392 VETTRE		Eiere:	Knut Fredrik Grøndal, Kristin Trommestad
Organisasjonsnr:	983 811 558	Seksjonsnr:	8

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 10 982

Felleskostnader:	Felleskostnader		10 357
Tilleggsytelser:	Bå tplass (forfall hver 12. md.)	(2.000,00 i Jul. 24)	0
	2 Garasjeplasser (forfall hver 12. md.)	(2.628,00 i Jan. 25)	0
	GET		625

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2025 Tot. utg. i kr.: 10 997

Felleskostnader:	Felleskostnader		10 357
Tilleggsytelser:	Bå tplass (forfall hver 12. md.)	(2.000,00 i Jul. 24)	0
	2 Garasjeplasser (forfall hver 12. md.)	(2.628,00 i Jan. 25)	0
	GET		640

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Styrskilte opplysninger

Styreleder:	Tor Fredrik Kielland
Adresse:	Gamle Konglung vei 1 R
Postnr/-sted:	1392 VETTRE
E-post:	styret.sundbakken@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

Bå tplass: Det medfølger bå tplass til seksjonen, men det er ikke nødvendigvis den samme plassen som benyttes i dag, som overdras ved salg. Kontakt styret for mer informasjon.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	940
Annen formue:	39 454	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 56/45 - seksjon:8

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Sundbakken		Vår ref.:	563/8
KONGLUNGVEIEN 1 I (Innenskjærs)		Type:	Sameie
1392 VETTRE		Eiere:	Knut Fredrik Grøndal, Kristin Trommestad
Organisasjonsnr:	983 811 558		

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441113

Sameiet Sundbakken

Ekstraordinært 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 Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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 Sundbakken

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken

Tid: Onsdag 30.10.2024 kl. 18:00
Sted: Kantinen hos ABBL, Kinoveien, Sandvika.

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

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte og godkjenning av fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Tor Fredrik Kielland.

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Christian Dahl-Andersen.

1.4 Valg av to sameiere til å medundertegne protokollen i tillegg til møteleder

1.5 Valg av to personer til tellekorps

1.6 Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak: Møteinnkalling godkjennes.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Småbåthavner får i oppdrag å reetablere plass 1 og 4 mellom flytebryggen og bølgebryteren mv.

Forslag fra Commandøren, Elvebåten og Kabinen.

Det vises til begrunnelse, forslag til kostnadsoverslag og forslag til **vedtak** i vedlegg 1.

Forslag til vedtak: 1. Det vedtas å gi Småbåthavner i oppdrag raskest mulig å etablere 2 nye sikre plasser mellom flytebryggen og bølgebryteren.
2. Samtlige plasser justeres ned i høst iht opprinnelig tildelte bredder ref. vedlagte kart.(Bilde 1)
3. Orlogsskipet og Elvebåten på plass 6 og 11 justeres henholdsvis fra 3,14 m til 3,5 ,og plass 11 fra 3,93 m bredde til 3,5 meter som blir nye bredder.
4. Det utarbeides et nytt bryggekart etter ferdigstilling av hele bryggen som godkjennes av årsmøte. Dette kan bla. brukes som en del av
salgsdokumentasjon. Foreløpig godkjennes vedlagt utkast til nytt bryggekart av 27.09.2024.
5. Kostnadene til bryggeprosjektet deles som tidligere tiltak på bryggen likt
mellom rettighetshaverne. Boligsameiet kaller ikke inn midler til prosjekter, men dekker dette over driften.

Styrets innstilling: **Alternative forslag til vedtak**

1. Utsettelse av vedtaket.
Det har siden bryggeanlegget ble opprettet med fordeling av båtplasser i 1997 ikke vært noe problem for noen å få båtplass ved brygga tilpasset den båten de måtte ha dog innenfor maksbegrensingen på bryggeanlegget. Det blir færre og færre og dessuten mindre og mindre båter ved anlegget. Mange ledige plasser de siste år. Det er således ikke behov for flere plasser ved anlegget per i dag. Å påføre sameiet en kostnad estimert til 150.000 i dag synes derfor helt unødvendig i dag. En forlengelse kan dog bli aktuelt en gang i fremtiden.

Forslag til vedtak: Forslaget fra Elvebåten, Commandøren og Kabinen utsettes på ubestemt tid.

2. Forlengelse av bryggen uten bindinger.
Det bør også være et alternativ til vedtak at Småbåthavner får i oppdrag å forlenge flytebryggen for å etablere to ekstra plasser uten bindinger ut over dette. Dette for å skille mellom fordeling av båtplasser og utvidelse av bryggekapasiteten. Hensikten med en bryggeutvidelse er ikke å å bestemme hvem som skal ha hvilke båtplasser, men å sikte kapasitet.

Forslag til vedtak: Småbåthavner får i oppdrag å forlenge og forsterke gangbroen ut til bølgebryter med tanke på å etablere to ekstra plasser mellom siste utrigger og bølgebryter under forutsetning av at Småbåthavner går god for en slik løsning og løsningen ligger omkring det økonomiske estimatet som forslagstillerne under punkt nr. 1 har opplyst om.

3. Utredning av de juridiske problemstillinger ved bryggeanlegget
Det er vel kjent at det foreligger flere uklare juridiske problemstillinger ved bryggeanlegget, båtforeningen, fordeling av båtplasser etter førstegangskontakter, fordeling av sommerplasser uavhengig av opprinnelige tildelte plasser, implementering og

rettsvern av rettsforliket, urimelighet ved at noen seksjoner etter fordelingen i 1997 har plasser helt innerst noe som forverres ved en eventuell implementering av rettsforliket etc noe som også fremkommer av kravet om ekstraordinært årsmøte. Videre har alle kostnader ved anlegget, herunder utskifting og forlengelse av utriggere vært dekket under bryggeregnskapet uten at dette har blitt belastet den aktuelle plassen.

Det foreslås derfor å be ABBL sin juridiske avdeling og Huseierne om å gi hver sin betenking på hele sakskomplekset. Deretter kan man se hvordan man skal forholde seg til anførslene fra flere seksjonseiere som har kommet med jevne mellomrom samt om man i det hele tatt kan opprettholde den juridiske konstruksjon som er overbygget anlegget i dag.

Utredninger hos ABBL og Huseierne er en gratis medlemsytelse.

Forslag til vedtak: Styret sender alle dokumenter og all annen informasjon om bryggeanlegget til ABBL sin juridiske avdeling og til Huseierne for juridiske utredninger av hele sakskomplekset.

Vel møtt.

De som ikke har anledning til å møte kan møte med fullmektig. Utkast til fullmakt vedlegges. Fullmakten kan leveres på møtet eller sendes til styreleder på e-post tkielland2@gmail.com

Asker, 21. oktober 2024

SAMEIET SUNDBAKKEN

STYRET

03.10.24

Krav om innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sundbakken Boligsameie.

Iht eierseksjonsloven paragraf 42 ber Commandøren, Elvebåten og Kabinen styret i Sundbakken Boligsameie om å innkalle (sende inkallelse) til ekstraordinært årsmøte senest innen 14 dager.

Følgende saker ønskes behandlet:

I SUNDBAKKEN BOLIGSAMEIE SKAPER FØLGENDE FORHOLD USIKKERHET MHT. SALG.

DET MANGLER FYSISK 3 BÅTPLASSER PÅ FLYTEBRYGGEN.

- Det er i dag 16 båtplasser til 17 leiligheter på flytebryggen.
- Plass 2 og 4 deler en plass på 2,5 meter innerst på bryggen. Med en bredde på 1,25 meter til hver og en dybde på 0,34 meter er disse 2 plassene helt ubrukelige og må erstattes.
- I tillegg skal iht. rettsforliket plass 16 etableres som Commandørens plass med 1,4 meters lysåpning.

OPPDATERT BRYGGKART EKSISTERERIKKE P.T.

- Vedlagt (bilde 1) ligger forslag til ny skisse til bryggekart av 27.09.24 av hele flytebryggen inkl. bølgebryter og langgang der også Commandørens forliksplass nr 16 er inntegnet.
- Kartskissen er laget på bakgrunn av historisk kart av 10.06.97 og kart i forbindelse med forliket i Tingretten 28.05.01 mellom Sameiet Sundbakken og Commandøren.
- Kartskissen er opprinnelig tegnet i 1:100 og det tas forbehold om eventuelle feil.

BRYGGEN ER MINST 2, 5 METER FOR KORT

- Når plass 16 nå skal etableres blir bryggen altfor kort og plass 4 og 2 skyves ytterligere 2,5 meter inn på grunt vann i forhold til i dag.
- I og med at Sundbakken Boligsameie på årsmøte i 2001 vedtok å inngå forlik med Commandøren med ca. 73% flertall, er det sameiet som er ansvarlig for å sikre alle 17 seksjoner bryggeplass med tillegg av plass 16. Dvs. skaffe 18 fullt brukbare båtplasser på flytebryggen.

BÅTPLASSENE FREMSTÅR BREDERE ENN TILDELT (Bilde 1)

Breddene på de fleste plassene fraviker fra opprinnelig tildeling med ca + 15%. Dette har gjort bryggen allerede svært trang. Når rettsforliket skal på plass vil bryggen bli enda trangere. Mht salg fremstår bryggeplassene bredere enn de virkelig er.
Dette medfører at alle plassene må tilbakejusteres En gangbar uterigger er fjernet uten vedtak i årsmøte.

Orlogsskipet på plass 6 og Elvebåten på plass 3 bør få økt sine opprinnelige tildelte bredder til 3,5 meter da dette medfører at plassene på bryggen blir tilnærmet like dvs. 3,5-3,8 m. Dette reduserer behovet for innbyrdes bytte av plasser og er mer rettferdig i og med at alle plassene i all tid har betalt like fellesutgifter uansett bredde.

OPPLYSNINGSPLIKT VED EV. SALG

Iht avhendingsloven skal selger opplyse om alle forhold ved eiendommen som selger kjenner til eller måtte kjenne til, og som kjøper måtte regne med å få.

OMROKERING AV BÅTPLASSENE

I forbindelse med at styret mente å ha rett til å kunne omrokere båtplassene, etter størrelse, tyngde vindfang etc.var det flere som reagerte og bla. Orlogskipet konkluderte 16.03.24 med følgende:
«Eierseksjonsameiet eller båtkomiteen etter oppnevning på vegne av eierseksjonsameiet har ingen myndighet til å omdisponere en båtplass med mindre båtplassseier har samtykket.»

FORSLAG FRA SMÅBÅHAVNER TIL PRAKTISK LØSNING

Den raskeste og trolig beste løsning å sikre nummerert og egen plass til samtlige leiligheter er at Småbåthavner (ref. Erik), tilvirker en ca 1 meter lengre stålbro ut til bølgebryteren med en slags buffer under. Ved å skyve bølebryteren en meter utover oppnås 2 nye båtplasser på ca 3,5 meters bredde mellom bølgebryteren og ytterste del av bryggen.

Småbåthavner opplyser at kostnadene til dette utgjør kr. 100.000 ex.mva i materialer pluss kr. 50.000 i arbeid dvs kr. 150.000 tilsammen. En meter forlengelse av bryggen vil gå under vedlikehold og justering av nåværende anlegg og er neppe meldepliktig.

I infobrev fra boligsameiets styre av 19.06.24 ble det opplyst i et avsnitt om at styret arbeider med alternativer for en forlengelse av bryggen, men at dette arbeidet intensiveres først til høsten. Dvs.at det nå er et godt tidpunkt å avholde ekstraordinært årsmøte mht bryggen.

Forslag til vedtak:

1. Det vedtas å gi Småbåthavner i oppdrag raskest mulig å etablere 2 nye sikre plasser mellom flytebryggen og bølgebryteren.

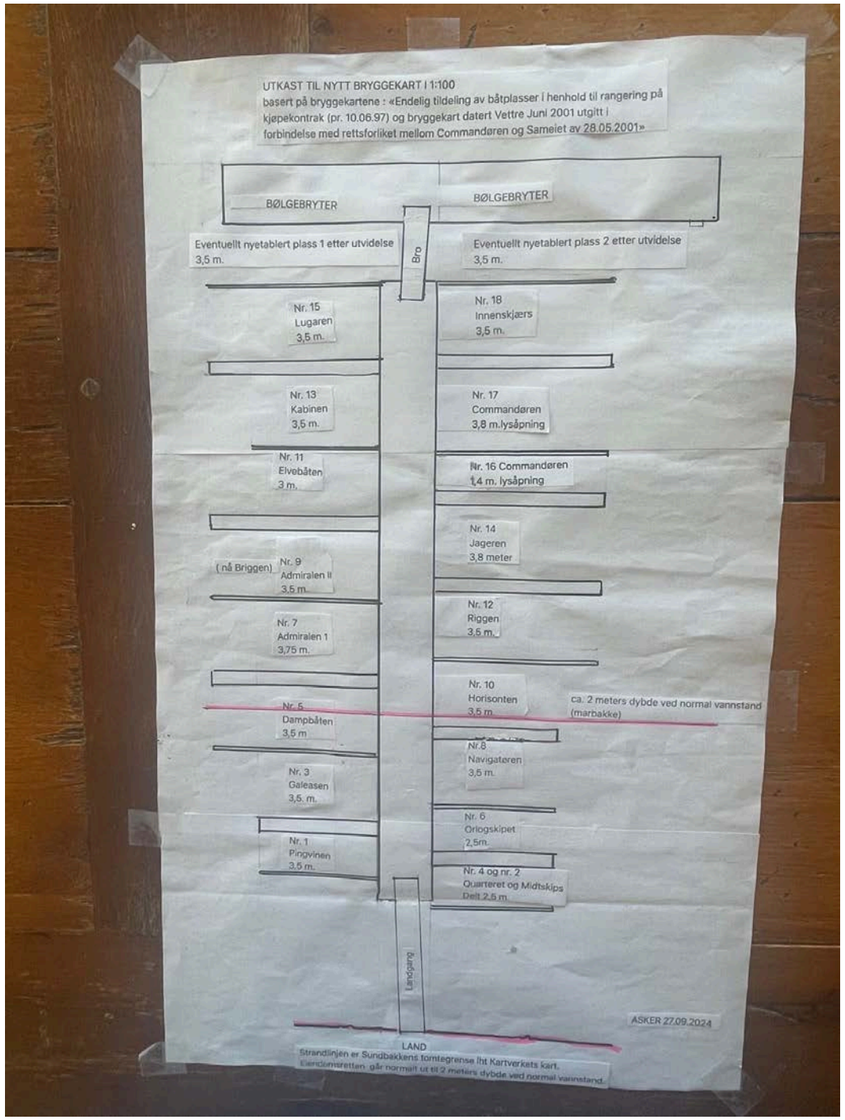
2. Samtlige plasser justeres ned i høst iht opprinnelig tildelte bredder ref. vedlagte kart.(Bilde 1)

3. Orlogsskipet og Elvebåten på plass 6 og 11 justeres henholdsvis fra 3,14 m til 3,5 ,og plass 11 fra 3,93 m bredde til 3,5 meter som blir nye bredder.

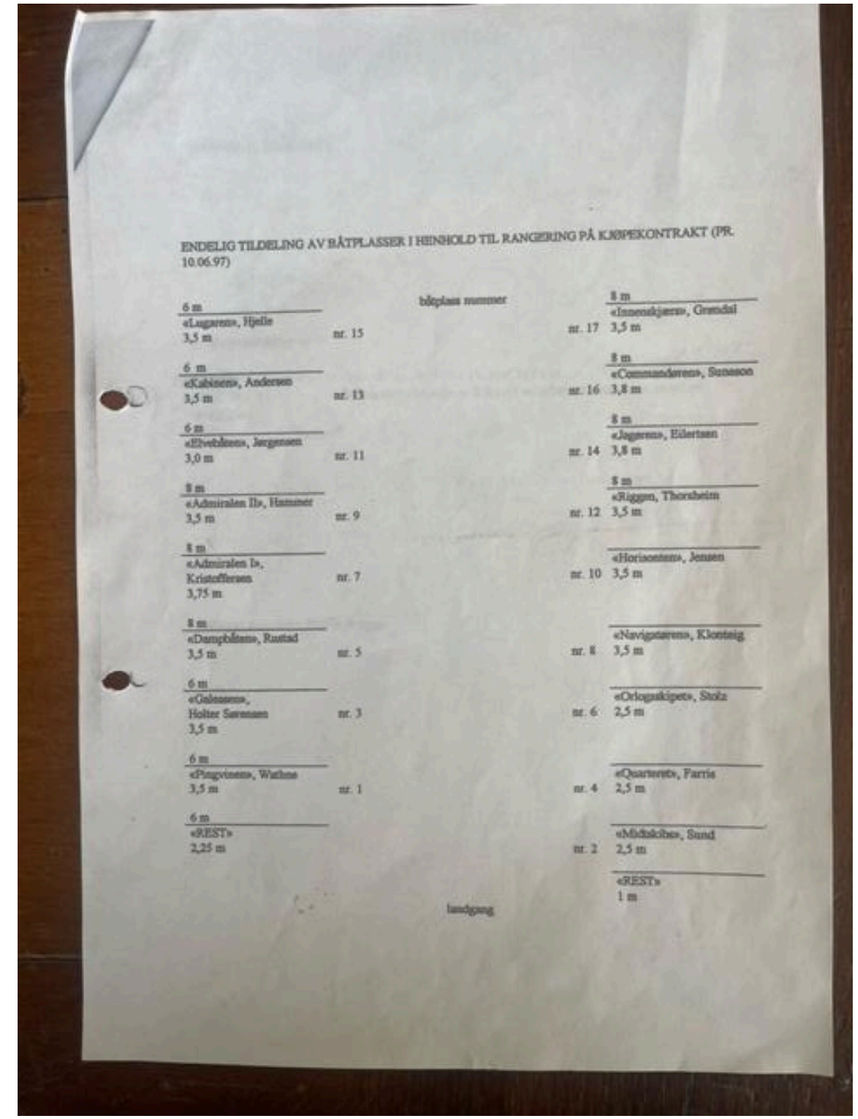
4. Det utarbeides et nytt bryggekart etter ferdigstilling av hele bryggen som godkjennes av årsmøte. Dette kan bla. brukes som en del av salgsdokumentasjon. Foreløpig godkjennes vedlagt utkast til nytt bryggekart av 27.09.2024.

5. Kostnadene til bryggeprosjektet deles som tidligere tiltak på bryggen likt mellom rettighetshaverne. Boligsameiet kaller ikke inn midler til prosjekter, men dekker dette over driften.

Med vennlig hilsen Commandøren, Elvebåten og Kabinen.



Bilde 1

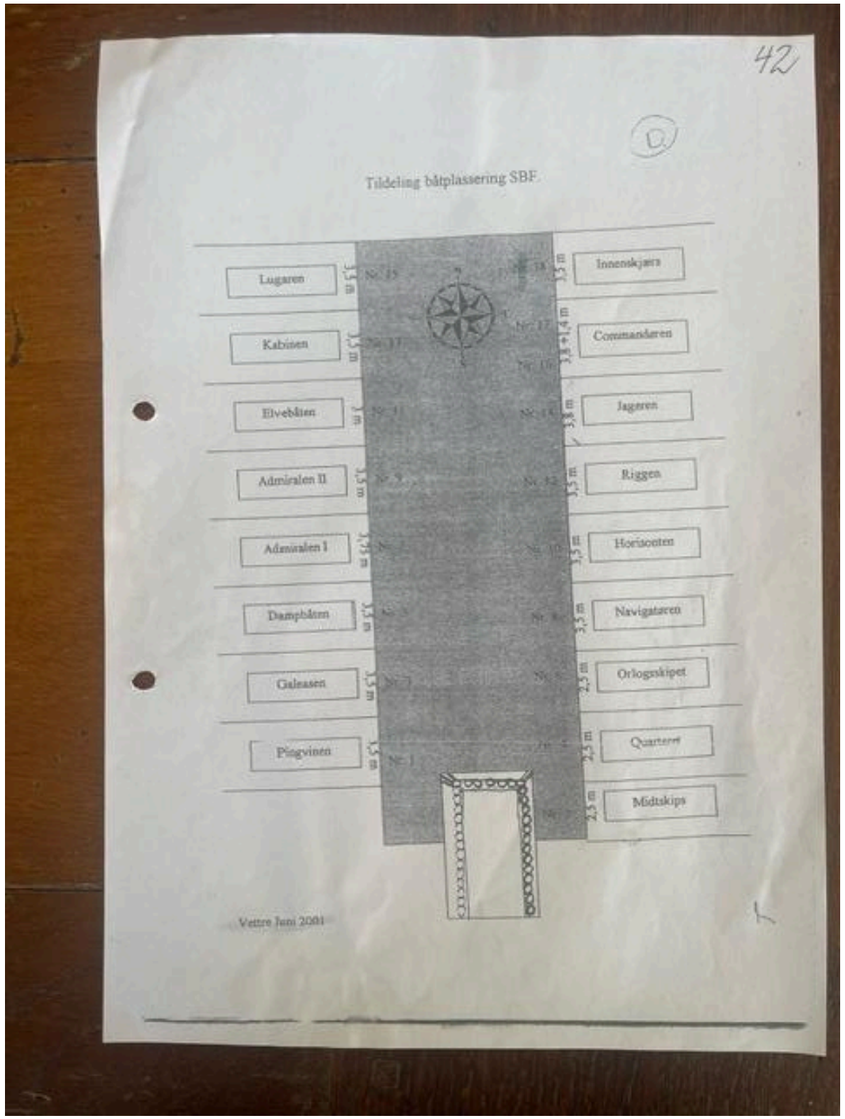


ENDELIG TILDELING AV BÅTPLASSER I HENHOLD TIL RANGERING PÅ KJØPEKONTRAKT (PR. 10.06.97)

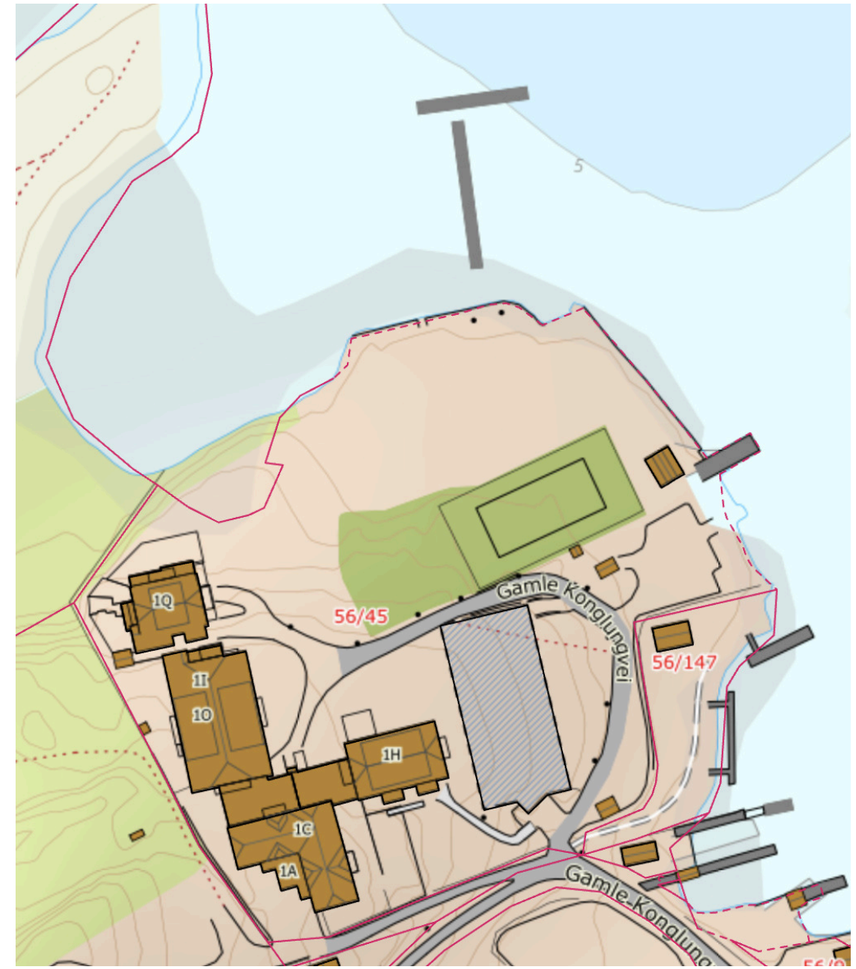
6 m «Lugaren», Hjelle 3,5 m	nr. 15	nr. 17	8 m «Innenskjærs», Grøndal 3,5 m
6 m «Kabinen», Andersen 3,5 m	nr. 13	nr. 16	8 m «Commandøren», Sunneson 3,8 m
6 m «Elvebåten», Jørgensen 3,0 m	nr. 11	nr. 14	8 m «Jageren», Eilertsen 3,8 m
8 m «Admiralen II», Hammer 3,5 m	nr. 9	nr. 12	8 m «Riggen, Thorsheim 3,5 m
8 m «Admiralen I», Kristofferson 3,75 m	nr. 7	nr. 10	«Horisonten», Jensen 3,5 m
8 m «Dampbåten», Rustad 3,5 m	nr. 5	nr. 8	«Navigatøren», Klontsig 3,5 m
6 m «Galeasen», Holter Sørensen 3,5 m	nr. 3	nr. 6	«Orlogskipet», Stolz 2,5 m
6 m «Pingvinen», Wathne 3,5 m	nr. 1	nr. 4	«Quarteret», Farris 2,5 m
6 m «REST» 2,25 m		nr. 2	«Midtskips», Sund 2,5 m
			«REST» 1 m

landgang

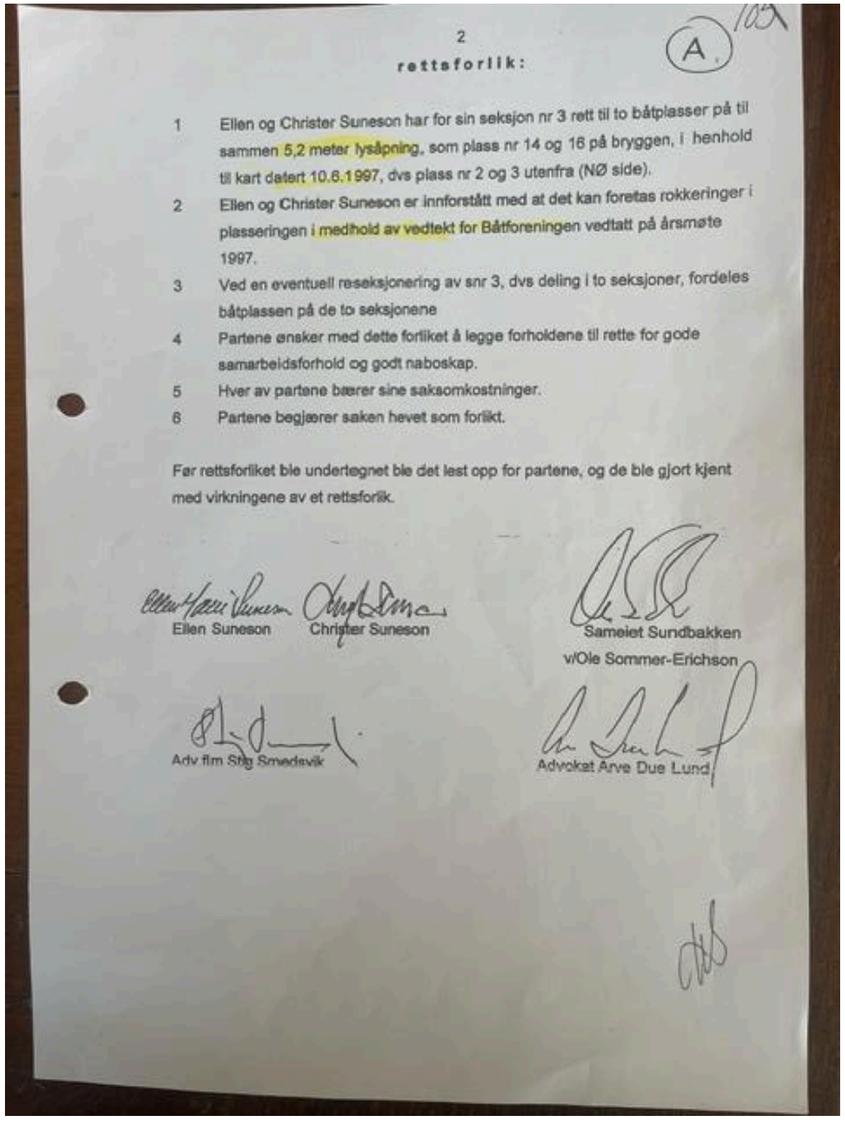
Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4



2

rettsforlik:

A

1 Ellen og Christer Suneson har for sin seksjon nr 3 rett til to båtplasser på til sammen 5,2 meter lysåpning, som plass nr 14 og 16 på bryggen, i henhold til kart datert 10.6.1997, dvs plass nr 2 og 3 utenfra (NØ side).

2 Ellen og Christer Suneson er innforstått med at det kan foretas rokkeringer i plasseringen i medhold av vedtekt for Båtforeningen vedtatt på årsmøte 1997.

3 Ved en eventuell reseksjonering av snr 3, dvs deling i to seksjoner, fordeles båtplassen på de to seksjonene

4 Partene ønsker med dette forliket å legge forholdene til rette for gode samarbeidsforhold og godt naboskap.

5 Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

6 Partene begjærer saken hevet som forlikt.

Før rettsforliket ble undertegnet ble det lest opp for partene, og de ble gjort kjent med virkningene av et rettsforlik.

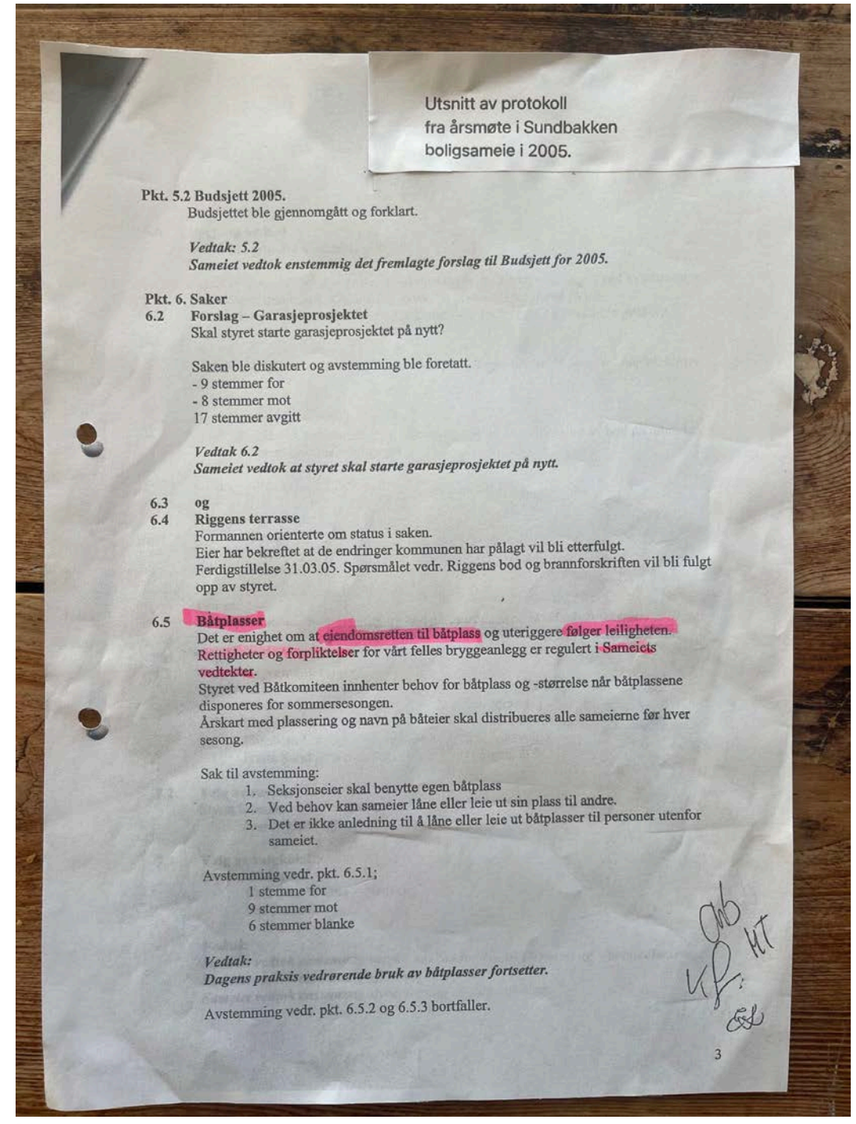
Ellen Suneson Christer Suneson

Sameiet Sundbakken
v/Ole Sommer-Erichson

Adv fm Stig Smedevik

Advokat Arve Due Lund

Bilde 5



Utsnitt av protokoll
fra årsmøte i Sundbakken
boligsameie i 2005.

Pkt. 5.2 Budsjett 2005.
Budsjettet ble gjennomgått og forklart.

Vedtak: 5.2
Sameiet vedtok enstemmig det fremlagte forslag til Budsjett for 2005.

Pkt. 6. Saker
6.2 Forslag – Garasjeprosjektet
Skal styret starte garasjeprosjektet på nytt?

Saken ble diskutert og avstemming ble foretatt.
- 9 stemmer for
- 8 stemmer mot
17 stemmer avgitt

Vedtak 6.2
Sameiet vedtok at styret skal starte garasjeprosjektet på nytt.

6.3 og
6.4 Riggens terrasse
Formannen orienterte om status i saken.
Eier har bekreftet at de endringer kommunen har pålagt vil bli etterfulgt.
Ferdigstillelse 31.03.05. Spørsmålet vedr. Riggens bod og brannforskriften vil bli fulgt opp av styret.

6.5 Båtplasser
Det er enighet om at eiendomsretten til båtplass og uteriggere følger leiligheten.
Rettigheter og forpliktelser for vårt felles bryggeanlegg er regulert i Sameiets vedtekter.
Styret ved Båtkomiteen innhenter behov for båtplass og -størrelse når båtplassene disponeres for sommersesongen.
Årskart med plassering og navn på båteier skal distribueres alle sameierne før hver sesong.

Sak til avstemming:
1. Seksjonseier skal benytte egen båtplass
2. Ved behov kan sameier låne eller leie ut sin plass til andre.
3. Det er ikke anledning til å låne eller leie ut båtplasser til personer utenfor sameiet.

Avstemming vedr. pkt. 6.5.1;
1 stemme for
9 stemmer mot
6 stemmer blanke

Vedtak:
Dagens praksis vedrørende bruk av båtplasser fortsetter.

Avstemming vedr. pkt. 6.5.2 og 6.5.3 bortfaller.

3

Bilde 6

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken onsdag 30.10.2024 kl. 18:00 - ABBL sine lokaler i Sandvika.

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte og godkjenning av fullmakter

Til stede var 10 seksjonseiere som leverte adgangstegn.
Det ble levert 7 fullmakter, totalt 17 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

Vedtak:

Tatt til orientering

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Tor Fredrik Kielland ble valgt som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/ eiendomsforvalter Christian Dahl-Andersen ble valgt som protokollfører

1.4 Valg av to sameiere til å medundertegne protokollen i tillegg til møteleder

Vedtak:

Knut Winger og Jan Tore Iversen ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Valg av to personer til tellekorps

Vedtak:

Ellen Marie Nordby Suneson og Helge Torgersen ble valgt til tellekorps

1.6 Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak:

Møteinnkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent.

2. Småbåthavner får i oppdrag å reetablere plass 1 og 4 mellom flytebryggen og bølgebryteren mv.

Vedtak:

Styret sender uten unødvendig opphold alle dokumenter og all annen informasjon om bryggeanlegget til ABBL sin juridiske avdeling for juridisk utredning av hele sakskomplekset.

Styret ber Småbåthavner om å utrede muligheten for å opprette to ekstra båtplasser og størrelsen av disse, innenfor bølgebryteren som vedlikehold av bryggeanlegget og et kostnadsoverslag over dette.

Alle andre forslag trekkes.

Godkjent

Der intet annet er angitt var vedtakene enstemmig.

Møtet ble avsluttet 20:05

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sundbakken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Fredrik Kielland (sign.)	05.11.2024
Protokollvitne	Jan Tore Iversen (sign.)	04.11.2024
Protokollvitne	Knut Winger (sign.)	06.11.2024

Sameiet Sundbakken

ABBL

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 Sundbakken

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 Sundbakken

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken

Tid: 15. april 2024, kl. 18:30
Sted: ABBL sin kantine i Kinoveien 3 i Sandvika

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte og godkjenning av fullmakter

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av to sameiere til å undertegne protokollen i tillegg til møteleder

1.5 Valg av to personer til tellekorps

1.6 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding 2023

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Valg av revisor

Forslag til vedtak: KPMG A/S gjenvelges til sameiets revisor.

4. Årsoppgjøret 2023 og i den forbindelse spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 godkjennes. Årets overskudd på kr. 27.874 overføres til andre fond/udekket tap

5. Revisjonsberetning 2023

Forslag til vedtak: Revisors beretning tas til orientering.

6. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 17 000,- til intern fordeling.

7. Saker fra styret

7.1 Felleskostnader

Det har ikke vært noen prosentvis økning av felleskostnadene etter at det ble besluttet å øke disse med 50 prosent i forbindelse med oppgradering av to boliger og uteområder rundt hus 2. Styret mener det fortsatt er klart er behov for de inntekter som i dag kommer inn for å foreta forsvarlig vedlikehold av eiendommen i årene som kommer. På den annen side mener styret det i år ikke er behov for å øke fellesutgiftene fra dagens nivå.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene forblir uendret

8. Saker fra beboere

8.1 Båtplasser. Forslag fra Midtskibs

Midtskips har sendt inn et forslag til vedtektsendring av vedtektenes § 2.

Forslag til vedtak: Vedtektene § 2 tillegges følgende setning. «Bryggeplasser som ikke er i bruk, kan disponeres av styret i bryggelaget. Ledige bryggeplasser kan tildeles i sameiet etter behov»

8.2 Rensing av grener tuntreet. Forslag fra Admiralen

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å bestille og utføre beskjæring av tørre og råtne grener fra tuntreet – den store lønn foran Admiralen

9. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2024 tas til orientering.

10. Orientering fra komiteene

- Grøntkomiteen
- Bryggekomiteen
- Vedlikeholdskomiteen

Forslag til vedtak: Tas til orientering

11. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor Fredrik Kielland
Styremedlem, Petter Julian Borgli
Styremedlem, Monica Elisabeth Iversen
Styremedlem, Knut Jarle Kvaløy

Styreleder og ett styremedlem er på valg.

Se vedlegg for valgkomiteens forslag

11.1 Valg av styreleder

Styreleder: Tor Kielland er på valg, og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Tor Kielland velges som styreleder for ytterligere to år

11.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Knut Jarle Kvaløy er på valg, og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Knut Jarle Kvaløy velges som styremedlem for ytterligere to år

11.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen velges for ett år av gangen

Forslag til vedtak: Helge Torgersen og Knut Fredrik Grøndahl gjenvelges som valgkomite for ett år

11.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge representant til ABBLs generalforsamling

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

Vel møtt.

De som ikke har anledning til å møte kan møte med fullmektig. Utkast til fullmakt vedlegges. Fullmakten kan leveres på møtet eller sendes til styreleder på e-post tkielland2@gmail.com

Asker, 2. april 2024

Med vennlig hilsen
Sameiet Sundbakken
Styret

SAMEIET SUNDBAKKEN

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Styrets beretning om året som har gått og om fremtiden

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Tor Kielland
Styremedl.:	Monica Iversen, Knut Jarle Kvaløy og Petter Borgli.
Valgkomité:	Helge Torgersen og Knut Fredrik Grøndahl
Grøntkomité:	Eva Schia
Bryggekometé:	Petter Borgli. Jan Tore Iversen fra 1. mars 2024.
Vedlikeholdskomité:	Petter Borgli og Knut Jarle Kvaløy.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 17 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 56, bruksnr. 45 i Asker kommune.

Selskapets eiendom var forsikret i Gjensidige Forsikring. Sameiet har byttet forsikring fra Gjensidige Forsikring til Protector Forsikring ASA pr. 1.1.24. Byttet er et resultat av en anbudsrunde ABBL har utført på vegne av sine klienter. Polisenummeret i Protector er 3441113.

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, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's 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.

4. SALG/REFINANSIERING

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et overskudd ved årsskiftet på kr 27.874,- som overføres og legges til andre fond.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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.

6. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023

Gulvet på altanen til Navigatøren ble rettet og skiftet og gulvet på Kabinens altan har blitt utbedret i perioden. Det ble også skiftet en del panel mv på hus tre i denne forbindelse.

Det ble lagt varmekabler på platting og gangvei på øvre plan. Samtidig ble løse heller rettet opp. Videre ble tre-trapper skiftet ut med aluminiumstrapper hvor snøen kan fall gjennom. Alle seksjoner har derfor hatt snø og is fri passasje til garasje og postkasser. Styret er fornøyd med at legging av varmekabler og utbedring av heller kom i mål innenfor fullmakten som ble gitt på ekstraordinært årsmøte.

Takene er gjennomgått av Bærum Blikk og Ventilasjon AS og en del arbeider ble i forbindelse med dette utført.

Garasjeporten sviktet i året som har gått og ble byttet ut med ny leddport. Etter noen barnesykdommer har denne fungert bra med unntak av litt problemer ved ekstremt snøvær.

Ledlysene på flytebryggen ble byttet ut med ledpærer med vanlig skrusokkel slik at disse kan skiftes av styret/bryggekomiteen når det er behov for det.

Det ble bestilt et lass grus for å fylle på hull i veien inn til gjesteparkeringen og for å spres ut på gjesteparkering og veien. Vaktmesterfirmaet fikk dessverre ikke spredd denne ut før frost og snøfall kom slik at den fortsatt tar opp en parkeringsplass. Dette vil bli rettet på til våren.

En del annet mindre arbeid både på sameiets bygninger, gjerde og garasje ble utført i perioden.

7. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024

Det må påregnes utbedring noe råteskader og oppmaling av bygningsmasse og gjerde også i 2024.

Takene vil også kommende år bli gjennomgått av Bærum Blikk og Ventilasjon AS og eventuelle mangler vil bli utbedret.

8. VEDLIKEHOLD KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

ABBL har i forrige beretningsår gjennomgått eiendommen og dens bygninger og utarbeidet en vedlikeholdsrapport for en fem års periode. Denne er sendt sameierene til orientering og styret vil ha fokus på denne samt øvrig vedlikehold og oppgraderinger.

9. ANNET

På forrige årsmøte ble det besluttet å skilte seksjonene med bokstaver og sette opp et forklarende kart på postkassestavet. Dette har styret ikke fått fulgt opp i perioden og oppgaven overføres til inneværende periode.

Besluttet styrehonorar for 2022 ble tatt ut i 2023.

Asker, 10. mars 2024

Styret i Sameiet Sundbaken

Tor Kielland	Petter Borgli	Monica Iversen	Knut Jarle Kvaløy
DocuSigned by: Tor Kielland 7AB3E9C754F9457...	DocuSigned by: 651D5039887F421...	DocuSigned by: Monica Iversen DD958A0250FC40E...	DocuSigned by: Knut Jarle Kvaløy FBE8C3683D484CE...

Resultatregnskap Sameiet Sundbakken, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 522 920	1 522 920	1 522 950	1 522 950
Annen driftsinntekt	2	251 453	249 852	246 060	261 000
Sum driftsinntekter		1 774 373	1 772 772	1 769 010	1 783 950
Utgifter					
Lønnskostnad	3	40 264	20 077	19 400	19 400
Annen driftskostnad	4	979 900	832 091	951 000	1 011 000
Vedlikehold, innkjøp	5	484 622	183 649	250 000	215 000
P³ kostning,rehabilitering,investering	6	58 979	106 250	400 000	400 000
Andre drift/vedlikeholdskostnad	7	23 991	70 936	15 000	15 000
Drift/Vedlikehold garasjer	8	178 166	82 355	124 000	130 000
Sum driftskostnader		1 765 923	1 295 358	1 759 400	1 790 400
Driftsresultat før finansposter		8 450	477 414	9 610	-6 450
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	19 423	11 671	10 000	10 000
Sum finansposter		19 423	11 671	10 000	10 000
Årsresultat		27 874	489 085	19 610	3 550

Balanse Sameiet Sundbakken, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		75 602	0
Andre fordringer	10	-659	229 417
Sum fordringer		74 943	229 417
Bankinnskudd, kasse o.l	11	495 409	493 984
Sum omløpsmidler		570 352	723 401
Sum eiendeler		570 652	723 701

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	12	469 829	441 955
Sum egenkapital		469 829	441 955
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 217	206 022
Forskudd felleskostnader		14 739	75 724
Annen kortsiktig gjeld	13	10 867	0
Sum kortsiktig gjeld		100 823	281 746
Sum gjeld		100 823	281 746
Sum egenkapital og gjeld		570 652	723 701

Sameiet Sundbakken

Sted:_____, dato:_____

Tor Fredrik Kielland
Styreleder

Monica Elisabeth Iversen
Styremedlem

Knut Jarle Kvaløy
Styremedlem

Petter Julian Borgli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r 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 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ løpte 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 p³ kostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 522 920	1 522 920	1 522 950	1 522 950
Sum	1 522 920	1 522 920	1 522 950	1 522 950

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Havnekontingent	34 000	34 000	34 000	34 000
Kabel-tv	105 060	105 060	105 060	115 000
Garasjeinntekter	36 792	36 792	37 000	37 000
Strøm el-bil	75 601	74 000	70 000	75 000
Sum	251 453	249 852	246 060	261 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	16 000	0	0	0
Feriepenger	2 288	0	0	0
Styrehonorar	17 000	17 000	17 000	17 000
Arbeidsgiveravgift	4 653	3 077	2 400	2 400
Arbeidsgiveravgift feriepenger	323	0	0	0
Sum	40 264	20 077	19 400	19 400

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	135 774	123 478	130 000	140 000
Vann- og avløpsavgift	156 435	123 505	155 000	200 000
Avregning vann- og avløpsavg	-6 345	0	0	0
Feieavgift	5 584	5 408	6 000	6 000
Renovasjon	64 460	61 729	78 000	68 000
Containerleie	0	6 577	8 000	8 000
Kabel-tv (og ev. bredb³nd)	92 945	76 375	87 000	98 000
Bredb³nd	27 432	25 516	28 000	29 000
Forsikring	130 661	112 266	130 000	115 000
Forvaltning og revisjon	66 638	64 658	67 000	70 000
Innbetalingsservice	629	629	1 000	1 000
Juridisk r³dgivning/bistand	19 750	9 227	5 000	10 000
Teknisk r³dgivning	0	0	5 000	0
Serviceavtaler	8 119	12 181	13 000	9 000
Brannsikring	57 796	54 353	57 000	62 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	18 112	16 611	19 000	20 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	1 990	1 890	2 000	3 000
HMS	6 700	6 700	7 000	7 000
Vaktmestertjeneste	155 318	86 394	89 000	100 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	28 649	35 680	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	6 953	6 450	7 000	8 000
Rekvisita, porto, mm	600	532	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	0	0	3 000	3 000
Gebyr	1 200	1 432	2 000	2 000
Blomster/gaver	0	0	500	500
Sum	979 900	832 091	951 000	1 011 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	37 054	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	52 798	1 758	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	43 078	15 750	0	0
Vinduer, glassarbeider	0	34 500	0	0
Port	0	6 250	0	0
Tak	0	45 919	0	0
VedlikeholdVVS	4 675	4 775	0	0
Elektriker, materialer	21 698	2 916	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	10 639	2 958	0	0
Sand, pukk, salt	4 700	0	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	0	3 450	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	18 359	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	255 652	26 525	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	2 050	0	0
Teknisk bistand	969	0	0	0
Terrasser/balkonger	35 000	36 798	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	250 000	215 000
Sum	484 622	183 649	250 000	215 000

Note 6 - P³kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	58 979	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	400 000	400 000
Terasser/balkonger	0	106 250	0	0
Sum	58 979	106 250	400 000	400 000

Note 7 - Andre Drift/vedlikeholdskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	933	0	0	0
Elektriker, materialer	23 058	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	70 936	5 000	5 000
Diverse vedlikehold	0	0	10 000	10 000
Sum	23 991	70 936	15 000	15 000

Note 8 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	61 000	55 476	57 000	65 000
Forsikring	17 323	14 729	20 000	18 000
Port	93 643	6 250	7 000	7 000
Elektriker, materialer	6 200	5 900	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	40 000	40 000
Sum	178 166	82 355	124 000	130 000

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	693	192	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	10 000
Renter plasseringskonto	6 235	0	0	0
Finansinntekt	12 495	11 479	0	0
Sum	19 423	11 671	10 000	10 000

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	-659	155 417
Andre kortsiktige fordringer	0	74 000
Sum	-659	229 417

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	233 173	493 984
Sparekonto Boligbanken	256 235	0
Skattetrekkskonto	6 000	0
Sum	495 409	493 984

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	441 955	-47 130
Fra ³rets resultat	27 874	489 085
Sum andre fond/udekket tap	469 829	441 955
Sum egenkapital	469 829	441 955

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	6 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 256	0
P³ lnpt arbeidsgiveravgift	323	0
P³ lnpte feriepenger	2 288	0
Sum	10 867	0

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	441 655	-47 430
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	27 874	489 085
¡ rets endring disponible midler	27 874	489 085
Disponible midler UB	469 529	441 655

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sundbakken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sundbakken

Styreleder	Tor Fredrik Kielland (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Monica Elisabeth Iversen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Petter Julian Borgli (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Knut Jarle Kvaløy (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Sundbakken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sundbakkens 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: F8ENO-EJXQK-1YFP7-BETNX-QC67V-1WBL6

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F8ENO-EJXQK-1YFP7-BETNX-QC67V-1WBL6

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
2024-03-20 11:26:44 UTC
bankID

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 orginalen?
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>**. 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**

Penneo Dokumentnøkkel: F8ENO-EJXQK-1YFP7-BETNX-QC67V-1WBL6

Fra: Arne Sander<arne.sander2@gmail.com>
Sendt: man. 26 februar 2024 17:53
Til: Sameiet Sundbakken<styret.sundbakken@gmail.com>
Emne: Sak til behandling på ordinært årsmøte.

Jeg ønsker at bruken av bryggeplasser blir tatt opp på årsmøtet.

I min kjøpsavtale med Midtskips står det : "Det følger bryggeplass med". For sikkerhets skyld ringte jeg da Knut, som da var styreformann i bryggelaget. Jeg fortalte da at jeg hadde en Saga 27 snekke som jeg ville ha med til Sundbakken. Han svarte da at det var god plass og det var bare å komme. Jeg fikk da tildelt bryggeplass 14 som jeg brukte i 9 år. Jeg oppfattet da at det var styret i bryggelaget som disponerte bryggeplassene og fordelte disse etter behov, slik det fungerer ellers omkring.

I samtaler med et par båteiere, her i sameiet, sist sommer, fikk jeg høre at hver seksjon er blitt tildelt sin bryggeplass. Ved salg måtte man oppgi hvilken bryggeplass som tilhørte seksjonen. Midtskips er tildelt bryggeplass 2 med en bredde på 2,5 meter. Jeg har målt opp bryggeplass 2. Den er i dag kun på 1,4 meter og halvparten av dette er på tørt land, altså ubrukbar. Bryggeplass 4, som ligger utenfor 2, er så grund at man kun ha en gummimadrass der. Av i alt 17 bryggeplasser er minst 2 ubrukbare. På den andre siden har vi i dag 7 eller 8 bryggeplasser som ikke er i bruk.

Mitt forslag er da følgende:

"Bryggeplasser som ikke er i bruk, kan disponeres av styret i bryggelaget. Ledige bryggeplasser kan tildeles båteiere i sameiet etter behov".

Hilsen Arne Sander

Vedlegg til årsmøte 2024

Forslag fra Admiralen 1

Treet på tomten - Se bilder fra de andre mails.

Større grener faller ned fra det store tre - dette er desverre mer og mer med de stormene som vi har sett det siste år, vi har nå bodd på

sameiet i 19 år til høsten og husker ikke at treet har blitt beskåret i denne periode.

Ønsker at styret vurderer om beskjæring er nødvendig for å sikre at det ikke faller større grener ned og rammer mennesker / biler mv.

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2023

Monica Iversen og Petter Borgli ble for ett år siden valgt for to år og er således ikke på valg i år.
Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Tor Kielland og Knut Jarle Kvaløy.

Valgkomiteens innstilling blir derfor:

- Tor Kielland, leder velges for 2 nye år
- Knut Jarle Kvaløy, velges for 2 nye år
- Monica Iversen, ikke på valg
- Petter Borgli, ikke på valg

Valgkomiteen

Knut Fredrik Grøndal Helge Torgersen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sundbakken mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - ABBL sin kantine i Kinoveien 3 i Sandvika.

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte og godkjenning av fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakt(er), totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder, Tor Fredrik Kielland, ble valgt som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som protokollfører

1.4 Valg av to sameiere til å undertegne protokollen i tillegg til møteleder

Vedtak:
Irma Marie Rustad og Helge Torgersen ble valgt til å undertegne protokollen i tillegg til møteleder

1.5 Valg av to personer til tellekorps

Vedtak:
Rolf Liltved og Fridtjof Linge ble valgt til tellekorps

1.6 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding 2023 ble tatt til orientering

3. Valg av revisor

Vedtak:
KPMG A/S ble gjenvalgt til sameiets revisor

4. Årsoppgjøret 2023 og i den forbindelse spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

Vedtak:
Årsregnskapet 2023 ble godkjent. Årets overskudd på kr. 27.874 ble overført til andre fond

5. Revisjonsberetning 2023

Vedtak:
Revisors beretning ble tatt til orientering.

6. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr. 17 000,- til intern fordeling.

7. Saker fra styret

7.1 Felleskostnader

1. Det har ikke vært noen prosentvis økning av felleskostnadene etter at det ble besluttet å øke disse med 50 prosent i forbindelse med oppgradering av to boliger og uteområder rundt hus 2. Styret mener det fortsatt er klart er behov for de inntekter som i dag kommer inn for å foreta forsvarlig vedlikehold av eiendommen i årene som kommer. På den annen side mener styret det i år ikke er behov for å øke fellesutgiftene fra dagens nivå.

Vedtak:

1. Det ble stilt benkeforslag fra Kristin Trommestad:
   Felleskostnadene senkes med 30%

   Avstemming: Ikke godkjent
   1 for / 16 mot / 0 blanke

2. Felleskostnadene forblir uendret

   Avstemming: Godkjent
   Enstemmig

8. Saker fra beboere

8.1 Båtplasser. Forslag fra Midtskibs

Midtskips har sendt inn et forslag til vedtektsendring av vedtektenes § 2.

Vedtak:
Vedtektene § 2 tillegges følgende setning. «Bryggeplasser som ikke er i bruk, kan disponeres av styret i bryggelaget. Ledige bryggeplasser kan tildeles i sameiet etter behov»

Forslaget ble trukket av forslagsstiller

8.2 Rensing av grener tuntreet. Forslag fra Admiralen

Vedtak:
Styret får fullmakt til å bestille og utføre beskjæring av tørre og råtne grener fra tuntreet – den store lønn foran Admiralen

Avstemming: Godkjent
Enstemmig

Kommentar: Forsamlingen ytret ønske om at en arborist samtidig vurderte vedlikehold / beskjæring av andre trær på eiendommen samtidig.

9. Budsjett for 2024

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

10. Orientering fra komiteene

- Grøntkomiteen
- Bryggekomiteen
- Vedlikeholdskomiteen

Vedtak:
Tatt til orientering

11. Valg

11.1 Valg av styreleder

Styreleder: Tor Kielland er på valg, og tar gjenvalg

Vedtak:
Tor Kielland ble valgt som styreleder for ytterligere to år ved akklamasjon.

11.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Knut Jarle Kvaløy er på valg, og tar gjenvalg

Vedtak:
Knut Jarle Kvaløy ble valgt som styremedlem for ytterligere to år ved akklamasjon

11.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen velges for ett år av gangen

Vedtak:

Helge Torgersen og Knut Fredrik Grøndahl ble gjenvalgt som valgkomite for ett år ved akklamasjon

11.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å velge representant til ABBLs generalforsamling

Protokolltilførsel fra Arne Sander: Sameiet takker styret for stor innsatts

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble hevet 19:35

Protokoll for Sameiet Sundbakken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Fredrik Kielland (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Helge Torgersen (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Irma Marie Rustad (sign.)	06.05.2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET SUNDBAKKEN
Revisjon av 04.04.2018. Sist oppdatert 4. desember 2018.

§ 1 GENERELT

Eiendommen gnr. 56 bnr. 45 i Asker kommune er oppdelt i 17 eierseksjoner ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.02.1995.

For hver eierseksjon er det fastsatt en seksjonseierbrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal. Sameiebrøkene er definert i oppdelingsbegjæringen på eiendommen.

§ 2 BÅTFORENING OG GARASJEANLEGG

Sundbakken Båtforening, heretter kalt SBF, ble dannet på årsmøte 26. mars 1996. Alle seksjoner har medlemskap gjennom sine kjøpekontrakter, med valg av båtplass i henhold til rangering påført første gangs kjøpekontrakt og/eller dato for første gangs kjøp av seksjonene.

Garasjeanlegget består av et (underjordisk) anlegg med totalt 29 plasser. Av disse er 28 nummererte plasser, som er tilleggsdeler til nærmere bestemte seksjoner. En plass er felles og benyttes for lagring av sameiets utstyr.

§ 3 RETT TIL BRUK AV SEKSJON OG FELLESAREAL

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett og eksklusiv bruksrett til sin seksjon/bruksenhet, tillagte utenomhusarealer, garasjeplass(er), båtplass(er) innenfor de rammer som følger av vedtektene og sameiets regler og praksis forøvrig innenfor lov om eierseksjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som i henhold til avtale ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal. Seksjoner har enerett til bruk av deler av tomten tilknyttet den enkelte seksjon med tilhørende biloppstillingsplass(er) og eventuelle båtplass(er).

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4 SEKSJONSEIERENS PLIKTER

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Endring av utenomhusplan som anleggelse av plattinger, flytting av eksiterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning innenfor tilleggsdel.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner som er nødvendige for den enkelte seksjon kan føres gjennom seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen/bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av bygningsmessige installasjoner.

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 pr post.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

4.1 Båtplass

Som medlemmer av SBF plikter alle seksjonseiere å følge instruks for bruk av Bryggeanlegget, samt følge opp de bestemmelser som årsmøtet, evt. styret pålegger medlemmene. Som for eksempel sikkerhetsbestemmelser, vaktordninger, vedlikeholdstiltak, evt. restriksjoner på bruk av vann/strøm og bidra til at bryggeanleggene fungerer tilfredsstillende bruksmessig og trivselsmessig.

Det er ikke anledning til fremleie eller utlån av båtplassen utenfor sameiet.

Vinteropplag av båter på land er ikke tillatt. Unntatt er båter som kan ligge med bunnen opp på anviste steder. Evt. Vinteropplag i sjøen må godkjennes av styret.

4.2 Retningslinjer for garasjeanlegget og utvendige garasjeplasser

Parkeringsplass(er) er uløselig knyttet til seksjonene og kan ikke overdras til andre uten sammen med denne. Det er ikke til hinder for at parkeringsplass(er) kan overdras til en annen seksjonseier. Slik overdragelse mellom seksjonseiere forutsetter reseksjonering, jf eierseksjonslovens § 12. Dersom seksjonseieren for en periode ikke trenger å benytte parkeringsplass(ene) selv, kan de(n) leies ut til andre seksjonseiere/husstandsmedlemmer i sameiet på alminnelige markedsvilkår som gjelder for garasjeplasser i området.

Parkeringsplassen kan kun brukes til parkering av motorkjøretøyer, tilhengere, sykler og lignende, så lenge bruken er innenfor seksjonseiers merkede plass. Parkering skal kun skje på de avmerkede plasser. Sameiets styre kan fastsette regler for gjesteparkering i anlegget.

Seksjonseier plikter å holde parkeringsplassen(e) ryddig(e) og innrette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler for eiendommen, herunder garasjeanlegget. Brudd på sameiets parkeringsbestemmelser kan medføre inntauing av kjøretøy for eiers regning og risiko.

Seksjonseier plikter å erstatte alle skader som skyldes ham selv eller noen som han har gitt adgang til garasjeanlegget.

§ 5 RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJON

Ved salg av seksjonen skal kjøper betale et eierskiftegebyr til sameiet.
Beløpet bestemmes av årsmøtet hvert år.

Seksjonseier plikter å melde salg til styret. Seksjonseier skal sørge for at følgende er vedlegg til og en del av salgskontrakten: Vedtekter, husordensregler, førstegangs kjøpekontrakt og evt. senere endringer for seksjonen som inneholder vesentlige opplysninger om uteareal, parkering, og andre bestemmelser som seksjonseierne ved førstegangs kjøp forpliktet seg til overfor sameiet og andre seksjonseiere.

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

Seksjonseier plikter å sørge for at leietager er innforstått med sameiets vedtekter, ordensregler. Utleier er den forpliktende part overfor Sameiet.

§ 6 FELLESUTGIFTER-FORDELING-FORSIKRING

6.1 Felleskostnader og fellesinntekter

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til oppmålte kvadratmeter (BRA) for sin innendørs seksjon i henhold til oppmåling foretatt av takstmann og tømmermester Truls Stokker, datert 27. november 2018 med den endring at det for seksjon 3 skal trekkes fra 52 m2 som utgjør kjeller, samt for seksjon 1 skal trekkes fra 11 m2 som utgjør kjeller. For felles forpliktelser i bryggeanlegget er den enkelte seksjonseier ansvarlig for sin andel.

Sameiets fellesutgifter inkl. strøm og vann til fellesanlegg fordeles mellom seksjonene i henhold til sameiebrøk med de unntak som følger av nedenstående.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett. Fellesutgiftene innbetales med månedlige forskuddsvise beløp til sameiets konto. Kontingent og kostnader for SBF føres på særskilte konti i sameiets regnskap. Kostnadene fordeles etter andel i bryggeanlegget.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til bryggeanlegget dekkes av separat konto i samsvar med overstående avsnitt. Særskilte kostnader utover dette fordeles på andelseierne etter andel i dette.

På årsmøtet kan det med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedtas innbetaling av beløp til dekning av oppgraderinger / forbedringer på bygningsmasse og felles uteareal. Dette er å anse som del av felleskostnadene og fordeles iht. overstående avsnitt.

Garasjeanlegget

Sameiets fellesutgifter til garasjeanlegget skal fordeles i henhold til antall plasser med 1/29 del på hver plass, der fellesplassen dekkes over sameiets felleskonto. Fellesutgiftene til garasjeanlegget omfatter alle kostnader som er nødvendige til drift, samt ytre og indre vedlikehold av garasjen. Det skal føres et enkelt underregnskap for garasjen, som synliggjør kostnadsfordelingen. Akontobeløpet fastsettes av sameiets styre basert på budsjett/siste regnskap.

6.2 Forsikring

Styret plikter at eiendom og bryggeanlegg er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse/bryggeanlegg på eiendommen. Seksjonseierne er selv ansvarlig for innbo og løsøreforsikring.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader 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 legalpanterett, jf vedtektene § 6.3

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

6.3 Panterett for seksionseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer for til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G)på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7. VEDLIKEHOLD

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, tak, fasader (inkludert den bygningsmessige del av balkonger/terrasser), fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder utvendig maling av vinduer og inngangsdør til hver bruksenhet er sameiets ansvar.

Utvendig vedlikehold av bygninger, vedlikehold av fellesarealer, garasjeanlegg og brygger skal foretas i tide og så ofte som det er nødvendig for å opprettholde sikkerhet, et tiltalende utseende og at eiendommen ikke tar skade.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder innvendige flater av terrasser og balkonger, samt eventuell(e) tilleggsdeler, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med seksjonens yttergrense, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseierens skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felleslednigen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke sluk. Den enkelte seksjonseier står selv for utskifting og vedlikehold av dører og vinduer, med unntak av utvendig maling, jf. overstående. Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere.

Seksjonseierne vedlikeholder selv den del av tomten som de i henhold til § 3 har eksklusiv bruksrett til så ofte som det er nødvendig for å opprettholde et tiltalende utseende.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for umiddelbart å rapportere og selv iverksette tiltak ved skader for å redusere større skadevirkninger.

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

Unnlatelse av å foreta det 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.

§ 8. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Endringer i bygningsmessige konstruksjoner, samt ombygninger, påbygninger og underbygninger, krever forutgående samtykke fra styret og/eller årsmøtet. Endringene fremlegges skriftlig og med målsatte tegninger og evt. styrkeberegninger for Sameiets styre. For at et tiltak kan godkjennes skal det overfor styret fremlegges dokumentasjon på at tiltaket tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter, samt at evt. nødvendige byggetillatelser foreligger. Dersom styret anser det nødvendig for en forsvarlig behandling av byggesøknaden kan styret kreve at seksjonseier fremlegger byggeteknisk sakkyndig uttalelse for de deler av tiltaket det anses påkrevet.

Beslutninger om ombygginger, påbygginger eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, krever vedtak i

årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Årsmøte kan knytte vilkår til sitt vedtak.

Alle kostnader for ferdigstillelse og fremtidige vedlikeholdskostnader som følge av ombyggings- eller påbyggingstiltak påhviler seksjonseier, og følger seksjonen ved evt. eierskifte.

Det må ikke bores/tas hull i lydvegger og lydhimlinger, som kan ha betydning for lyd gjennomgang til andre seksjoner/bruksenheter.

Valg av farger på utvendige flater inkl. solavskjerming bestemmes i årsmøte med alminnelig flertall.

Sameiet kan ikke uten årsmøtets samtykke godkjenne installering av varmepumper.

§ 9 REPRESENTASJON

Sameiets styre eller dets ombud kan ikke på vegne av Sameiet møte i forhandlinger, forliksråd eller rettslig instans uten fullmakt fra Sameiet Sundbakken i henhold til protokollert vedtak i årsmøte.

Styret representerer for øvrig seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styreleder og ett styremedlem kan i felleskap forplikte sameiet ved betaling av utgifter i forbindelse med vanlig forvalting.

§ 10 ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers skriftlig varsel. Hver seksjon har en stemme.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse,

Frist på innlevering av saker til årsmøtet skal ikke legges inn under langhelger som for eksempel jul og påske.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter lov om eierseksjoner, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

For øvrig vises til eierseksjonsloven kap. VI.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) Konstituering
b) Informasjon fra styret
c) Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) Eventuell godtgjørelse til styret
e) Driftsbudsjett
f) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 13 ÅRSMØTETS MYNDIGHET OG FLERTALLSKRAV

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

f) vedtektsendringer

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

f) endring i fordeling av felleskostnader,

g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

§ 14. SAMEIETS STYRE OG ARBEIDSGRUPPER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtekter eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Styret består av 4 - fire — medlemmer. Styret velges av årsmøtet. Styres leder velges særskilt.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år. Gjenvalg for nye 2 — to — års periode kan finne sted. Halve styret er på valg hvert år.

Styret kan oppnevne arbeidsgrupper for spesielle oppdrag som for eksempel:

Grøntkomite
Bryggekomite
Garasjekomite
Tenniskomite

Årsmøtet velger en valgkomite på 2 personer.

Regnskapsfører og andre tjenester skal fortrinnsvis velges blant beboerne. Dersom det av spesielle grunner velges eksterne tjenester, skal styret så vidt mulig innhente minst to alternative tilbud. Styret har fullmakt til å treffe beslutning.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET. MINDRETALLSVERN.

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

Årsmøtet og styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17 TVISTER

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

§ 18 LOVENS ANVENDELSE

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Konglungen

Sameiet Sundbakken

Husordensregler for Sameiet Sundbakken

- Husordensregler skal sikre trivsel for alle beboerne.
- Sameierne må følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for alle som benytter leiligheten.
- Styret vil påtale overtredelser av bestemmelsene
- Overtredelser bør tas direkte opp med den eller de som det gjelder. Hvis dette ikke er ønskelig, eller ikke fører frem, kan klagen sendes skriftlig til styret som vil behandle den i henhold til vedtektene.

1. INNLEDNING

Trivselen i et sameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan sameierne skal forholde seg til hverandre og til boområdet.

3. STØY

Ta hensyn til at vi bor tett og utradisjonelt. Unngå sjenerende høy musikk eller støyende aktiviteter.
Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00, men med fleksibilitet ved spesielle anledninger. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles i god tid. Et slikt varsel gir allikevel ikke anledning til å opptre med høyt støynivå.
I sommerhalvåret er det viktig å ta hensyn til naboer med soverom nær verandaer og uteplasser. Også høylydt prat er sjenerende etter normal sengetid.

4. DYREHOLD

4.1. Vanlige kjæledyr etter norsk lov er tillatt. Dyreholdet skal ikke være til unødvendig ulempe eller sjenanse for andre beboere.

4.2. Hunder skal som hovedregel holdes i bånd på sameiets eiendom. Unntak kan være ved trening av lydighet og kontroll, bading o.l. Hunden skal uansett alltid være under kontroll og ikke til sjenanse for andre. Ved klager skal hunden tas i bånd. Ekskrementer skal omgående fjernes og legges på forsvarlig måte i sameiets søppelkasser.

4.3. Utekatter skal være kastrert eller sterilisert.

4.4. Styret kan gi utdypende regler for dyrehold i sameiet.

5. KJØRING OG KJØRETØY

5.1. All parkering og kjøring på Sameiets området og i garasjen skal skje aktsomt og hensynsfullt, maks fartsgrense er 20 km/t.

5.2. Kjøring på indre område er tillatt for av og pålessing av tyngre varer og bagasje, samt transport av funksjonshemmede, syke og gamle.

5.3. Ved bruk og parkering av kjøretøy, campingvogner, hengere m.m. utover normal størrelse, og som er til sjenanse for andre sameiere, for eks mht fremkommelighet og utsikt, må sameier skriftlig søke styret om kort dispensasjon fra de alminnelige regler. Det kan ikke påregnes permanent tillatelse.

5.4. Grunnet behov for effektiv snømåking, må biler eller hengere parkert på oppmerket uteplass, kunne flyttes ved behov.

5.5. Gjesteparkeringen skal brukes av besøkende, og er ikke beregnet til parkering for sameierne med unntak av korttidsbruk i forbindelse med parkering grunnet utsetting og opptak ev egen båt, vask og hjulskift på egen bil, og lignende kortvarige tiltak.

5.6. Innvendig bruk av garasjeanlegget kan reguleres i egen instruks. Styret kan gi utfyllende regler vedrørende parkering og kjøring på sameiets eiendom.

6. BRUK AV FELLESAREALENE

6.1 Alle arealene må benyttes hensynsfullt. Alle har ansvar for at fellesområdet til enhver tid er ryddig og fri for søppel.

6.2 Private eiendeler skal ikke etterlates på fellesområdene, herunder felles trapperom og ganger. Fellesområdene skal generelt ikke benyttes som lagringsplass. Dog kan man søke skriftlig styret om midlertidig oppbevaring.

6.3 Oppbevaring av private eiendeler må bare skje på anviste steder og uten at det er til sjenanse for naboene.

6.4 Sykling og ballspill skal foregå på dertil egnede steder.

6.5 Ved sammenkomster med mange gjester, bør øvrige beboere varsles i god tid(minimum 14 dager) slik at nødvendige hensyn tas.

6.6 For bruk av småbåthavnen og tennisbanen gjelder egne regler.

7. EKSKLUSIVE UTEOMRÅDER OG TERRASSER

7.1 Eksklusive områder skal respekteres

7.2 Kun gass- eller elektrisk grill kan benyttes på verandaer og uteplasser med tregulv. Ta hensyn til naboen over.

7.3 Av hensyn til naboen under skal det ikke ristes tepper og lignende over rekkverk.

7.4 Av hensyn til det estetiske, unngå unødig luftning av tepper, dyner, klær og lignende over rekkverk.

7.5 Luftning/tørking av tøy på søn- og helligdager bør unngås.

8. BODER

8.1 Peisved eller annet som kan være befengt med sopp eller skadeinsekter må ikke oppbevares i bodene.

8.2 Brann/eksplosjonsfarlige væsker må oppbevares i henhold til brann- og forsikringsforskriftene.

8.3 Kjøleskap og fryser kan ikke tilknyttes fellesanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret.

8.4 Døren til bod rommet skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Alle skal låse døren inn til bodene fra trappeoppgangen etter seg.

9. DUGNADER

Friluftskomitèen, i samråd med styret, innkaller til dugnader og setter opp liste over nødvendige vedlikeholdsoppgaver på fellesområdene.

10. OMBYGGING, OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD

10.1 Støyende arbeid som gressklipping, boring og banking må ikke finne sted før kl 08.00 og ikke etter kl. 21.00, og fortrinnsvis ikke etter kl 17 00 på lørdager og ikke på søn. og helligdager.

10.2 Utvendige endringer som krever samtykke fra styret eller sameiermøtet må søkes om i samsvar med sameiets vedtekter. Arbeidene må ikke igangsettes før styret eller sameiermøte har gitt skriftlig tillatelse, jf. også sameiets vedtekter.

11. GARASJE

11.1 Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Parker på midt på feltene og kun på egne oppmerkede plasser.

11.2 Dersom kjøretøy forurenser gulvet med bensin/olje, må dette fjernes med dertil egnet virkemiddel straks.

11.3 Det er hver beboers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

11.4 Plassen er primært beregnet til parkering. Oppbevaring av private eiendeler i garasjen skal begrenses innefor den enkeltes plass og skjer på brukers/sameiers

ansvar. NB. 0,5 meters fri plass for inn og utstigning til bildør på naboplass. Oppbevaring av sykler, dekk, ski og lignende forutsetter at det ikke er lagret slik at det kan påføre andre skade.

11.5 Dette er et felles ansvar at garasjeanlegget til enhver tid fremstår som ryddig og renholdt.

12. AVFALLSHÅNDTERING

All søppel skal kastes i søppeldunkene. Store esker brettes sammen slik at de passer ned i dunkene eller kjøres til fyllplassen når størrelsen tilsier det.

13. GYLDIGHET OG ANSVAR

Disse husordensreglene er vedtatt i sameiermøte 11.02.10 og gjelder inntil endrede eller nye regler vedtas på lovlig måte.

Konglungen

Sameiet Sundbakken.

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Sundbakken Boligsameie
v/ Ellen Marie Suneson
Gml. Konglungvei 1 b
1392 VETTRE

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARKIVNR:	DATO:
	TEBYRSO S94/03498	L44 &18-BY56/45 L043551/97	17.11.97

GNR.56, BNR.45 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BOLIGER
GML. KONGLUNGVEI 1 BYGGHERRE: SUNDBAKKEN AS

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen midlertidig brukstillatelse for overnevnte bygg, approbert 06.12.94, samt 05.12.95.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt den 23.05.97, og det gis herved midlertidig brukstillatelse for hele sameiet med unntak av to leiligheter som ved befaringstidspunktet ikke var ferdigstilt.

Saksbehandler må kontaktes for utstedelse av ferdigattest når manglene som er registrert er utbedret. **I tillegg til nedennevnte mangler må også de branntekniske tiltakene, nevnt i brannsjefens brev av 26.05.97, gjennomføres. Angjeldende brev er også en del av brukstillatelsen. Frist for utbedring/gjennomføring omfatter derved også brannsjefens bemerkninger.**

GENERELT
Barnesikring av vinduer må gjennomføres, jf. BF 87, kap.43:23
Privat kloakkpumpestasjon må sikres tilgjengelighet. Vedlikeholdsavtale skal foreligge.
Manglende anmeldelser av innvendig røropplegg VA må innsendes.
Fullstendige tegninger for røropplegget for VA må innsendes.

UTOMHUS
Oppheng av understøttede verandaer må utbedres.
Snøfangere må oppsettes i henhold til tegninger datert innkommet 28.10.97, jf. BF 87, kap. 43:12.
Taknedløp må kompletteres og påføres utkast, jf. BF 87, kap. 43:32.
Det må monteres stigetrinn/plattform slik at feieren sikres tilgjengelighet i henhold til arbeidstilsynets krav til alle piper, se vedlagte orientering fra brann- og redningsavdelingen, samt utdrag fra veiledningen til BF 87.
Forstøtningsmur v. Jageren må påføres sikringsgjerde, minimum 0,9m høyt.
Forstøtningsmur mot parkeringsplass med høyde over 1,0m må også sikres med tilsvarende gjerde.
Trapperom ved Midtskibs og Orlogsskibet må sikres med trappeneser. Åpninger i trappeløp og rekkverk skal ikke være bredere enn 0,1m. Alle utvendige trapper i atkomstveier må påføres rekkverk. Det henvises til BF 87, kap. 44:3 med alle underpunkter.

Knud Askers vei 24 | Telefon: 66 90 90 00 | Bankgiro: 5136 05 01209 | Org.nr. 944 382 038 mva.
Postboks 353 | Telefax: 66 76 80 36 | Postgiro: 0805 5345202
1371 Asker

Admiralen 1
Boder skal ha tilfredsstillende ventilasjon, jf. BF 87, kap. 47:531.

Admiralen 2
Brannslange må være lett tilgjengelig for bruk.

Briggen og Commandøren, sammenslått
Det må anordnes luftspalte i dør og innsettes avtrekksventil med vifte sammenkoblet med lyset i separat toalettrom, jf. BF 87, kap. 47:54..
Det må etableres luftspalte i dør i eksisterende dusjrom, 2.etasje.
Nytt baderom må få tilfredsstillende ventilasjon, (avtrekk + tilluft)
Trapp må påsettes rekkverk med håndløper på begge sider.

Pingvinen
Fuger i bad ved badekar må forbedres.

Quarteret
Avtrekksvifter fra bad må virke sammen med lysbryter, jf. BF 87, kap. 47:54.
Søylegjennomføringer må tettes ved balkong.

Riggen
Avtrekksvifte i bad må virke sammen med lysbryter.
Dusj i vaskerom må tilfredsstille "våtromsnormen".

Jageren
Det må etableres luftspalte i baderomsdør.
Gjenstående arbeider i forbindelse med vaskerom, trimrom, badstue og hovedbad må ferdigstilles. Tetting og ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftene.

Midtskibs
Overgang vegg/gulv i baderom må tettes med silikon.
Uferdig toalettrom må ferdigstilles.

Orlogsskibet
I bad med sluk som avløp må fallet være tilstrekkelig til at sluket reellt kan føre bort det tilførte vannet, jf. BF 87, kap. 41:51 med veiledning. For terskelløse dører skal høydeforskjellen mellom sluk og døråpning være 30mm.

Innenskjærs
Var ved befaringstidspunktet ikke ferdigstilt til bruk.

Kabinen
Overgang vegg/gulv i baderom må tettes med silikon,

Lugaren
Trapp til terreng må sikres med rekkverk.
Påført silikon i våtrom må ettersees/ vedlikeholdes.

Navigatøren
Innkledning av takvindu må ferdigstilles.

Elvebåten
Ingen merknader.

Dampbåten
Var ved befaringstidspunktet ikke ferdigstilt til bruk.

Galeasen
Boder skal ha tilfredsstillende ventilasjon.

Horisonten
Det skal være rekkverk, ev. håndløper på begge sider av trappeløp.

Arbeidet må være fullført innen: 01.01.98.

Med hilsen

Randi Solberg
Avdelingsingeniør

Vedlegg.

Kopi:
brannsjefen

Kopi med vedlegg:
Sundbakken AS v./ John Jones, Løkkeåsv. 3, 1300 Sandvika
Jan Rasmussen, Gundesøhagen 40, 3074 Skoger

Asker kommune

Entreprenør Arnesen Frøhaug AS
Løxaveien 11 Postboks 192

1309 RUD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	VSULJIC S06/1125	L42 -GBNR56/45 L34174/08	19.02.2009.

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/1125.

GBNR 56/45 FERDIG ATTEST - NYBYGG GARASJEANLEGG
GAMLE KONGLUNGVEI 1 TILTAKSHAVER: SAMEIET SUNDBAKKEN

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 07.11.2008 og sist mottatt manglende dokumentasjon mottatt 10.02.2009.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir plan- og bygningssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Fagansvarlig

Vildana Suljić
Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Håheim Prosjekt Vestfold AS, Aagaards plass 5, 3211 SANDEFJORD
Sameiet Sundbakken, Gamle Konglungvei 1, 1392 VETTRE

PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
plan.bygning.@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 45, Seksjonsnr 8	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Konglungvei 1 I, gatenr 1310	**Grunnkrets:**	1101	Konglungen
(fra bruksenhet)	1392 Vettre	**Valgkrets:**	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	572	Konglungen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Innenskjærs	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.02.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	193/2 267
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	11 069,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/56/45	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/56/45/0/1	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/3	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/4	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/5	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/6	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/7	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/8	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/9	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/10	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/11	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/12	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/13	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/14	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/15	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/16	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/17	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/56/45	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/56/45/0/1	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/3	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/4	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/5	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/6	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/7	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/8	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/9	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/10	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/11	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/12	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/13	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/14	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/15	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/16	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/17	0,0
			Mottaker	3203/56/45/0/18	0,0
Reseksjonering	Forretning:	17.12.2010	Etablert/Endret	3203/56/45	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2010	Etablert/Endret	3203/56/45/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/56/45/0/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Konglungvei 1 I	Bolig	193,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	966,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	966,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	7
Bygningsnr:	140115355			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		372,0		372,0				
H02	3		306,0		306,0				
H03	2		288,0		288,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	220 24 50	Bryggerhus, Sundbakken Feriehjem.	1900-1924
Nåværende funksjon:		Strykehus, sundbakken feriehjem	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart

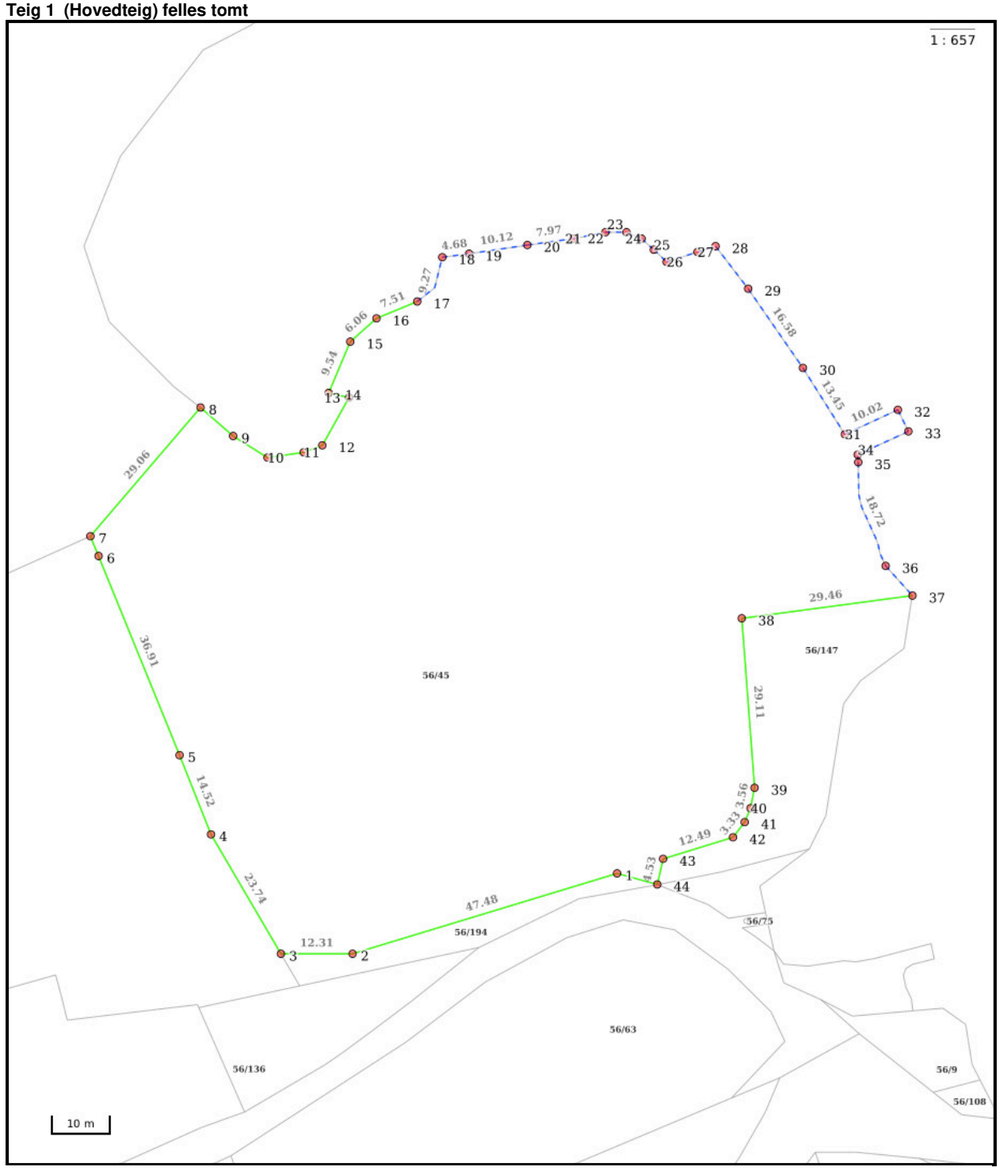
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 11 069,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 514,44	584 582,51	47,48m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 634 496,61	584 538,51	12,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 495,54	584 526,25	23,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 514,86	584 512,45	14,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 527,84	584 505,94	36,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 560,60	584 488,93	3,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 563,88	584 487,22	29,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 587,56	584 504,07	7,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 583,20	584 510,11	6,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 580,04	584 516,32	6,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 581,52	584 522,40	3,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 582,98	584 525,49	9,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 591,58	584 529,27	3,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 592,03	584 525,72	9,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 601,12	584 528,62	6,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 605,55	584 532,76	7,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 609,03	584 539,42	9,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
18	6 634 617,03	584 543,01	4,68m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 634 618,05	584 547,58	10,12m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
20	6 634 620,41	584 557,42	7,97m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
21	6 634 622,21	584 565,18	5,61m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
22	6 634 623,85	584 570,54	3,60m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
23	6 634 624,15	584 574,13	2,75m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
24	6 634 623,31	584 576,75	2,92m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
25	6 634 621,57	584 579,09	2,98m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 634 619,74	584 581,44	5,57m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
27	6 634 621,87	584 586,59	3,22m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
28	6 634 623,15	584 589,55	9,14m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
29	6 634 616,41	584 595,73	16,58m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
30	6 634 603,68	584 606,36	13,45m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
31	6 634 593,00	584 614,54	10,02m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
32	6 634 598,02	584 623,21	4,16m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
33	6 634 594,48	584 625,40	9,54m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
34	6 634 589,76	584 617,11	1,33m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
35	6 634 588,44	584 617,27	18,72m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
36	6 634 571,13	584 623,60	6,79m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
37	6 634 566,51	584 628,57	29,46m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
38	6 634 559,94	584 599,85	29,11m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
39	6 634 531,23	584 604,65	3,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
40	6 634 527,69	584 604,26	2,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
41	6 634 525,21	584 603,48	3,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
42	6 634 522,40	584 601,69	12,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
43	6 634 517,63	584 590,15	4,53m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør

44	6 634 513,14	584 589,52	7,13m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør

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

Utskriftsdato: 01.04.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Gamle Konglungvei 1I, 1392 VETTRE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 168 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 11 069 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 11 063 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1

	Delareal 37 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 11 031 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 11 032 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220143I
Navn	Konglungen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/350/143I_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 25 m^2 **Formål** Friluftsområde i sjø/vassdrag
	Delareal 11 007 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 8 m^2 **Formål** Naturvernområde i sjø/vassdrag **Feltnavn** SV4
	Delareal 19 m^2 **Formål** Annet friområde **Feltnavn** FS1 **Utdyp.** Felles strand for parsell 65, 71, 39
	Delareal 10 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
Id	0220143D
Navn	Munkesletta
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/338/143D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 585 m^2 **Formål** Bevaringsområde

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 02.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**56**	Bnr:	**45**	Fnr:		Snr:	**8**
Adresse:	**Gamle Konglungvei 1I, 1392 VETTRE**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 01.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**56**	Bnr:	**45**	Fnr:		Snr:	**8**
Adresse:	**Gamle Konglungvei 1I, 1392 VETTRE**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 01.04.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Gamle Konglungvei 1I, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	103 994,55 kr
Feiing	5 216,00 kr
Renovasjon	68 084,00 kr
Vann	98 391,90 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

1. **Admiralen 1**
Boder skal ha tilfredsstillende ventilasjon, jf. BF 87, kap. 47:531.

2. **Admiralen 2**
Brannslange må være lett tilgjengelig for bruk. Ok kon. lug. 02.11.95

3 **Briggen og Commandøren, sammenslått** Ok. for Ferdigattest 18/01-99 - kaf. sjødal.
Det må anordnes luftspalte i dør og innsettes avtrekksventil med viftesammenkoblet med lyset i separat toalettrom, jf. BF 87, kap. 47:54..
Det må etableres luftspalte i dør i eksisterende dusjrom, 2.etasje.
Nytt baderom må få tilfredsstillende ventilasjon, (avtrekk + tilluft)
Trapp må påsettes rekkverk med håndløper på begge sider.

15 **Pingvinen**
Fuger i bad ved badekar må forbedres.

16 **Quarteret**
Avtrekksvifter fra bad må virke sammen med lysbryter, jf. BF 87, kap. 47:54.
Søylegjennomføringer må tettes ved balkong. Ok kon lug 02.11.9.

17 **Riggen**
Avtrekksvifte i bad må virke sammen med lysbryter.
Dusj i vaskerom må tilfredsstille "våtromsnormen".

9 **Jageren**
Det må etableres luftspalte i baderomsdør.
Gjenstående arbeider i forbindelse med vaskerom, trimrom, badstue og hovedbad må ferdigstilles. Tetting og ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftene.

12 **Midtskibs**
Overgang vegg/gulv i baderom må tettes med silikon.
Uferdig toalettrom må ferdigstilles.

14 **Orlogsskibet**
I bad med sluk som avløp må fallet være tilstrekkelig til at sluket reellt kan føre bort det tilførte vannet, jf. BF 87, kap. 41:51 med veiledning. For terskelløse dører skal høydeforskjellen mellom sluk og døråpning være 30mm.

8 **Innenskjærs**
Var ved befaringstidspunktet ikke ferdigstilt til bruk. Ok Ferdigattest 7/12-97 → 08/03-98

10 **Kabinen**
Overgang vegg/gulv i baderom må tettes med silikon,

11 **Lugaren**
Trapp til terreng må sikres med rekkverk.
Påført silikon i våtrom må ettersees/ vedlikeholdes.

13 **Navigatøren**
Innkledning av takvindu må ferdigstilles. Dispensasjon utbedret fra eier, brev av 23/3-00.

5 **Elvebåten**
Ingen merknader. Ok kon. lug 02.11.95

4 **Dampbåten**
Var ved befaringstidspunktet ikke ferdigstilt til bruk.

6 **Galeasen** 11.08.99 bygd om - ny kontroll når denne er ferdig. 28.10.98 Ok for Ferdigattest Arne Holger-Sørensen Gml. Kongeveg 16 1392 Vettre.
Boder skal ha tilfredsstillende ventilasjon.

7 **Horisonten**
Det skal være rekkverk, ev. håndløper på begge sider av trappeløp.

Arbeidet må være fullført innen: 01.01.98.

Med hilsen

Randi Solberg
Randi Solberg
Avdelingsingeniør

Vedlegg.

Kopi:
brannsjefen

Kopi med vedlegg:
Sundbakken AS v./ John Jones, Løkkeåsv. 3, 1300 Sandvika
Jan Rasmussen, Gundesøhagen 40, 3074 Skoger

143d
Stadfestet den18.02.1986
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

Asker kommune
Reguleringsbestemmelser for gnr. 56, bnr. 91 og bnr. 95, Munkesletta.

§ 1.
Det regulerte området som på planen er vist med reguleringsgrense, er regulert til:
1. Landbruksområde
2. Friområde
3. Spesialområder (kulturminne – bolig)

§ 2.
I landbruksområdene kan tillates anlegg som er nødvendig for jordbruksdriften.

§ 3.
I friområdet kan tillates anlegg og bygninger som er nødvendig for bruken av området til friluftsformål. Bestående bygninger skal vedlikeholdes slik at den opprinnelige karakter bevares.

§ 4.
I spesialområde for kulturminne - bolig kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter.
Ny bebyggelse tillates ikke innenfor dette området. Terreng/vegetasjon skal pleies slik at den opprinnelige karakter bevares.

§ 5.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Asker.

Asker kommune, 12. desember 1984

143i

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.03.2007 i medhold av plan- og bygningslovens §27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27. mars 2007.
For rådmannen

Per Chr. Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGLUNGEN, DATERT 14.02.2007.
PLAN DATERT 14.02.2007

Revidert; § 18.1 er rettet i hht. Miljøverndepartementets vedtak av 27.03.08

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:
- å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg
- å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og
- å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.

Planområdet deles i 3 kategorier;
- Konglungøya, parsell 87-114
- Sone I med sterkere grad av kultivering, som omfatter parsell 19 og 36-44, 46-80, 83-84 (øvrige kjerneområder på fastlandet)
- Sone II med naturpreget karakter, som omfatter parsellene 1–15, 20–35, 45, 81, 82, 82b, 85-86 og 115

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger - frittliggende boliger
	- boliger - konsentrert boliger
	- offentlige bygninger
Landbruksområder	- våningshus
Trafikkområder	- offentlig kjørevei
	- offentlig sti
	- trafikkområde i sjø - båtled
Friområder	- friområde
	- friområde, turvei
	- friområde i sjøen
Spesialområder	- bevaring - Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten
	- bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

- bevaring – kalkovn
- bevaring – veifar og steinbrudd
- bevaring - automatisk fredet kulturminne - gravhaug
- naturvern
- spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer
- naturvern/friluftsområde

Fellesområder
- felles adkomst
- privat parkering
- felles gangsti
- felles leke-/ oppholdsområde
- felles strandparsell
- felles naturområde
- areal for felles avfallsbeholdere

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

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Før delings- eller rammetillatelse gis, skal det dokumenteres at barnehagekapasiteten er tilfredsstillende.

3.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal Konglungveien med fortau, fra krysset med Gamle Konglungvei i vest og frem til avkjørsel til aktuell parsell, være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

3.3 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området.

3.4 For tiltak innenfor planområdet stilles særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon, og kulturminner, jfr §§ 4.5, 4.6 og 4.7. Før forhåndskonferanse eller søknad om tiltak skal eksisterende trær på tomten være innmålt og kartfestet. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av vegetasjonen.

3.5 Det skal legges vekt på bevaring av naturtomter. Det tillates ikke støttemurer med den hensikt å gjøre skrånende tomter flate. Der det allikevel er behov for støttemurer, skal de utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet.

3.6 Innenfor avmerkede vernesoner er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall, ikke tillatt.

3.7 Innenfor planområdet er det ikke tillatt å felle furu- eller eiketrær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjon som er en viktig del av silhuettvirkningen. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan

bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av stedegen vegetasjon.

3.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler, men på Konglungøya tillates ingen nye garasjevolum større enn en garasjeplass pr hovedbruksenhet. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

3.9 Fasader og takflater skal ha materialbruk og fargesetting tilpasset det nære naboskapet. I sone I og på Konglungøya kan det benyttes hvit på veggfasader. I sone II skal det benyttes dempede naturfarger på veggfasader.

3.10 Strandsonen
Innenfor avmerket strandsone skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av hageavfall eller lagring av masse tillates ikke.
I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningsmessige konstruksjoner, forstøtningsmurer, gjerder, nye terrasser, større gressplener, parkeringsareal el.
Eksisterende bebyggelse i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.
Strandsonens regulerte formål tilsidesetter ikke friluftslovens bestemmelser for de sjønære områdene.

3.11 Brygger
Boligtomt med egen strandlinje kan bare anlegge èn brygge. Areal på fast brygge for slike strandtomter skal ikke overstige 10 m^2. Areal på fast, felles brygge innenfor SV1 og fast, felles brygge for parsell 110 og 111 skal ikke overstige 15 m^2. Bryggene skal i hovedsak bygges av naturstein eller tre.
Der forholdene gjør det mulig, med unntak av SV1 og mot leden i Konglungsundet, kan det monteres en flytebrygge i tillegg til den faste bryggen. Flytebryggen kan ikke gå lenger ut enn til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelvannstand og ha en maks bredde på 2m. Avstanden fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal ikke overstige 15m.
Ved plassering av ny brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.
Brygger skal være godkjent av bygningsrådet.

3.12 Reguleringen til landbruk opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

3.13 Jordkabler skal føres frem samtidig som vei/- fortau langs Konglungveien opparbeides.

3.14 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.15 Innenfor soner avmerket som terreng og vegetasjon bevares, skal det være stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad sikres av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter. I avmerket sone mellom boligparsellene i sør og Konglungveien/Ovnsbråten skal vegetasjonen bevares/reetableres som en skjerm for boligparsellene og for å bevare det grønne preget langs veien.

Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. Der det er foretatt hogst, skal det tilrettelegges for reetablering av stedegen vegetasjon.

§ 4 Område for boliger - frittliggende boliger

4.1 Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
På parsell 15 tillates det oppført til sammen en ny hovedbruksenhet med frittliggende sekundærleilighet i tillegg til eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet.
På parsell 81 tillates det oppført til sammen to frittliggende hovedbruksenheter. Den nye boenheten kan fradeles på egen boligparsell med bakgrunn i en detaljert utomhusplan godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal bl.a. vise fellesareal og felles adkomst.
På parsell 82b tillates det oppført til sammen tre boenheter.
På parsell 86 tillates det to boenheter i eksisterende bygning.

På Konglungøya skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 150 m^2.
Innenfor sone I skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 200 m^2.
Innenfor sone II skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 275 m^2.
Jfr § 1.
For parseller som er bebygget, reguleres nåværende grunnflate, dersom denne overstiger ovennevnte.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA er som følgende;
BYA = 5 % av tomtens nettoareal; parsell 85
BYA = 6 % av tomtens nettoareal; parsell 86
BYA = 9 % av tomtens nettoareal; parsell 100 og 104
BYA = 10 % av tomtens nettoareal; parsell 15, 90, 91 og 109
BYA = 12 % av tomtens nettoareal; parsell 14, 81, 46, 83, 92, 102, 105 og 106
BYA = 16 % av tomtens nettoareal; parsell 1 – 13, 19, 41, 45, 49, 82, og 115

På parsell 45 tillates det oppført en bygning med maks grunnflate 100 m2.

For øvrige parseller er maks tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Strandparseller og adkomst til disse regnes ikke med i tomtens nettoareal.
I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m^2 pr plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

4.2 Regulert gangvei med adkomst over bnr 113 til parsell 30 og felles sti, skal ikke kreves anlagt før bebyggelse på bnr 113 søkes endret til helårsbolig.

4.3 For parseller som er bebygget, reguleres nåværende gesimshøyder og takvinkler.
Gesimshøyden for ny bebyggelse i hellende terreng må ikke på noe punkt overstige 3,5 m på husets overside og 6,0 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Der hensynet til lokal tilpasning tilsier det, kan det gjøres avvik fra gesimshøydebestemmelsene.
Gesimshøyden for ny bebyggelse på flate tomter må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdigplanert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe

punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 På parsell 44 kan det vurderes høyere gesimshøyde dersom bebygd areal begrenses og trekkes lenger bort fra sjøen.

4.5 På parsell 45 kan det tillates oppført en ny hovedbruksenhet med grunnflate 100 m2 og en enkeltgarasje innenfor avmerket byggegrense. Eksisterende husmannsstue får da status som frittliggende sekundærleilighet. Eksisterende uthus kan bevares i sin nåværende form, men ikke erstattes. Gesimshøyden for ny bolig må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng, vegetasjonen og kulturmiljø. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene og miljøvernmyndighetene.

4.6 På parsell 115 kan det tillates oppført en frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks 80 m^2 bruksareal, BRA innenfor avmerket byggegrense. Garasje skal oppføres som en del av hovedvolumet. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng og vegetasjonen. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannens miljøvernmyndigheter.

4.7 På parsell 110 skal garasje plasseres sør for nordre byggegrense.

4.8 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 23 og 40 grader. Det skal legges vekt på tilpasning til tradisjonelle takformer. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og takform avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark eller takoppløft pr takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.4. Arkens møne, eller oppløftets øverste kant, skal ligge min. 0,5 m lavere enn mønet på hovedtak. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, eventuelt betongstein.

4.9 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, jfr. § 3.4 over.

4.10 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og/eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder

oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

§ 5 Konsentrert boligbebyggelse

5.1 Område B1, Sundbakken, reguleres med nåværende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført et felles garasjeanlegg under bakken som vist på plankartet, dersom store trær på eiendommen kan bevares. Store trær skal bevares, jfr § 3.4, og sikres i anleggsperioden. Murer skal utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet. Rekkverk på parkeringsanlegges skal begrenses.

§ 6 Område for offentlige bygninger

6.1 Område OM skal nyttes til museumsformål, som særskilt angitt på plankartet. Ved avkjørselen fra Konglungveien kan det tillates etablert èn parkeringsplass for ansatte samt èn HC-plass etter godkjent utomhusplan.

6.2 Bebyggelsen reguleres med eksisterende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført en bygning til bolig for ansatt/atelier med maks grunnflate 60 m2 som vist på plankartet. Den nye bygningen skal ikke benyttes som kafé eller selskapslokale. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m regnet fra eksisterende terreng. Den nye bygningen skal tilpasses kulturmiljøet og skjerme nabobebyggelsen mot aktivitet i museumsområdet.

6.3 Det skal ikke etableres nye brygger innenfor området.

§ 7 Landbruksområder

7.1 Områdene LB1 og LB2 skal nyttes til landbruk i tilknytning til de øvrige arealer av gbnr 56/3 som ligger utenfor planområdet.

7.2 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet, som har tilknytning til landbruket. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse eller terrenginngrep i de regulerte områdene.

§ 8 Offentlig kjørevei

8.1 Av hensyn til naturverninteresser, skal de deler av veianlegget som kan medføre inngrep i Myradammen/Spiradammens bredder, utføres på en årstid fastsatt av miljøvernmyndighetene. Under Konglungveiens anleggsperiode skal Spiradammen og dammens bredder sikres mot unødige inngrep. Vekstjordlaget skal skaves av og lagres for seg uten komprimering. Etter at anleggsarbeidene er gjennomført, legges vekstjorda tilbake i det samme området som øverste jordlag, for å sikre reetablering av stedegen vegetasjon fra frø i jordlaget.

8.2 Det skal utarbeides utomhusplan med planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Før utomhusplanen/byggeplanen behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.

Det skal sikres gjenvekst av naturvegetasjonen langs nordsiden av Konglungveien ved Myradammen/Spiradammen. Eksisterende hekk langs parsellene 42 – 44 samt 80 skal reetableres som del av veianlegget.

8.3 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 9 Trafikkområde i sjø, skipsled

9.1 Områdene TS kan nyttes som led for småbåter.
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områdene er ikke tillatt.

§ 10 Friområde

10.1 Område FR1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

10.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål, inkludert de på planen angitte parkeringsplasser. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer. Før utomhusplanen behandles, skal tiltaket godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje.

10.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall, er ikke tillatt.

10.4 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter og som klimaskjerm. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. All skjøtsel av vegetasjon skal skje i samarbeid med kommunenes friluftsforvaltning.

10.5 Regulert vei med snuplass til friområdet skal ferdigstilles samtidig med parkeringsplassene. Veien og snuplassen skal være gruset.

10.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

10.7 I regulerte friområder er ferdsel med hest ikke tillatt.

§ 11 Friområde i sjøen

11.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

11.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført en badebrygge på inntil 10 m^2.

§ 12 Spesialområde for bevaring – Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten

12.1 Eksisterende veistandard skal beholdes med eksisterende geometri, veibredde og grøfter. Veien Ovnsbråten skal være gruset.

12.2 Ved alle terrenginngrep, herunder eventuelt nye avkjørsler, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 13 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

13.1 Områdene skal nyttes til de bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser.

13.2 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, som askekaller, tuntrær, hageanlegg (prydhager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge- og badeanlegg, naturmiljø i strandsonen m.m. skal søkes bevart.

13.3 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

13.4 På Konglungøya skal bolighus primært ha hvit farge og uthus rød, evt hvit farge. Dersom det kan dokumenteres annen farge fra før 1920, kan fargen godkjennes tilbakeført.

13.5 De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer inkludert farge, utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1920).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene i vindus- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype med mer.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

13.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

§ 14 Spesialområde, bevaring, kalkovn

14.1 Innenfor området er det rester etter en kalkovn. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon i området uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.

14.2 Området kan forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig kulturminnemyndighet.

§ 15 Spesialområde, bevaring, veifar og steinbrudd

15.1 Innenfor området er det rester etter en veifar og steinbrudd. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.

§ 16 Spesialområde for bevaring – automatisk fredet kulturminne

16.1 Innenfor området er det registrert en gravhaug fra vikingtid. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6.

16.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares, men kan skjøttes ved normal hagebruk. Inngrep eller bygging i marka er ikke tillatt uten godkjennelse fra ansvarlig kulturminnemyndighet.

16.3 Området forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

§ 17 Spesialområde naturvern

17.1 Hensikten med områdene SV1a, SV2 – SV6 er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter samt områdenes landskapsmessige verdier.

17.2 Terrenginngrep og større inngrep i vegetasjonen er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall.
Innenfor område SV5 er det tillatt å forbedre Konglungveien. Det skal utarbeides en utomhusplan for arealet. Før denne behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jfr reguleringsbestemmelsenes § 10.3.

17.3 Anlegg av båtfester innenfor områdene SV2, SV4 og SV6 tillates ikke.

17.4 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1. Planen skal godkjennes av kommunens friluftsforvaltning. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

17.5 Områdene SV2 – SV3 skal bevares slik de ligger i dag. Det kan ikke foretas hogst i områdene. Eventuell skjøtsel skal skje i samarbeid med kommunens friluftsforvaltning.

§ 18 Spesialområde – naturvern/friluftsområde (SV1b)

18.1 Hensikten med området er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter, områdenes landskapsmessige verdier og legge til rette for en allmenn ferdsel inn i området.

I område SV1b defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneierne i området. Traséen anlegges slik at de særlige naturkvalitetene tas hensyn til i størst mulig grad.

Ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene ikke blir unødig forstyrret.

18.2 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1b. Skjøtselsplanen skal avklare ferdsel og skjøtting av vegetasjonen i området. Skjøtselsplanen skal oversendes til fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før den godkjennes av Asker kommune. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

§ 19 Spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer

19.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på fellesarealene som særskilt anvist på plankartet.

19.2 Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

19.3 Brygger skal, etter søknad, være godkjent av bygningsrådet.

§ 20 Felles adkomst

20.1 Områdene skal nyttes til felles adkomst og gangsti for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

20.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

20.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

20.4 Felles adkomst til parsell 1-3 og 20 skal være gruset.

§ 21 Privat parkering

21.1 Område PP kan nyttes til privat parkeringsplass.

21.2 Innen området tillates ikke annen utleie- eller lagringsvirksomhet.

21.3 Eksisterende hekk langs Gamle Konglungvei skal bevares, eventuelt erstattes. Ved deling av gbnr 56/63 skal det etableres en hekk, tilsvarende den eksisterende, i isolasjonsbeltet angitt på plankartet. Formålet med hekken er å opprettholde miljøet langs Gamle Konglungvei og å skjerme boligtomtene mot parkeringsvirksomheten.

21.4 Ved eventuelt søknad om opparbeidelse av området skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 22 Felles sti

22.1 Fs1 skal brukes som felles sti for parsell 1-5 og 20-22.
Fs2 skal brukes som felles sti for parsell 20-22.
Fs3 skal brukes som felles sti for parsell 23-25.
Fs4 skal brukes som felles sti for parsell 6-9 og 23-29b.
Fs5 skal brukes som felles sti for parsell 8-13 og 26-35.
Fs6 skal brukes som felles sti for parsell 101, 102 og 104.
Fs7 skal brukes som felles sti for parsell 52-63.

§ 23 Felles leke-/oppholdsområde

23.1 Område FL1 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 1-5 og 20-22.
Området FL2 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 52-63.

23.2 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

23.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. Områdene skal inneholde minst en godkjent sandkasse, lekeapparat og en sittebenk.

I område FL2 skal lekeutstyr ikke plasseres på kollen, som skal bevares mest mulig naturlig. Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for nytt bolighus kan gis.

23.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsareal. Lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall er ikke tillatt.

23.5 Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

§ 24 Felles strandparsell

24.1 Område FS1 og FS2 skal benyttes til felles strandparsell for parsellene særskilt angitt på plankartet. Brygger, båter og bøyer ved FS1 skal holdes innenfor området særskilt angitt på plankartet.

24.2 Det tillates vinteropplag kun for egne småbåter som kan ligge med kjølen opp.

24.3 Innenfor område FS1 kan bygningsrådet godkjenne oppført en felles sjøbod på inntil 10 m^2 tilpasset omgivelsene. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 2,8 m. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer, med trær og rester etter skipsverft innmålt på kartet. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet, ansvarlig kulturminnemyndighet og miljøvernmyndighetene før opparbeidelse kan skje.

§ 25 Felles naturområder

25.1 Hensikten med felles naturområdene FN1 – FN2 er å bevare områdenes karakter med kulturminner, samt ferdselsmuligheter for de tilhørende eiendommene og en grønn struktur. Hensikten med FN3 er å bevare et felles grøntområde ved stranden og skaffe atkomstmulighet til Konglungen naturminne utenom boligparsellene.

25.2 Område FN1 og FN2 skal nyttes til felles naturområde for parsell 30-35.
Område FN3 skal nyttes til felles naturområde for parsell 101, 102 og 104.

25.3 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

25.4 Registrert veifar på FN2 og steinbrudd/røys på FN1, særskilt avmerket på plankartet, skal bevares uendret, jfr reguleringsbestemmelsenes § 16. Før parsell 30-35 fradeles, skal det lages en enkel skjøtselsplan for FN1 og 2. Planen skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

25.5 Vegetasjonen kan godkjennes tynnet ut, etter godkjent skjøtselsplan, og gitt en mer parkmessig karakter av hensyn til lys og sol for tilliggende parseller. Det skal legges vekt på bevaring av naturlig skogbunn samt enkelttrær.

25.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Deponering av masse eller hageavfall, lagring og tilrigging er ikke tillatt.

§ 26 Felles areal for avfallsbeholdere

26.1 Områdene skal nyttes til felles areal for avfallsbeholdere for parsellene særskilt angitt på plankartet.

26.2 Arealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

26.3 Felles avfallsbeholdere skal samles i en egen bygningskonstruksjon. Utforming, skjerming, materialbruk og fargesetting skal harmonere med det nære naboskap.

26.4 Arealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

Einar Gaustad
Rådmann

Per Christian Hauge
Fung. plan- og bygningssjef

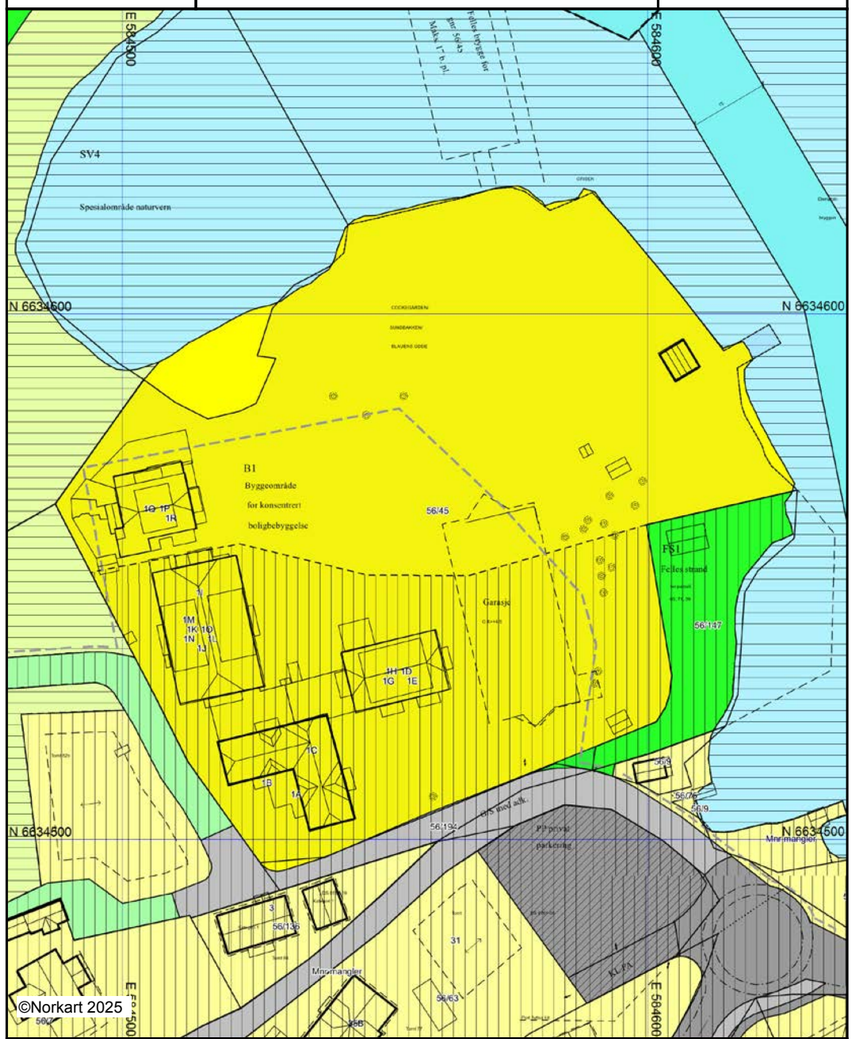
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 56/45/0/8
Adresse: Gamle Konglungvei 1I
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

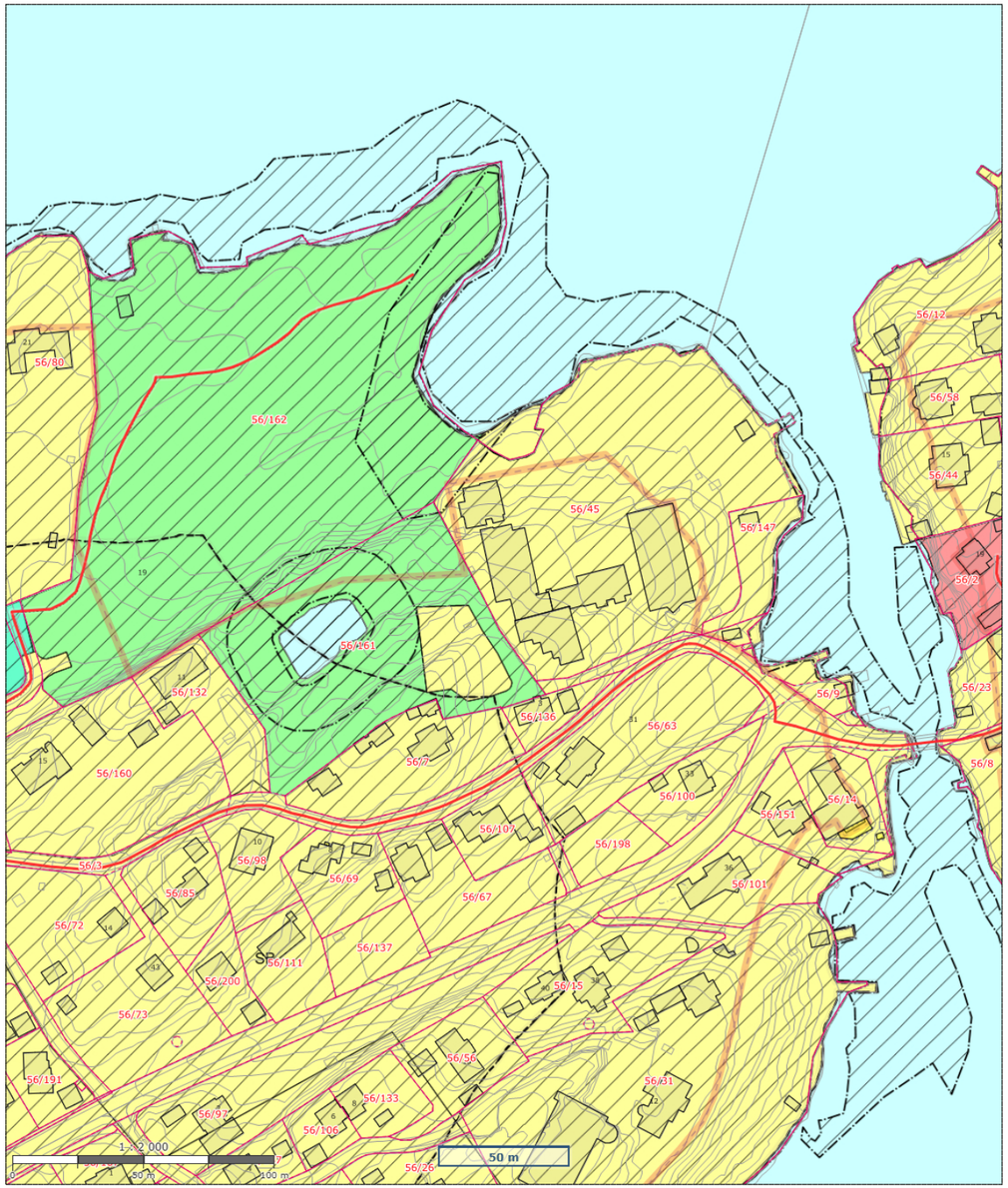
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Friområder
- Turveg
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør



Kommuneplankart

Asker kommune

N

Målestokk: 1:2000
Dato:2/4-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål

- Generell påskrift - Linje
- Planområde kommuneplan
- KpArealGrense
- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- KpBestemmelseGrense
- 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)
- 1111 - Byggegrense
- KpAngittHensynSone
- KpBåndleggingSone - (eksisterende)
- KpBestemmelseOmråde
- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
- 6700 - Friluftsområde - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

- Kyststi
- Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

Informasjon - Hensynssoner

Informasjon - Bestemmelsesområder

Informasjon - Juridiske linjer

- Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

- Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- Bygning

Informasjon og plandokumenter

- Endelig vedtatt plan

Kommunegrense

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommuneplan - Infrastruktursoner

Asker kommune

Ledningskart

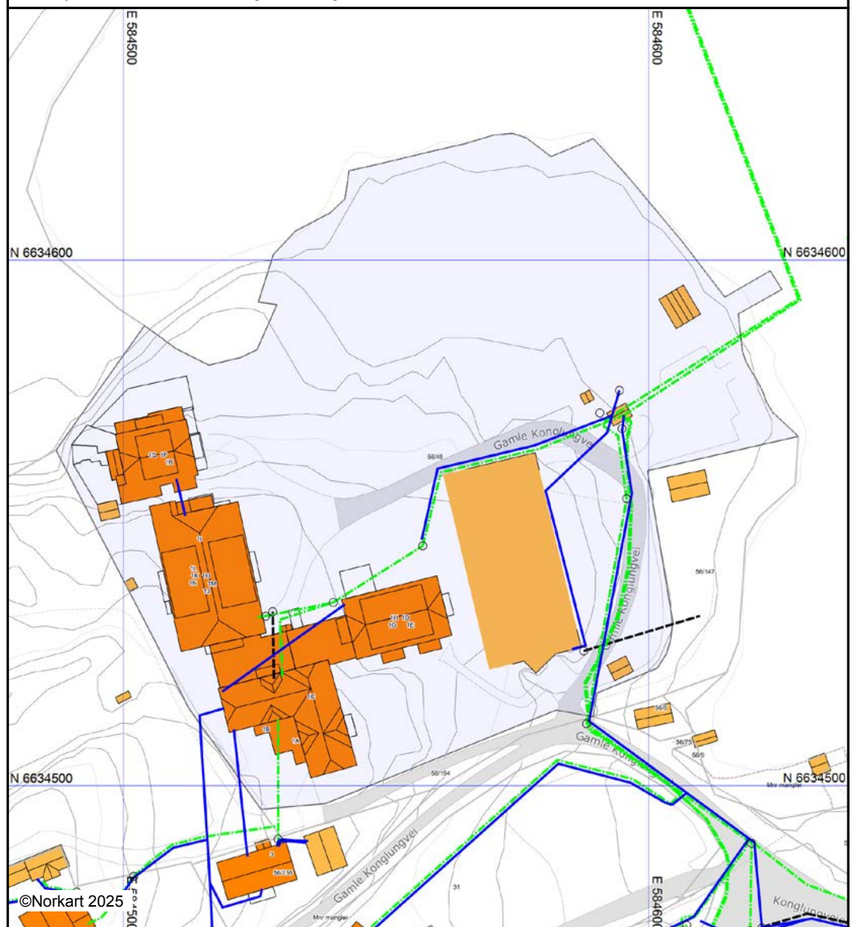
Eiendom: 56/45/0/8
Adresse: Gamle Konglungvei 1I
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

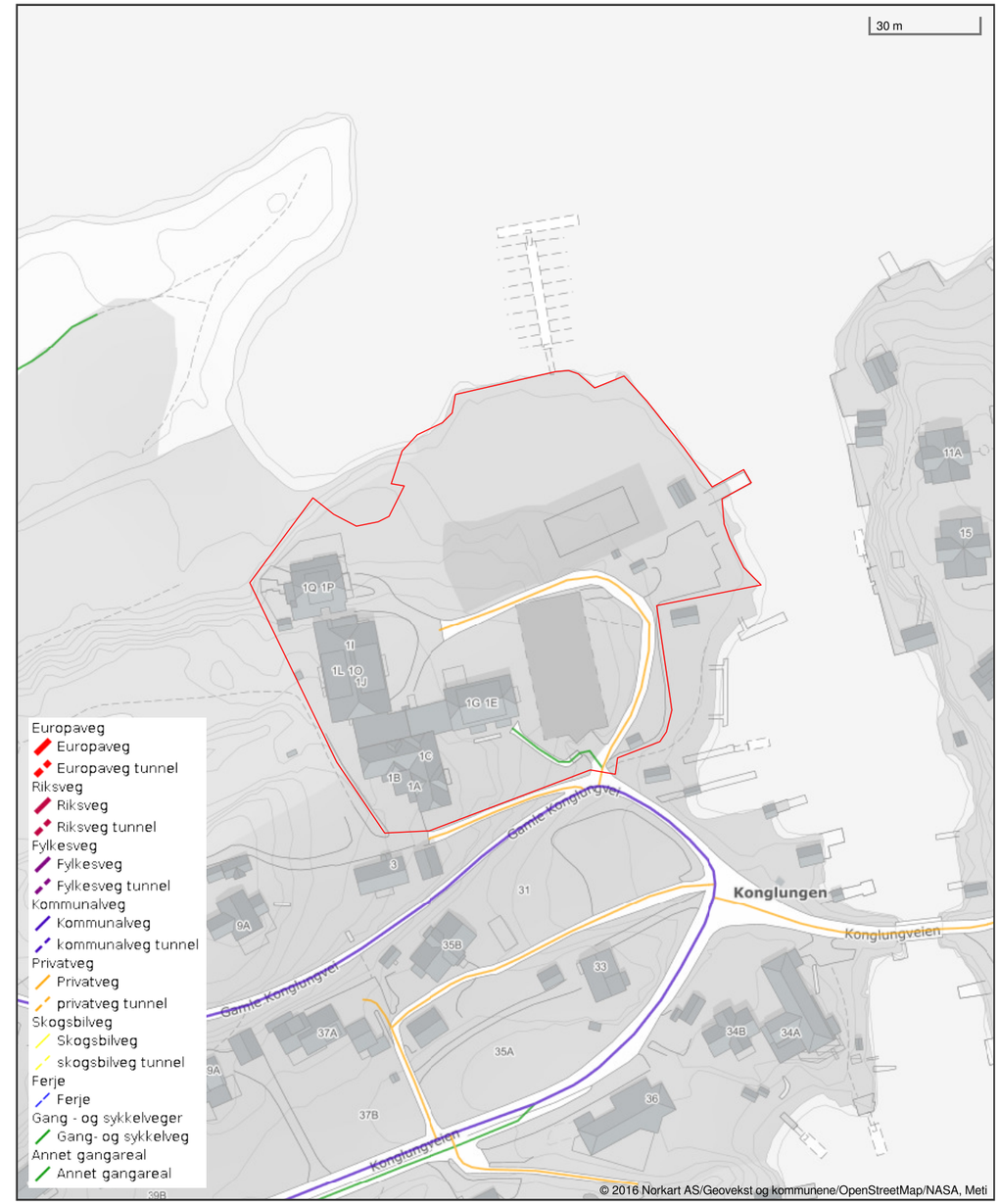
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



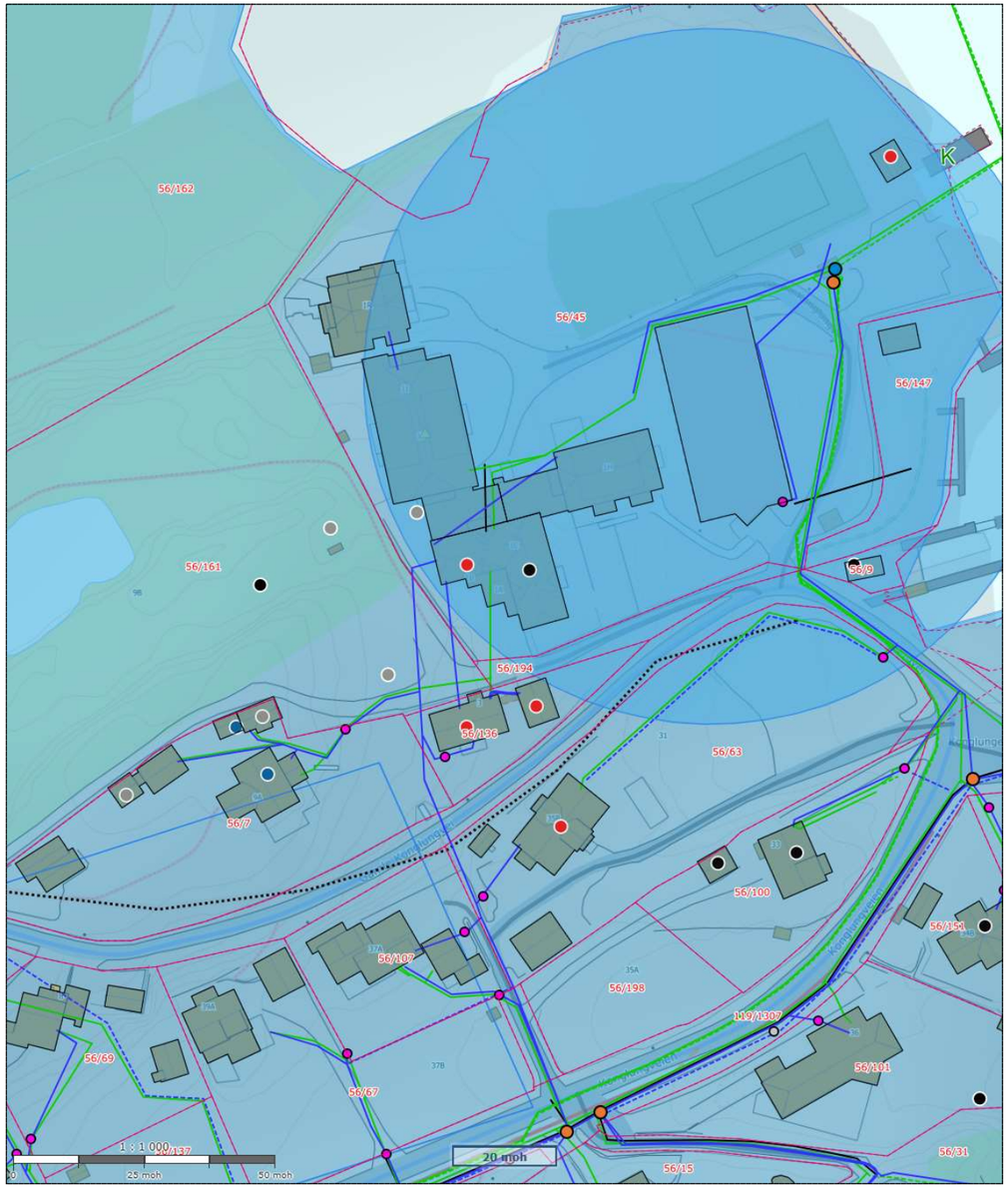
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 01.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 56/45//



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



Asker kommune

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:2/4-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Veikategori
- Kommunal veg
- Fylkesveg
- Riksveg
- Europaveg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Gang- og sykkelveg, privat
- Gang- og sykkelveg, kommunal
- Gang- og sykkelveg, fylke
- Fortau

Bygninger
- Bygning fra før 1950 - høy verneverdi
- SEFRAK-bygning svært høy verneverdi
- SEFRAK-bygning høy verneverdi
- SEFRAK-bygning middels verneverdi
- SEFRAK-bygning lav verneverdi
- Bygning fra før 1950 - verneverdi ikke vurdert
- SEFRAK-bygning - verneverdi ikke vurdert
- SEFRAK-bygning tapt

Kulturminner - SEFRAK-bygninger (RAN)
- SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- Annet SEFRAK-bygg
- SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Kulturminner - lokaliteter (RAN)
- Fredet lokalitet
- Vernet el. uavklart lokalitet
- Kulturminne med SLD

Eiendomsgrense
- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Vannledning
- I drift
- Nedlagt

Spillvannsledning
- I drift
- Nedlagt

Avløp felles
- I drift
- Nedlagt

Overvannsledning
- I drift
- Nedlagt

Drensledning
- I drift
- Nedlagt

Traktorvei / Sti
- Traktorvei
- Sti

Matrikkelnummer
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

Kulturminner - sikringssoner (RAN)
- Standard visning
- Med SLD

Godkjent byggetiltak
- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon
- Eiendom

Kum
- Kum

Inntak
- Inntak

Sluk
- Sluk

Kran
- Kran

Utslipp
- Utslipp

Hydrant
- Brannhydrant

Pumpestasjon
- Pumpestasjon

Basseng
- Basseng

Fjernvarmeledning
- Fjernvarmeledning

Veidriftsone
- Polygon

Sykkelruter
- Sykkelrute

Veisperring
- Veisperring

Brøyteroder

Kum med brannventil
- Kum med brannventil

Informasjon - kulturmiljøer

Informasjon - fredete bygninger
- Bygning

Informasjon - lokaliteter

Informasjon - enkeltminner

Bygningsinformasjon
- Bygning

Informasjon - Lokale kulturminner
- Bygning

Informasjon - Bygning
- Bygning

Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv...
- Bygning

Informasjon - Veifar
- veifar

Informasjon - Kulturmiljøer
- Polygon

Kommunegrense

Trafikkulykker (SVV)

Hovedled og Biled - arealavgrensning (KV)

Trafikkmengde (SVV)

Kulturminner - fredete bygninger (RAN)

Lokale kulturminner
K Andre lokale kulturminner

Veifar
Veifar

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Kulturminner - verneverdige tette trehusmiljøer (RAN)

Kulturminner - brannsmitteomrader (RAN)

Kulturminner - kulturmiljøer (RAN)

Kulturminner - enkeltminneikon (RAN)
Enkeltminneikon

Kulturminner - enkeltminner (RAN)
Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet

Kulturminner - lokalitetsikon (RAN)
Lokalitetsikon

Kulturminner - verdifulle kulturlandskap (MIL)

Faktaark Askerkart - Kulturmiljø

Kulturminne Asker kommune

ID
5182

Navn: KULTURMILJØ 075) GÅRDSTUN - SUNDBAKKEN (TIDL. COCKEGÅRDEN)
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert
Type kulturmiljø: - -

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016
Verneverdi vurdert:
Merknad:

Status:

Beskrivelse:
-

Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon
Kulturminner og bevaring

Faktaark Askerkart - Kulturmiljø

Kulturminne Asker kommune

ID
5999

Navn: STØRRE KULTURMILJØ 05) KONGLUNGEN
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert
Type kulturmiljø: Kystkultur -

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016
Verneverdi vurdert:
Merknad:

Status:

Beskrivelse:
Kulturmiljø 75,76 Landskap: Området består av Konglungholmen og den ytterste delen av Konglunghalvøya. Kon
vegetasjon. Jord ble ført dit fra andre steder. I dag har den et frodig preg med store hager, løv- og frukttrær, men r
fastlandet har det fra gammelt ligget plasser under Løkenes. I dag er det også her til dels store hager og frodige le
er registrert mange nyere tids kulturminner i området. De fleste av disse er bygninger, men det er også andre min
sundet. Bygningene er i første rekke bolighus, men det er også registrert noen få mindre driftsbygninger, skjul, br
området. Det var i først og fremst fiskere, sjøfolk og etterhvert loser som bosatte seg her ute. Mot slutten av 1800
hadde så mye jord at gårdsdrift var aktuelt. I så måte skiller Sundbakken - tidligere Blauenfeldt eller Cockegårder
av 1800-t. og var tilknyttet høyborgerskapet - noe både anleggets form og særlig hovedbygningen viser. Beliggenl
som strakte seg ned mot sundet, og driftsbygning, stabbur og bryggerhus organisert til en trang gårdsplass bak l
patrisierbebyggelsen i kystmiljøer. Viktige elementer i det opprinnelige miljøet som brygga og sjøhuset ved sunde
som vitner om det som var det grunnleggende for Cockegården i dens glansperiode - kaptein Cocks redervirksor
preg av sveitserstil - selv om man kan finne eksempler på hus med eldre preg. Etterhvert kom sommergjestene ti
steder - gjerne høytliggende knauser med fin utsikt. De to hyttene på Mærranes med funkispreg må nevnes - de i
Konglungveien går gjennom området. Den har her bevart et eldre preg. Vernestatus: Området er avmerket som h
kategori A med skravur i kommuneplanen 2018-2030. Hele område er regulert til bevaring i 2007. Det ligger inne
trukket i forbindelse med Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i sjø- og kystnære områder i Oslofjordregion
fordi det er få fremmedelementer. Det er særlig uthus og eldre detaljer som hagestakitter, portstolper, trapper og
har bevart et mangfold og en historisk dybde som gir det høy kunnskapsverdi om kystkulturen i indre Oslofjord -
har derfor både bygningshistorisk og sosial- og næringshistorisk verdi. Den markerte beliggenheten til Konglungl
identitetsskapende faktor. Dette - sammen med natur- og kulturlandskapet gir området høy opplevelsesverdi.

Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon
Kulturminner og bevaring

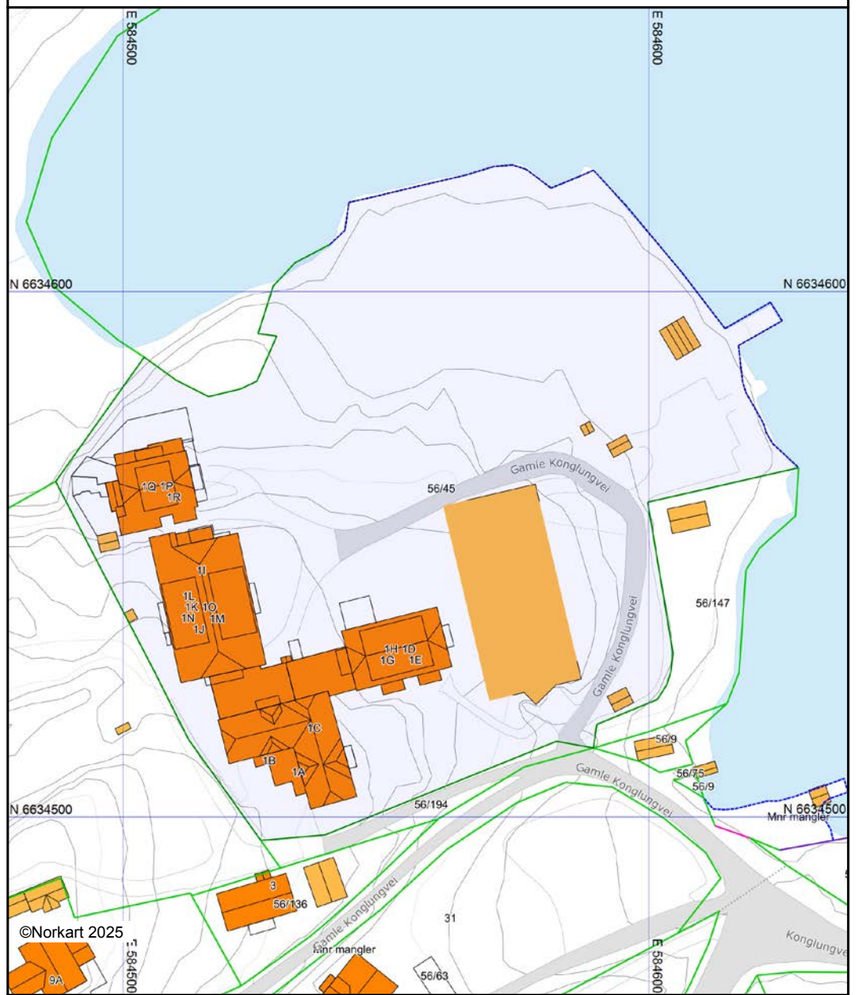
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 56/45/0/8
Adresse: Gamle Konglungvei 1I
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32

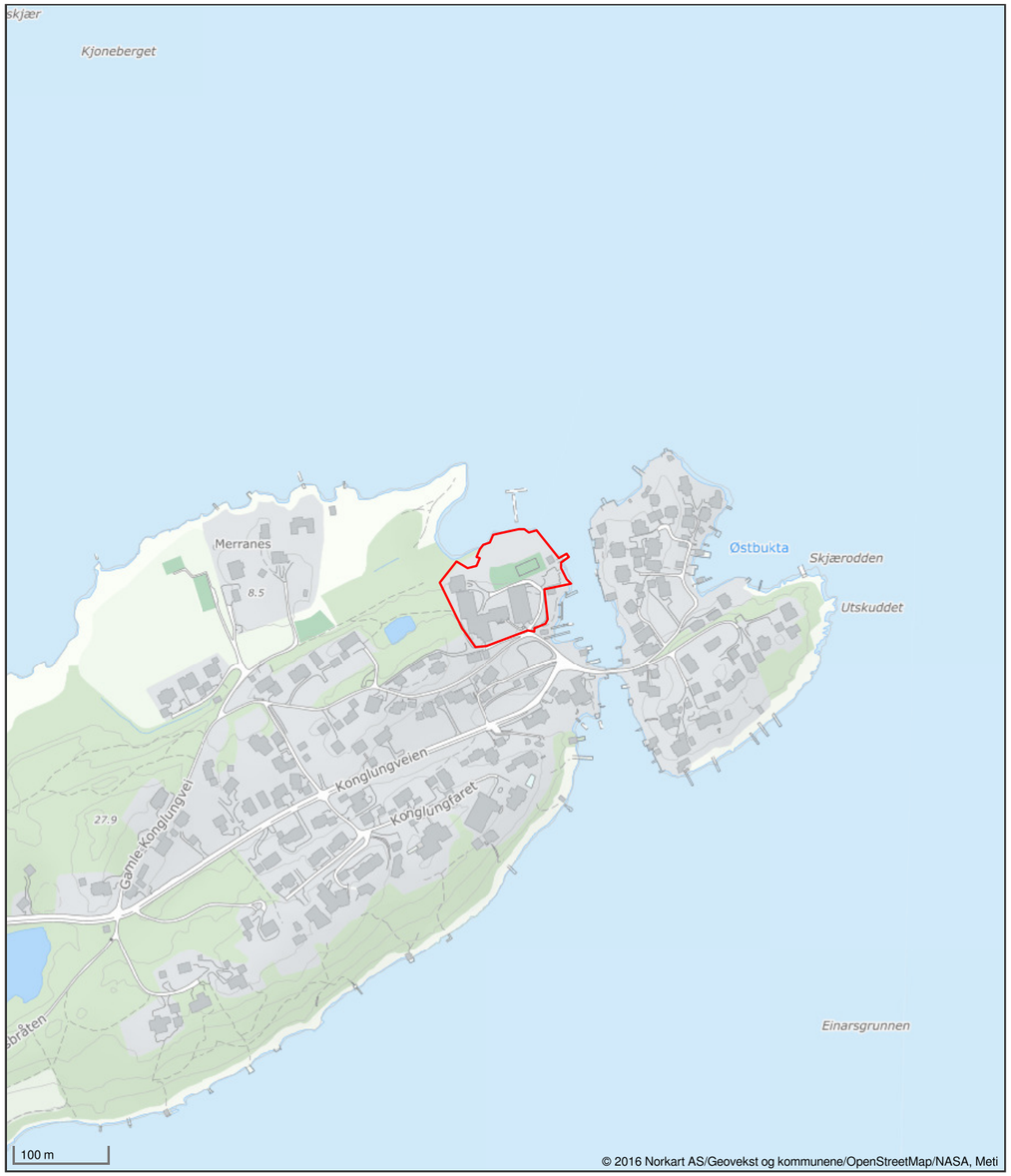
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 01.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 56/45//



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

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

26. juni 2024

Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Rekkefølgekrav 6
4. Utbyggingsavtaler 8
5. Definisjoner 8
6. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv.*

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båtstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr.1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.[1, 2]

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
    1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
    2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

1. *Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.*

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense[1] skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. *I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.*

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

Opplysning:
1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk.
c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:
1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:
a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:
Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:
a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget1, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:
Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:
a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger
Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:
a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger
Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:
a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender
Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering
Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi
Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:
a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:
a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi
Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet
På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:
a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]
Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.
1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
b. Lekareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R.13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:
Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk
Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder
1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder
Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak
Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger
Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:
a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger
Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak
Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:
a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak
Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger
Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1
Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)
Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2
Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4
Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)
Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)
Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)
Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:
1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom
I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering
Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder
Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning
Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø
1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

<u>16.2.3 Veier og stier på Brønnøya</u>

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder
Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel
Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]
Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:
1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse
Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering
1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder
Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning
Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring
Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1
Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2
Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3
Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1
I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3
Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4
Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak
Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:
Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell
Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel
Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1
Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:
a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Konglungvei 1I
1392 VETTRE

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Odd André Engh

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre