



aktiv.

Bondistranda 40, 1386 ASKER

**4-roms i første rekke mot
Bondivann med vestvendt
balkong. Garasje. Nær tog/buss. VV
& fyring inkl. fellesutg. Sentralt!**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 400 000,-
Omkostn.: Kr 186 350,-
Total ink omk.: Kr 7 586 350,-
Felleskostn.: Kr 5 806,-
Selger: Tore Setervang
Anne Karin Setervang

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 89/94 kvm
Tomtstr.: 3524.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 189
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1110250032

4-roms i første rekke mot Bondivann med vestvendt balkong. Garasje. Nær tog/ buss. VV & fyring inkl.

Lys og moderne 4-roms leilighet med garasje plass og balkong i første rekke mot Bondivann. Leiligheten ligger fint til i en høy 1. etasje med trappefri adkomst. Attraktiv beliggenhet i et velholdt sameie i naturskjønne omgivelser. Sameiets tomt grenser mot Bondivann og er pent opparbeidet med turstier, lekeplass og badebrygge. Det er gangavstand til tog, nærsenter og Asker sentrum.

- Første rekke mot Bondivann med flott utsikt
- Vestvendt balkong på 15 kvm
- Gode solforhold
- Moderne og nyere bygg
- Balansert ventilasjon
- Felles varmtvann og oppvarming
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Garasje plass
- Attraktivt boligområde
- Flotte fellesarealer
- Bademuligheter i Bondivann
- 500 meter til lokaltog
- 300 meter til bussholdeplass
- Kort vei til marka med tur- og skimuligheter

Velkommen!

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	52
Forbrukerinformasjon	360
Budskjema	361



















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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 15 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entrè, 3 soverom, bod, bad, kjøkken/stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjelleretasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3524.5 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bondistranda, samtidig idyllisk og fredelig langs Bondivann. Fine tur- og bademuligheter, samtidig sentralt med kort vei til offentlig kommunikasjon og Asker sentrum. Fellesarealet er pent opparbeidet med asfalterte internveier, felles sykkelparkering, heller, plen og beplantning. Det er sittegrupper og lekearealer for barn.

Beliggenhet

Bondistranda ligger i et populært og attraktivt boligområde på Bondi i Asker. Leiligheten har en skjermet og rolig beliggenhet med gode solforhold på balkongen. Området er kjent for sitt trivelige bomiljø og gode oppvekstsvilkår.

Det er kort gangavstand til Bondivann togstasjon, samt barnehage, barneskole, dagligvarebutikk og idrettsanlegg. I nærområdet finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, både sommer og vinter. Vinterstid er det kort vei til skiløyper på Eidssletta og Vardåsen skisenter, mens sommerhalvåret byr på flere turstier, blant annet til toppen av Vardåsen med utsikt over Oslofjorden.

Asker har et variert fritidstilbud med flere strender

og badeplasser, blant annet Bondivann, Hvalstrand bad, Holmenskjæret og Vollen. Dagligvarehandelen kan gjøres på den nyere Kiwi-butikken, som har blitt oppgradert til et nærsenter med apotek, Europris og Mester Grønn, samt Rema 1000 på Gullhella.

Asker sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Her finner du også kulturhuset med kino, bibliotek og konserttilbud. Trekanten kjøpesenter har et godt utvalg av både kjede- og nisjebutikker.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Bondi barneskole som ligger ca. 700 meter fra leiligheten og Risenga ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Bondi barnehage, Østhellinga barnehage og Åpen barnehage Borgen.

Offentlig kommunikasjon

Bondivann stasjon ligger kun 500 meter fra boligen med lokaltog linje L1, avganger hvert 30 minutt retning Spikkestad og Oslo. Bondibrua bussholdeplass ligger kun 500 meter fra boligen med linje 260 og 296.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetskompleks med 4 etasjer. 3 hovedetasjer og 1 plan delvis under bakkenivå. Hovedkonstruksjoner i betong/stål. Yttervegger med trekledning og detaljer med fasadeplater rundt vinduer. Leiligheten ligger i 1.etg med inngang fra bakkeplan.

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

Vegger: Malte slette plater og betong, fliser på bad
Himling: Malte betongelementer, malte plater, metallplater i baderomskabin
Gulv: Parkett, fliser på baderom

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innhold

BRA-i: Entrè, 3 soverom, bod, bad, kjøkken/stue
BRA-e: Bod i kjelleetg.

Standard

Entré

Leiligheten har trappefri adkomst fra et felles, opparbeidet inngangsparti til en høy første etasje. Entréen er romslig og innbydende, med parkettgulv, downlights i himlingen og lysmalte vegger. En stor skyvedørsgarderobe med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter. Fra entréen er det tilgang til

en praktisk innvendig bod med fleksible innredningsmuligheter.

Stue

Stuen er lys og luftig, med en åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater og utgang til en romslig, skjermet balkong i første rekke mot Bondivann. Den åpne planløsningen skaper et sosialt allrom, og det er god plass til både en spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet og en sofagruppe med mediamøbler.

Balkong

Leiligheten har en vestvendt balkong på ca. 15 kvm med flott utsikt mot Vardåsen og Bondivann. Balkongen ligger skjermet og er overbygget, med terrasseheller på gulvet og en montert markise for solskjerming.

Kjøkken

Kjøkkenet er tidløst og funksjonelt fra 2013. Det har en L-formet utforming med åpen løsning mot stuen. Innredningen består av lyse, slette fronter og en laminert benkeplate. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt en romslig arbeidsflate.

Soverom

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er det største, med plass til dobbeltseng, nattbord og en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. De to øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad

Badet er lyst og tiltalende, med vannbåren gulvvarme. Det er innredet med en lys baderomsinnredning, speil og opplegg for

vaskemaskin og tørketrommel under benk. Badet har veggmontert toalett og en åpen dusjløsning.

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
Settes på bakgrunn av riss i fuger og flis, da dette er avvik ihht NS 3600:2018.

Overflate gulv

Settes på bakgrunn av bom (hulrom) under fliser da dette er et avvik ihht NS 3600:2018

Andre rom

Vurderes grunnet fuktsvellinger i parkettgulvet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Det medfølger vaskemaskin til klær.

Hvitevarer

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

integrerte.

Parkering

Parkering i felles anlegg. Det er god plass til gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Protector

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

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

Info strømforbruk

Det er ikke oppgitt strømforbruk. Leiligheten har vært utleid.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

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 7 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 398 539

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 594 156

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

Boenheten

Eierbrøk

89/4090

Felleskostnader inkluderer

Herav:
Garasje kr. 250,00
Vedlikeholdsfond kr. 91,00
Felleskostnader kr. 5 465,25

Felleskostnadene inkluderer:
Forretningsførerhonorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5806

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 19 322

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Bondistranda Sameie 4

Organisasjonsnummer

812823892

Om sameiet

Styrets arbeid:

- Antall styremøter: 10. De største sakene: Økning av felleskostnadene, ventilasjonsanleggene og fyringsproblematikk/oppvarming i nr. 34.

- Endring i avtaler: Renholdsavtalen med BestRenhold avsluttet. Ny avtale inngått med ABVK.

- Tidlig initiativ fra Sameie 2 om sammenslåing. Dette inngår i en senere prosess hvo sammenslåing av alle sameiene inngår. Muligens ett sameie fra 1/1 2025?

- Av spesielle uforutsette hendelser nevnes ventilasjonsanleggene med funksjonsproblemer, reparasjoner og kostnader. Videre nevnes energi/oppvarming. Hvor utilstrekkelig kapasitet har medført nødvendige installasjoner og høye kostnader spesielt knyttet til nr. 34.

- Sosialt samvæe og dugnader: Årsavslutning i desember knyttet til styremøte. Sommersammenkomst for alle beboere i august. Felles dugnader sammen med de øvrige sameiene. Dette gjelder vår- og høstdugnader samt skjøtsel

langs Bondivann i samarbeid med kommunen.

Fremtidige planer:

Aktuelt forestående vedlikehold: Problemene med ventilasjonsanleggene må løses.

Overflatebehandling av veggene i altanene bør beises. Takene på alle bygningene må følges opp i forhold til soppdannelser.

Sameiene Bondistranda Sameie 1 (gbnr. 51/186), Bondistranda Sameie 2 (gbnr. 51/187), Bondistranda- Sameie 3 (gbnr. 51/188), Bondistranda Sameie 4 (gbnr. 51/189) og Bondistranda Sameie 5 (gbnr. 51/192) sammenslås til et eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Bondistranda Sameie. Basert på OBOS Eiendomsforvaltning AS sin anbefaling jf. punkt 5.4 Startkapital/egenkapital for- sammenslått sameie i notat, vil sameiet med minst midler pr. 31.12.2024 bestemme startkapitalen i det nye sammenslåtte sameiet, og med hensyn til proporsjonal egenkapital i henhold til sameiebrøkene i sameiene, vedtas følgende:

1. Startkapitalen i det sammenslåtte sameiet vil bli fastsat i tråd med egenkapitalen til det sameiet med færrest midler.
2. Eventuell overskytende kapital i de respektive sameiene vil bli sat til side og utbetalt til eierne eter at sammenslåingen og omorganiseringen er gjennomført.
3. Utbetalingen vil bli gjennomført i henhold til følgende prinsipper:
50 % av overskytende kapital utbetales eter sameiebrøken i de respektive sameiene.
50 % utbetales likt blant seksjonene i de respektive sameiene
4. Egenkapitalen i de respektive sameiene vil bli

påvirket av fakturaer som påløper frem til og med 31.12.2024

Styrets innstilling
Bondistranda ble bygget ut i fem trinn og organisert i fem sameier med Huseierforeningen som driftsorgan for sameienes fellesområder og garasjeanlegg.

Etter ferdigstillelsen og utløp av garantier gitt av utbygger har det gått noen år med normal drift i alle sameiene. En sammenslåing av sameiene har over tid vært drøftet blant beboere. I 2023 ble sameiene enige om å utrede en sammenslåing.

Utredningen ble gjennomført av en arbeidsgruppe utpekt av sameiestyrene. Sameiestyrene ble holdt løpende informert og har deltatt i flere møter sammen med arbeidsgruppen. Styret i Huseierforeningen har bidratt med det som angår Huseierforeningens posisjon, blant annet om hvordan Huseierforeningen bør driftes om den ikke kan legges ned i etterkant av sammenslåingen av sameiene. OBOS ble engasjert for å bistå gjennom prosessen og forberede nødvendige dokumenter som danner grunnlaget for vedtak om sammenslåing.

Kort oppsummert viser utredningen at et felles sameie vil gi økonomiske gevinster i form av lavere styrehonorar, forsikringspremier, regnskaps- og revisjonshonorar og generelt mer effektiv økonomisk drift. Det legges videre til grunn at økonomiske stordriftsfordeler vil være positivt også innen praktisk drift, vedlikehold og innkjøp. Et felles sameie vil gi en mer helhetlig og effektiv drift med langt færre mennesker i styret

Utredningen kartla de juridiske sidene av en sammenslåing og viser hvordan den kan gjennomføres med tanke på økonomi, byggetekniske forhold og organisering. Fordeler og ulemper for de ikke-målbare temaene som for eksempel sosialt fellesskap og nærhet til styret har ikke blitt vurdert.

Prioriteringene for hvordan man tar ut gevinstene ved en sammenslåing vil på normalt vis bestemmes av seksjonseierne i ordinære årsmøter og av styret i det sammenslåtte sameiet.

Det er et enstemmig styre i sameie 4 som innstiller forslag til vedta

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Styregodkjennelse

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 189, seksjonsnummer 5 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:

3203/51/189/5:

16.10.2013 - Dokumentnr: 885494 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 89/4090

19.06.2014 - Dokumentnr: 498154 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:191

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.2014 - Dokumentnr: 498154 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:192 Snr:35

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg boligblokk på 3 etasjer.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Formannskapet har i møte 10.10.2023 vedtatt at forslag til detaljregulering for Atelierhagen legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.

Beslutning av dette medfører at Bondistranda blir gjennomkjøringsvei til prosjektet. Vi oppfordrer interessenter til å lese mer om dette her: <https://www.aker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal-og-reguleringsplaner/planarbeid/kunstnerlia-bondilia/>

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-oppdateret_26.06.2024.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220122F

Navn Bondibroen Nord

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.03.2010

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

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Kontrakt grunnlag

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 tinglysning 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

7 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

185 000 (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))

186 350 (Omkostninger totalt)

197 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

200 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

7 586 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 597 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 600 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 186 350

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 900 Markedspakke 20 bilder med drone, finn og smartannonse
Oppgjørshonorar
7 500 Oppgjørsvederlag

5 790 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 530 Eierskiftegebyr
9 900 Tilstandsrapport ca (faktureres direkte)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

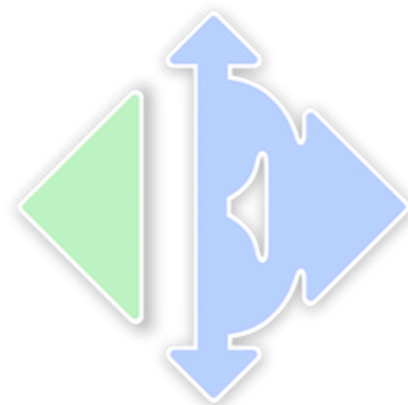
Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

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

Salgsoppgavedato

20.02.2025

Leilighet
Bondistranda 40
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 18/02/2025

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.

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 eiendom 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 eiendom.

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 hullboring 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

Egenerklæringskjema 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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE 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 branntekniske anlegget.

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/brukslitasje. * 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:51, Bnr: 189
Hjemmelshaver:	Anne Karin Setervang og Tore Setervang
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2013
Tomt:	Felles m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	17.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bondistranda, samtidig idyllisk og fredelig langs Bondivann. Fine tur- og bademuligheter, samtidig sentralt med kort vei til offentlig kommunikasjon og Asker sentrum. Fellesarealet er pent opparbeidet med asfalterte internveier, felles sykkelparkering, heller, plen og beplantning.
Det er sittegrupper og lekearealer for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetskompleks med 4 etasjer. 3 hovedetasjer og 1 plan delvis under bakkenivå. Hovedkonstruksjoner i betong./stål. Yttervegger med trekledning og detaljer med fasadeplater rundt vinduer. Leiligheten ligger i 1.etg med inngang fra bakkeplan.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

OPPVARMING:

Oppvarming via vannfylte radiatorer. (fjernvarme)
Vannbåren varme i badromsgulv

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra oppdragsgiver. FDV-perm i boligen. Megleropplysninger/godkjente tegninger fra kommunen er ikke mottatt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER:

Malte slette plater og betong, fliser på bad

HIMLING:

Malte betongelementer, malte plater, metallplater i badromskabin

GULV:

Parkett, fliser på badrom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

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 måleverdige.

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 m ²	S-Rom m ²
1.etg	89			15	85	4
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	89	5		15	85	4
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, 3 soverom, bod, bad, kjøkken/stue

BRA-e:

Bod i kjelleetg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.
 Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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

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

*Bod i felles bodanlegg i kjelleretg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.
 Brannskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Overskyet og -6 grader C. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

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.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

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

18/02/2025



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad er utført ved en prefabrikkert baderomskabin

Fliser på vegg, plater i himling med downlights

Benkeplate med integrert vask over underskap og vaskemaskin

Speil på vegg

Vegghengt WC

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg

Merknader:

Normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er noe avflassing av maling i nedkant av gerikt på døren.

-Det er påvist små riss i flisfuger, samt riss i overflate på veggflis bak dusjarmatur.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss i fuger og flis da dette er avvik ihht NS 3600:2018.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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 ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med vannbåren varme.

- Merknader:** -Det ble målt fall på gulv med laser. 36 mm fra topp terskel flis til topp sluk.
 -Det registreres fall på gulvets flater, slik at evt. lekkasjevann vil ledes til sluk
 -Synlig luftespalte i dør sikrer god luft sirkulasjon.
 -Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.
 Fall på gulv har hensyntatt TEK 07.
 -Det ble påvist hulromslyd under enkelte gulvfliser, men ingen tegn til løse fliser. (Oppbygging av baderomskabin kan være årsak til hulromslyd, avvik kan forekomme)
 -Mindre riss i fuger mellom dusjsone/hovedgulv. Samt manglende fugemasse.
 -Fliser mot dusjsone har noe planhetsavvik. (Det er laget en slags oppkant, men fugemassen er løsnet/borte)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av bom (hulrom) under fliser da dette er et avvik ihht NS 3600:2018



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Baderomskabin med prefabrikkert løsninger.

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, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. membranen kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en tilstandsbefaring.

Merknader: -Synlig membran under klemring i sluk.

- Det er stemplet og signert en kvalitets kontroll/samsvarserklæring på baderomskabin i luke på badet.
- Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt ved måling etter hullboring i tilstøtende rom. (gangen)

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjniser som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.
 Forventet levetid på membran er 20 år.

*Krav til dokumentasjon kom for fullt i TEK 10. Enkelte elementer kan derfor mangle/ikke inneha dokumentasjon.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

- 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 i direkte tilknytning til stue.
 Slette fronter med benkeplate i laminert spon.
 Integreert komfyr.
 Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin
 Vask med ett-greps armatur
 Keramisk platetopp
 Ventilator i overskap til felles ventilasjonsanlegg
 Komfyrvakt

Merknader: Normal bruksslitasje ihht alder.

*Komfyrvakt bør/må monteres på vegg for sikker funksjon.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Øvrige rom fremstår forøvrig i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder.

-Det er en mindre fuktsvelling i parkett i hjørne i stue, samt i vinduskarm på soverom. (trolig vanning av blomster)

TG 2:

Vurderes grunnet fuktsvellinger i parkettgulvet.



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 i treverk med energiglass fra byggeår.
 Tett ytterdør med brann og lydklassifisering
 Balkongdør i stue med glass.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

-Det er påvist fuktsvelling i utforinger til vindu i stue og soverom. (kosmetisk karakter)

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 tredører 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong mot VEST med utgang fra stue. Utført i betongkonstruksjon. Terrasseheller av tre, rekkverk med stål og glass

Merknader:

Rekkverkshøyder er målt tilfredsstillende ihht forskrifter.

Terrasseheller har noe værslitasje. Kan enkelt fjernes/byttes.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Vannrør, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

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

-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke registrert.

-Stoppekransen i u.etg, samt i himling på bad. Luke til stoppekransen internt i leiligheten bør merkes.

-Krav til dokumentasjon kom for fullt i TEK 10. Enkelte elementer kan derfor mangle/ikke inneha dokumentasjon.

-Vegghengt WC er ikke utført med drengspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Overgangsfaser kan ha noe av skylden for dette ikke er utført. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er montert et felles balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene. Synlige ventiler i vegg og himling.

Leiligheten fremstår godt ventilert på befaringdagen

Merknader:

-Felles anlegg er ikke kontrollert. For utvidet informasjon vedrørende rengjøring av kanaler/service etc. så bør man kontakte styret.

Kjøkkenventilator er tilkoblet felles ventilasjonskanal.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Samsvarserklæring ligger i sikringskap.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Downlights er ikke demontert for kontroll.

-Lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Sikringskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll

av autorisert foretak. Dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn /kontroll så er dette anbefalt å få utført.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Det er foreligger ferdigattest.

-Det er byggeteknisk forskrift TEK 07 som er lagt til grunn for vurderinger av våtrom/tekniske installasjoner.

-Tegninger er ikke fremlagt. endringer/avvik er ikke mulig å bedømme.

Det er på generelt grunnlag viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen, samt vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av riss i fuger og flis, da dette er avvik ihht NS 3600:2018.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Settes på bakgrunn av bom (hulrom) under fliser da dette er et avvik ihht NS 3600:2018

3.1 Andre rom

Vurderes grunnet fuktsvellinger i parkettgulvet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250032	
Selger 1 navn	
Anne Karin Setervang	
Gateadresse	
Bondistranda 40	
Poststed	Postnr
ASKER	1386
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Tore Setervang eier 50%	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1110250032

Tilleggskommentar

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

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karin Setervang	3728392f6a67599e5a7bacf a52163bb1a906e1bf	20.02.2025 09:03:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250032

Document reference: 1110250032

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Bondistranda 34 - Nabolaget Bondibroen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bondivann stasjon Linje 294	4 min	0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	5 min	0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min	24.9 km
Oslo Gardermoen	58 min	

Skoler

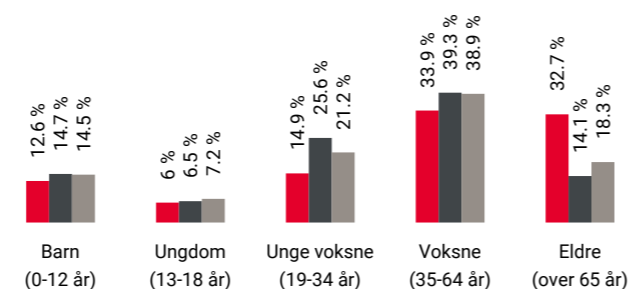
Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	10 min	0.7 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	12 min	0.9 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 293 elever, 17 klasser	25 min	1.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	17 min	1.2 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 160 elever, 10 klasser	21 min	1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	20 min	1.4 km
Asker videregående skole 486 elever	24 min	1.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	9 min	0.7 km
Østhellings barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min	1 km
Åpen barnehage Borgen	14 min	

Dagligvare

Kiwi Bondi	8 min	
PostNord	0.6 km	
Coop Extra Borgen	11 min	
PostNord	0.8 km	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

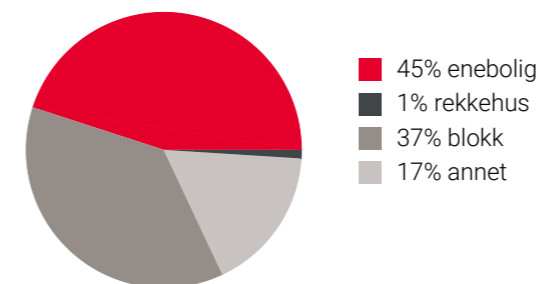
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Rønningen skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.8 km
Bondi skole idrettshall Aktivitetshall	13 min	0.9 km
Actic Asker	19 min	
Feel24 Asker Langenga (2024)	21 min	

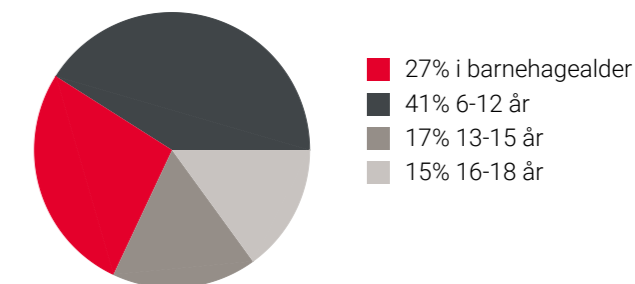
Boligmasse



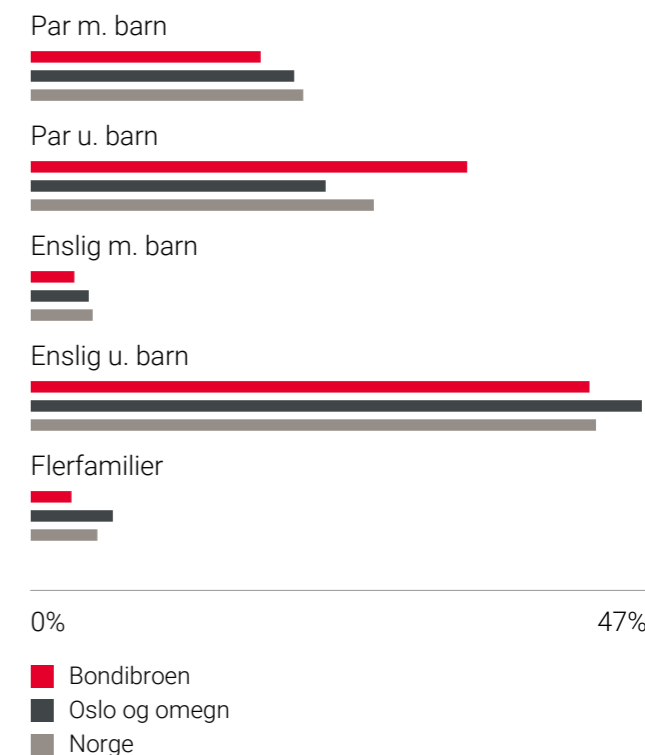
Varer/Tjenester

Trekanten Asker	6 min
Apotek 1 Hagaløkka	27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

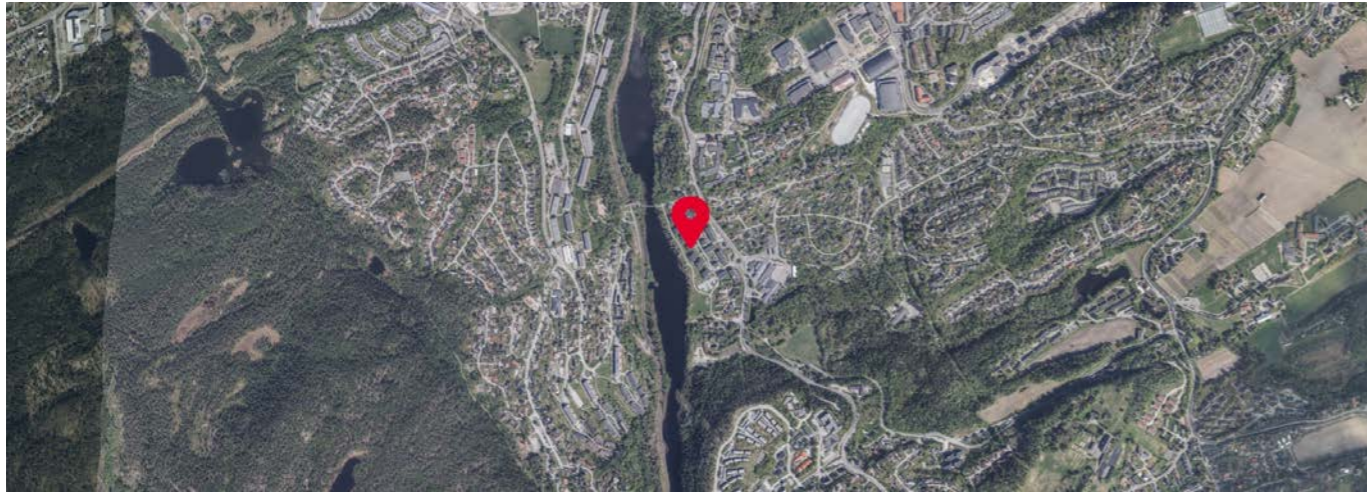


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
 Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
 Bankveien 11, 1373 ASKER
 E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110250032 . Vår ref.: 6865-1-05

Dato: 04.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Bondistranda Sameie 4
 Organisasjonsnr: 812823892
 Seksjonseier: Setervang, Anne Karin
 Medeier: Setervang, Tore
 Leilighetsnummer: 05
 Adresse: Bondistranda 40, 1386 ASKER
 Seksjonsnummer: 5
 Gnr: 51
 Bnr: 2

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector As (67471)- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.03.2020. Sameie har følgende Gnr/Bnr: seksjon 1 - 33 har Gnr 51 Bnr 189 , seksjon 34 - 44 har Gnr 51 Bnr 2.
- Forsikring: Protector
- Garasje/parkering: se vedtektene.
- For seksjonseier som har ladestasjon for el-bil vil det bli belastet kr. 400 i felleskostnader fra 01.04.2023
- Enkelte har fryseboks i boden. Disse blir p.t. belastet kr 150,- per måned per fryseboks Kat 101
- Sameiet skal i løpet av 2023 foreta en utredning om en mulig sammenslåing av Bondistranda Sameie 1, 2, 3, 4 og 5. Utredningen blir presentert på ekstraordinært årsmøte i 2024 og avstemming om sammenslåing vil da bli foretatt.
- Det er vedtatt en kapitalinnkalling som totalt utgjør kr 300 000 fordelt på juni, august og september.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 806,25,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	250,00	
Vedlikeholdsfond	91,00	
Felleskostnader	5 465,25	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	254,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 322,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Tangnes, e-post: bondistranda-4@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: bondistranda-4@styrerrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6865

Bondistranda Sameie 4

Velkommen til årsmøte i Bondistranda Sameie 4

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

Dato for årsmøtet:

7. mars 2024 kl. 18:00, Losjehuset i Asker.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bondistranda Sameie 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas foreslått. Protokollvitner foreslås og velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Huseierforeningens resultatregnskap med tilhørende styrets beretning ligger vedlagt til orientering.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6865 Årsrapport.pdf

2. Årsmøtepakke fra HF 2023 til sameienes årsmøter 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kroner.

Valg av tillitsvalgte

Sameie velger styre på vanlig måte uavhengig av hva som skjer på ekstraordinært årsmøte om sak om sammenslåing av sameiene på Bondistranda.

Roller og kandidater**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Tangnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Marthinsen
- Tone Lauritzen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Einar Henriksen
- Inger J. Enerstad Dodds

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ervin Georg Friseid
- Rune Ødegaard
- Torun Melhus Vedal

ÅRSRAPPORT FOR 2023**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tangnes	Bondistranda 40
Styremedlem	Tone Lauritzen	Bondistranda 38
Styremedlem	Arild Marthinsen	Bondistranda 34
Styremedlem	Finn Tellsgård	Bondistranda 36
Varamedlem	Inger J. Enerstad Dodds	Bondistranda 34
Varamedlem	Einar Henriksen	Bondistranda 40

Valgkomiteen

Rune Ødegaard	Bondistranda 36
Ervin Georg Friseid	Bondistranda 40
Torun Melhus Vedal	Bondistranda 36

Kontaktinformasjon**Styret**

Styret kan kontaktes på e-post bondistranda.sameie4@gmail.com Se Bondistranda Sameie 4s hjemmeside på www.vibbo.no/6865 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bondistranda Sameie 4

Sameiet består av 44 seksjoner.

Bondistranda Sameie 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 812823892, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

51 189 2

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bondistranda Sameie 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Antall styremøter: 10. De største sakene: Økning av felleskostnadene, ventilasjonsanleggene og fyringsproblematikk/oppvarming i nr. 34.
- Endring i avtaler: Renholdsavtalen med BestRenhold avsluttet. Ny avtale inngått med ABVK.
- Tidlig initiativ fra Sameie 2 om sammenslåing. Dette inngår i en senere prosess hvo sammenslåing av alle sameiene inngår. Muligens ett sameie fra 1/1 2025?
- Av spesielle uforutsette hendelser nevnes ventilasjonsanleggene med funksjonsproblemer, reparasjoner og kostnader. Videre nevnes energi/oppvarming. Hvor utilstrekkelig kapasitet har medført nødvendige installasjoner og høye kostnader spesielt knyttet til nr. 34.
- Sosialt samvære og dugnader: Årsavslutning i desember knyttet til styremøte. Sommersammenkomst for alle beboere i august. Felles dugnader sammen med de øvrige sameiene. Dette gjelder vår- og høstdugnader samt skjøtsel langs Bondivann i samarbeid med kommunen.

Fremtidige planer:

- Aktuelt forestående vedlikehold: Problemene med ventilasjonsanleggene må løses. Overflatebehandling av veggene i altanene bør beises. Takene på alle bygningene må følges opp i forhold til soppdannelser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. De fremste årsakene til overskridelsen er som følger:

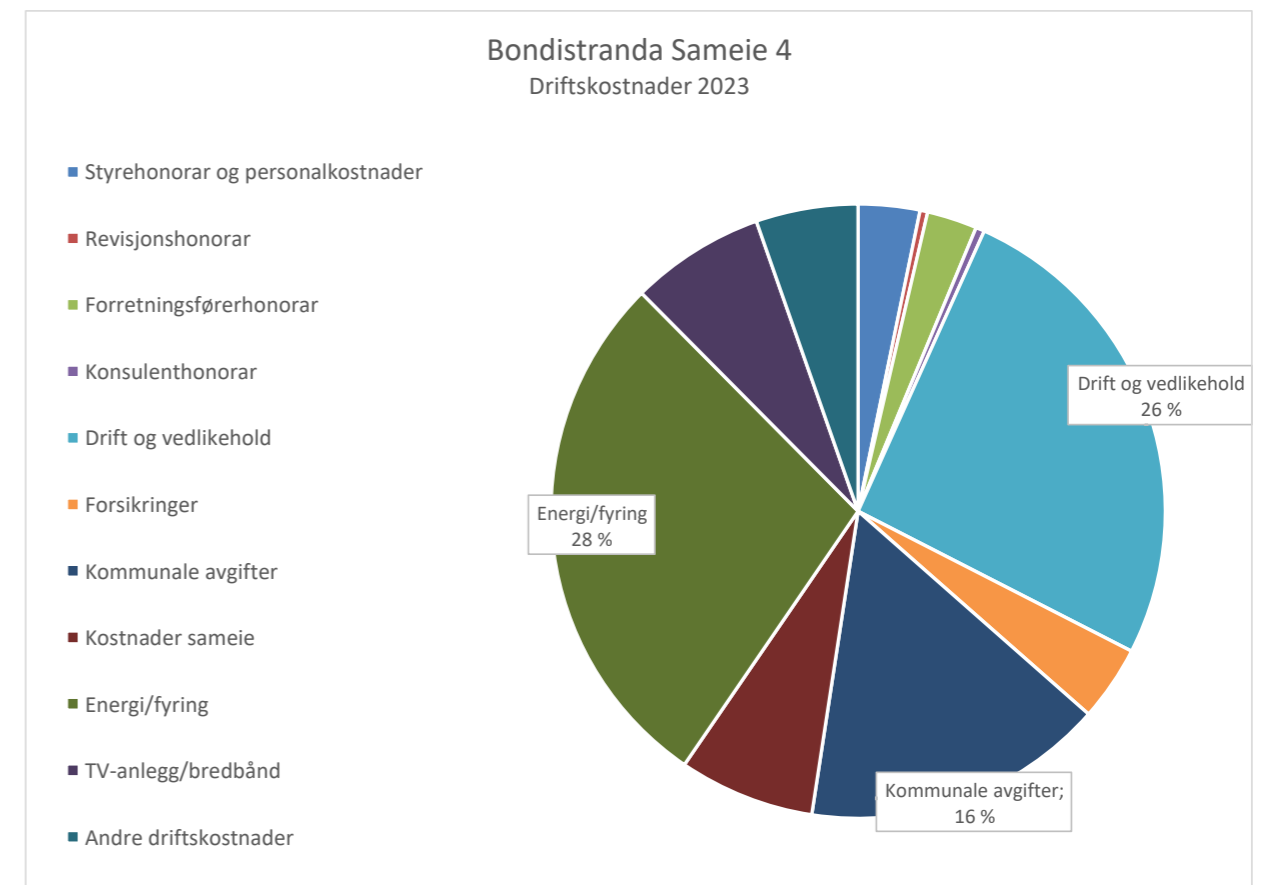
- Kostnader knyttet til ventilasjonsrør i bakken: 298 900 kroner
- Utgifter til forbedring av inneklimate: 92 000 kroner
- Vedlikehold av heis: 151 000 kroner

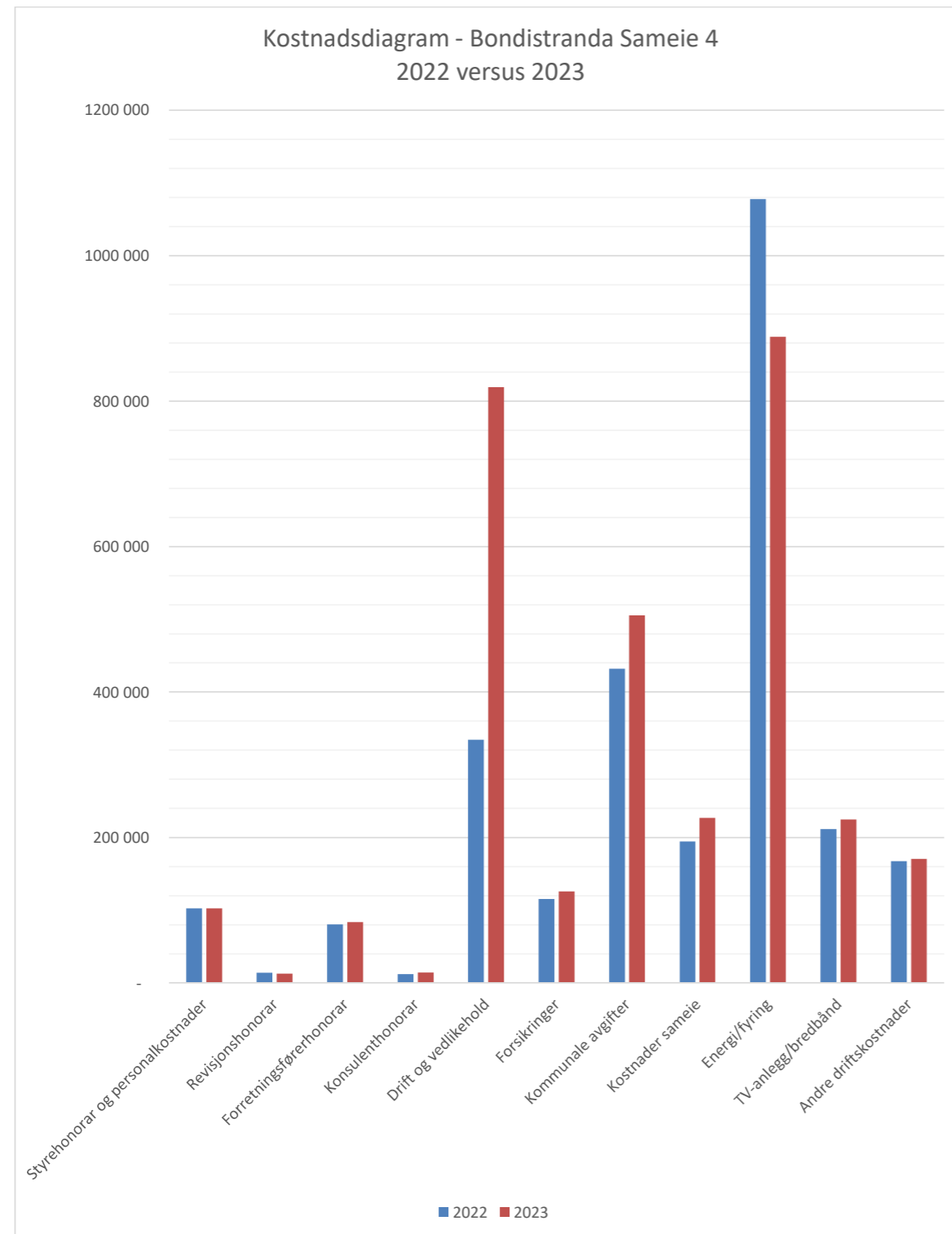
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 476 620.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 31 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Sameie 4.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bondistranda 4 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bondistranda 4 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BONDISTRANDA SAMEIE 4
ORG.NR. 812 823 892, KUNDENR. 6865

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 941 297	2 641 812	2 951 000	3 039 540
Ladeinntekter EL-bil		0	-2 408	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 941 297	2 639 404	2 951 000	3 039 540
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-12 775	-14 065	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 758	-80 525	-84 000	-86 500
Konsulenthonorar	6	-14 375	-12 155	-15 000	-85 000
Drift og vedlikehold	7	-819 050	-334 250	-602 000	-457 000
Forsikringer		-125 875	-115 432	-127 000	-138 500
Kommunale avgifter	8	-505 478	-431 751	-510 000	-643 500
Kostnader sameie		-226 853	-194 444	-195 000	-195 000
Energi/fyring	9	-888 633	-1 078 025	-1 060 000	-910 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 590	-211 543	-225 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-170 510	-167 530	-168 500	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 174 586	-2 742 410	-3 099 190	-3 034 190
DRIFTSRESULTAT		-233 289	-103 006	-148 190	5 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 420	5 910	0	0
Finanskostnader	12	-247	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 173	5 910	0	0
ÅRSRESULTAT		-224 116	-97 096	-148 190	5 350
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-224 116	-97 096		

BONDISTRANDA SAMEIE 4
ORG.NR. 812 823 892, KUNDENR. 6865

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 684	128
Forskuddsbetalte kostnader		31 317	83 174
Driftskonto OBOS-banken		412 199	377 043
Sparekonto OBOS-banken II		212 489	505 448
SUM OMLØPSMIDLER		667 689	965 793
SUM EIENDELER		667 689	965 793
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		476 621	700 737
SUM EGENKAPITAL		476 621	700 737
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 769	41 178
Leverandørgjeld		165 300	206 903
Annen kortsiktig gjeld		0	16 975
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 069	265 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 689	965 793
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 19.02.2024			
Styret i Bondistranda Sameie 4			
Bjørn Tangnes /s/	Tone Lauritzen /s/	Arild Marthinsen /s/	
Finn Tellsgård /s/			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 674 860
Garasjeleie	177 000
Vedlikeholdsfond	49 980
Strøm motorvarmere	43 200
Frysebokser	6 600
Avregning El-bil	-10 343
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 941 297

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 658, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 775.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	-14 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 255
Drift/vedlikehold VVS	-215 650
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 922
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 340
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 043
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 680
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-206 500
Kostnader dugnader	-5 661
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-819 050

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-357 223
Renovasjonsavgift	-148 256
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-505 478

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-160 658
Fjernvarme	-727 975
SUM ENERGI / FYRING	-888 633

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Verktøy og redskaper	-2 936
Vaktmestertjenester	-61 644
Renhold ved firmaer	-89 938
Andre fremmede tjenester	-692
Trykksaker	-5
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 658
Andre kontorkostnader	-4 035
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 923
Velferdskostnader	-599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 510

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
SUM FINANSINNEKTER	9 420

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-247
SUM FINANSKOSTNADER	-247

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BONDISTRANDA HUSEIERFORENING

INFORMASJON FRA STYRET FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Hvert sameie innstiller sine representanter til styret i Huseierforeningen. Styret i Bondistranda Huseierforening er valgt av Huseierforeningens Årsmøte.

Siden forrige Årsmøte (24.05.2023) har Huseierforeningen sine tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Kirsten Toppe	
Sameie	Styremedlem	Varamedlem
1	Morten Lie	Erik De Mora
2	Kåre Gjertsen	Rolf Arne Øie
3	Harald Kongsgård	Truls Owren
4	Bjørn Tangnes	Tone Lauritzen
5	Kirsten Toppe	Nikolai Nævestad

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt av OBOS . Sameiets revisor er i BDO AS

3. BYGNINGER OG EIENDOMMER.

Huseierforeningen sin eiendom har gårdsnr.51, bruksnr. 2, 184, 190 og 191 i Asker kommune.

4. FORSIKRINGER

Område	Forsikringsselskap	Avtalenr	
Brygger	IF	3297252.1.2	
Garasje 1	IF	3239836.1.4	
Garasje 2	TRYG	7784440	
Garasje 3	TRYG	7784444	
51/2 Fellesområder	forsikret gjennom bygningsforsikringer/garasjer		

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

Lekeplasser og alt annet uteareal under gnr/bnr 51/2 ligger i bygningsforsikringen. Flytebyggene har egen forsikring mot brann og isgang. Ved skade skal styret i HF melde dette til gjeldene forsikringsselskap og forsikringsavdelingen i OBOS. Egenandelen ved skader utgjør kr. 10.000,- (kr 20.000,- for byggene)

I 2021 inngikk Huseierforeningen og sameie 1-3 og 5 en avtale som sikrer at garasjeanlegg og boligsameiet over er forsikret i samme selskap. Det er bestemt at det er boligsameie som trumfer valg av selskap som underliggende garasje skal forsikres i. Boligsameiet og Huseierforeningen administrerer hver sin forsikringsavtale. Sameie 1,3 og 5 betaler til HF sin del av forsikringspremien for U-etasje. Beløpet som betales er beregnet ut ifra brøk pr. m2.

Det betyr at Huseierforeningen pr. dato har 4 forsikringsavtaler (3 x garasjer inklusiv styreforsikring og eiendom ellers + brygger) . Administrativt og økonomisk fungerer dette fint.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 132.929,- Selskapets disponible midler per 31.12.23 utgjør 1.302.792,- Dette fordeler seg med kr 556.571,- på driftskontoen og kr 746.221,- på sparekontoen. Leverandørgjeld pr 31.12.2023 utgjør kr 241.735,- Renteinntekter totalt kr 37.115,- Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av Huseierforeningen og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

6. INNTEKTER

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 778 696,- Driftsinntektene består av medlemsavgift fra sameierne og inntekter per p-plass som betales fra sameierne. Driftsinntektene er i tråd med budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av utleie garasjeplasser.

7. LØNN/STYREHONORAR

Det er ikke utbetalt lønn i perioden. Styret mottok i 2023 kr 90.000,- i styrehonorar for perioden 2022. Styrehonoraret for 2023 behandles og vedtas på Huseierforeningens årsmøte.

8. STYREMØTER

Styreperioden april 2023 frem til utsendelsen av informasjonsskrivet februar 2024: Det har i styreperioden 2023/2024 vært avholdt 8 styremøter .I tillegg til administrative oppgaver har styret jobbet med oppfølging av leverandører og HMS oppgaver av forskjellig art. Styremedlemmer i HF tar en aktiv rolle i «vaktmesteroppgaver» på Bondistranda som håndteres forløpende. Ved signering av denne informasjonen har vi 10 åpne saker der de fleste er oppfølgende sesongsaker som vil bli tatt opp igjen til våren.

8. VEDLIKEHOLD/INNKJØP

Styret har gjennomført oppgavene fra årsrapporten 2022

Vedlikehold / Innkjøp 2023

Garasjer:

- Utført nødvendig oppgradering på sprinkleranlegg i garasje 1
- Reparert skade på vegg v/ nr 33
- Montert rekkverk i trapp garasje 2

Fellesarealer 51/2:

- Fortsatt oppgradering av grøntanlegg etter en tre-trinnsmodell.

Planlagt vesentlig vedlikehold/Investeringer i 2024

Garasjer:

- Male de 20 nederste cm mot gulvet garasje 1 og garasje 2 .
Vi vil fortrinnsvis gjøre dette på dugnad og iverksette når/om det er kapasitet.

Fellesarealer 51/2:

- Fortsette oppgradering av grøntanlegg etter en tre-trinnsmodell.

9. STYRETS OPPGAVER GJENNOM ÅRET:

- Fulgt opp våre serviceavtaler
- Administrasjonsoppgaver i garasjene vedr. el-bil-samsvarerklæringer og leieavtaler
- Holdt øye med aktiviteten i «Atelierhagen» / Kunstnerlia og kommentert på høringsforslag i desember 2023
- Arrangert felles julegrantenning 1.søndag i advent.
- Fulgt opp skade på bygning vegg v/ nr 33. Avsluttet
- Fulgt opp skade på betong v/ nr 43 ifm. brøyting. Avsluttet
- Fulgt opp løse steinblokker på F9. brøyteskade .Avsluttet.
- Fulgt opp håndløper ved nr. 43 ifm. brøyting. Avsluttet
- Retting av bulker og flekkmalning av avfallsbrønner . Pågående
- Gjennomført vår- og høstdugnad.
- Vært aktiv deltager i felleskapet rundt sammenslåing av sameier på Bondistranda.
- Forespurt kommunen om spill ved utkjøring garasje 1. Dessverre negativ tilbakemelding.
- Forespurt kommunen om å utrede behov og løsning for en ekstra glass/metallkontainer.
- Fulgt saken vedr Easee-lader. Styret viser til Ncom sin uttalelse 11. juni 2023 om at laderne kan brukes på vanlig måte som før. Myndighetene kjenner ikke til tilfeller der bruk av laderen har ført til farlige situasjoner.
- Wi-Fi i garasjene. Styret finner det ikke økonomisk forsvarlig pr. nå å inngå en driftsavtale for Wi-Fi i de tre garasjene som gir oss årlige driftskostnader rundt kr 200.000,- Det ble innhentet tilbud fra to leverandører . Dette er Global Connect og Telenor. Begge har tatt utgangspunkt i våre spesifikasjoner og tilbudene er sammenlignbare. Utgangspunktet for saken var ønske fra flere om å kunne betjene el-bil

i garasjene. I dag er det registrert til sammen 84 elbil-ladere i de tre garasjene . Det tilsvarer ca 40% av seksjonene.

Kostnadsbilde er delt i to. Etablering og drift.

Etablering vil koste ca 80.000,- hos begge leverandørene

Drift vil koste mellom 200.000,- til 240.000,- pr år

- Naturvernområdet langs Bondivann - samarbeid med kommunen om skjøtsel
Utført, ved to egne dugnader, rydding mot vannet inklusiv bortkjøring til Yggeset
- Oppsyn med bryggene
- Stengning og åpning av bryggene
- Døde trær utenfor nr 42, mot vannet, ble fjernet og erstattet av et nytt.
- Renskåret gangsoner
- Oppgradert plen i sving v/ nr 21

10. ADMINISTRASJONSROUTINER:

Det jobbes kontinuerlig med å forbedre rutiner, avtaler og annet administrasjonsarbeid.

I 2020 etablerte HF HMS plan for sine ansvarsområder. HMS-planen gjennomgås og oppdateres årlig.

Vi følger opp våre etablerte kjøreregler for styrearbeidet i Huseierforeningen.

Styret er godt fornøyd med OBOS sine tjenester gjennom Styrerommet.

11. ATELIERHAGEN/KUNSTNERLIA:

Arbeidsgruppen har også i 2023 hatt et travelt år.

27. september behandlet Utvalg for plan og byggesaker nok en gang forslag til reguleringsplan for Atelierhagen presentert av ABBL og Backe Prosjekt AS.

Utvalget valgte å sende forslaget til Formannskapet som i oktober vedtok å sende forslaget ut på 1.gangs høring.

Vi benyttet retten vår til å kommentere på forslaget og sendte dette innen fristen 3. desember.

De er flere enn oss som har kommentert og det er kommet innsigelser både fra Bane-Nor og Statsforvalteren. For mer informasjon se <https://asker-bygg.innsynsportal.no/> Sak 20/848

12. KOMMENTARER TIL REGNSKAP 2023 OG BUDSJETT FOR 2024

Huseierforeningen har en god økonomisk stilling ved inngangen til 2024, med en egenkapital på kr 922.861,- og bankinnskudd på kr. 1.302.791,-

Det er budsjettet med et underskudd på kr. 4.900,- for 2024. Inntektene utgjør kr 1 778 000- og består vesentlig av kostnadsbidrag fra sameiene. Totale driftskostnader utgjør kr1 782 900,-

Kostnadene til HF fordeler seg med ca 2/3 på fellesarealer ute og 1/3 på bygning og administrasjon. Tidligere var det et eget regnskap for garasjene. Dette ligger nå innunder drift og vedlikehold.

Større avvik i budsjettposter 2023 mot regnskap:

Årsak til avvik mellom budsjett og resultat ca 170.000,- knyttes til skade på vegg v/ nr 33 , dør under v/ nr 39 og sprinkleranlegg i garasje 1. Til sammen kostet dette 211.856,-

Etter ønske fra sameiestyrene vil HF ta kostnaden kr 75.000,- for trinn 1 sammenslåingsprosessen.

Alle sameiene deltar i trinn 1. Dette ønske kom etter at budsjett var vedtatt og legges inn som en tilleggskostnad.

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 091 300,- til vedlikehold som også omfatter poster beskrevet under punkt 8 planlagt vesentlig vedlikehold/Investeringer i 2024

Konsulentbistand

Vi har satt av kr 70.000,- i konsulentbistand der inntil kr 50.000,- er gjort disponibelt hvis behov for bistand i saken om gjennomkjøring Bondistranda til Atelierhagen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 160 000,-

Forsikringspremien for 2024 er i budsjettet satt til kr. 96 000,- Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Huseierforening.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

13. VEDLIKEHOLDSKONTO

I 2022 etablerte vi en vedlikeholds-konto for Huseierforeningen som vil skape forutsigbarhet for boligsameiene og seksjonseiere.

Forvaltning av vedlikeholds-kontoen:

Vedlikeholds-kontoen ble etablert ved at kr 700.000,- ble overført til en sparekonto.

For fremtiden vil det være naturlig å foreslå for årsmøtet at deler av eventuelt overskudd overføres til denne kontoen.

Huseierforeningens styre kan kun disponere vedlikeholds-kontoen etter forhåndsaksept:

- Forhåndsaksepten bør normalt gis styret i Huseierforeningen gjennom årsmøtet for større planlagte vedlikeholdsoppgaver.
- Ved ekstraordinære behov for rask tilgang til penger bør forhåndsaksept gis gjennom ekstraordinær innkalling og beslutning fra styrelederne i de fem boligsameiene.

Huseierforeningens styre utarbeider nødvendig beslutningsgrunnlag for å få vedtatt forhåndsaksept.

Eventuell votering skjer ved simpel flertallsavgjørelse.

Styret har også i år jobbet svært godt sammen. Vi har hatt gode diskusjoner som preges av en god tone og et godt miljø. Vi har lagt opp til et aktivt 2024 der oppfølging av pågående saker vil være like viktig som å ta tak i nye.

BONDISTRANDA HUSEIERFORENING ORG.NR. 999 609 570, KUNDENR. 2605

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	919 196	919 192	920 000	920 000
Andre inntekter	3	859 500	865 000	873 000	858 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 778 696	1 784 192	1 793 000	1 778 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-14 100
Styreonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 417	-15 205	-5 300	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 985	-63 438	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-6 516	-47 078	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 406 530	-1 193 614	-1 084 000	-1 091 300
Forsikringer		-85 547	-89 796	-112 000	-96 000
Energi/fyring		-138 187	-161 942	-166 000	-160 000
Andre driftskostnader	9	-134 868	-115 731	-162 000	-176 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 948 740	-1 789 492	-1 768 990	-1 782 900
DRIFTSRESULTAT		-170 044	-5 300	24 010	-4 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 115	14 884	0	33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 115	14 884	0	33 000
ÅRSRESULTAT		-132 929	9 584	24 010	28 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	9 584		
Fra opptjent egenkapital		-132 929	0		

Styret i Bondistranda Huseierforening
Asker onsdag 14. februar 2024



BONDISTRANDA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 999 609 570, KUNDENR. 2605

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler		300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-740	46
Forskuddsbetalte kostnader		21 677	7 860
Driftskonto OBOS-banken		556 571	560 161
Sparekonto OBOS-banken II		746 221	713 137
Innestående i andre banker		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 323 729	1 281 204
SUM EIENDELER		1 324 029	1 281 504
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		922 861	1 055 790
SUM EGENKAPITAL		922 861	1 055 790
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		133 970	740
Leverandørgjeld		241 735	199 511
Annen kortsiktig gjeld	11	25 463	25 463
SUM KORTSIKTIG GJELD		401 168	225 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 324 029	1 281 504
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, _19_02_2024
 Styret i Bondistranda Huseierforening

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	919 196
Leie garasje	14 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	933 696

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	919 196

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Garasjer(KAT03)	786 000
Garasjer(KAT05)	73 500
SUM ANDRE INNETEKTER	859 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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



NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 417.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 831
Andre konsulentonorarer	-685
SUM KONSULENTHONORAR	-6 516

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-283 171
Drift/vedlikehold VVS	-1 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-992 891
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 146
Kostnader dugnader	-2 624
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 406 530

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Driftsmateriell	-525
Vaktmestertjenester	-114 822
Andre fremmede tjenester	-2 273
Andre kontorkostnader	-299
Telefon, annet	-27
Bank- og kortgebyr	-2 193
Velferdskostnader	-13 229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-134 868

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 031
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 084
SUM FINANSINNTEKTER	37 115

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Elbil infrastruktur fakturert sameiet 1	-24 000
Diverse	-1 498
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 463

Resultatanalyse 2023**Bondistranda Huseierforening**

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	919 196	920 000	804	0 %
Andre inntekter	859 500	873 000	13 500	2 %
Sum driftsinntekter	1 778 696	1 793 000	14 304	1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-12 690	-12 690	0	0 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 417	-5 300	3 117	-59 %
Forretningsførerhonorar	-65 985	-67 000	-1 015	2 %
Konsulentonorar	-6 516	-70 000	-63 484	91 %
Drift og vedlikehold	-1 406 530	-1 084 000	322 530	-30 %
Forsikringer	-85 547	-112 000	-26 453	24 %
Energi/fyring	-138 187	-166 000	-27 813	17 %
Andre driftskostnader	-134 868	-162 000	-27 132	17 %
Sum driftskostnader	-1 948 740	-1 768 990	179 750	-10 %
Driftsresultat	-170 044	24 010	194 054	808 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	37 115	0	-37 115	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	37 115	0	-37 115	100 %
Årsresultat	-132 929	24 010	156 939	654 %



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BONDISTRANDA HUSEIERFORENING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BONDISTRANDA HUSEIERFORENING.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7TUN7-KEZEB-YXJEI-W8M47-WMZCB-P500V

Penneo Dokumentnøkkel: 7TUN7-KEZEB-YXJEI-W8M47-WMZCB-P500V

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24

Selskapsnummer: 6865 Selskapsnavn: Bondistranda Sameie 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

31 av 32

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 4

Møtedato: 07.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Losjehuset i Asker

Til stede: 10 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Andreas Mossige.

Møtet ble åpnet av Bjørn Tangnes.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Andreas Mossige foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Andreas Mossige foreslått. Som protokollvitne ble

Torun Melhus Vedal foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Det foreslås at årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedtak: Godkjent og vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 90 000.

Vedtak: Vedtatt kr 90 000

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Tangnes foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Arild Marthinsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tone Lauritzen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Einar Henriksen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Inger J. Enerstad Dodds foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomiteén for 1 år, ble Ervin Georg Friseid, Rune Ødegaard og Torun Melhus Vedal foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Andreas Mossige /s/

Fører av protokollen

Navn: Andreas Mossige /s/

Protokollvitne

Navn: Torun Melhus Vedal /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Leder	Bjørn Tangnes	2024-2026
Styremedlem	Arild Marthinsen	2024-2026
Styremedlem	Tone Lauritzen	2024-2026
Styremedlem	Finn Tellsgård	2023-2025
Varamedlem	Inger Johanne Dodds	2024-2025
Varamedlem	Einar Henriksen	2024-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Bondistranda Sameie 4

Organisasjonsnummer: 812823892

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Mossige er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Einar Henriksen og Tone Lauritzen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Sammenslåing av sameiene på Bondistranda

Styret viser til tidligere informasjon om eventuell sammenslåing av boligsameiene Bondistranda Sameie 1, Bondistranda Sameie 2, Bondistranda Sameie 3, Bondistranda Sameie 4 og Bondistranda Sameie 5.

En utredning gjennomført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, konkluderer med at det vil være enkelt å fusjonere sameiene.

- Ingen av sameiene har gjeld.
- Det foreligger ikke tinglysninger som kompliserer sammenslåing.
- Driftskostnadene er på samme nivå i alle sameiene.
- Vedlikeholdsbehovet er tilnærmet likt i de fem sameiene.

Hvorfor sammenslåing

Hensikten med sammenslåing er å redusere kostnader og forenkle administrasjon. Det vil være betydelig å spare på felles forretningsførsel og samkjøring av separate avtaler med tjenesteleverandører. Et sammenslått sameie med ett beslutningsdyktig styre vil bli enda viktigere i årene fremover i takt med økende vedlikeholdsbehov, hvilket vil kreve ytterligere praktisk og økonomisk koordinering av felles prosjekter.

Det kreves 2/3 flertall blant de som stiller på årsmøtet for å vedta sammenslåing. Dersom det besluttes, vil prosessen ta anslagsvis seks til ni måneder. Nytt sameie vil være igangsatt fra og med 01.01.2025.

Kostnader

Det vil påløpe en engangskostnad for den praktiske gjennomføringen av sammenslåingen, anslått til en totalpris på ca. 300 000-400 000 kroner fordelt på de fem eksisterende sameiene. Det dreier seg om:

- ca. 300 000 for bistand av OBOS Eiendomsforvaltning AS til forarbeid til årsmøtesakene, søknadsprosess og etterarbeid for omorganisering til ett sameie.
- ca. 20 000 i ulike gebyrer til Asker kommune og Statens kartverk.

Fellesutgifter

I dag er det forskjell på hvor høye månedlige fellesutgifter sameiene innkrever. Det skyldes ulik grad av sparing, ikke at noen har høyere ordinære driftskostnader enn andre. Noen av sameiene har hatt uforutsette utgifter som har gjort at sameiene har blitt driftet med et underskudd, som dekkes med midler fra sparekonto. Sameiene med høyere månedlige innkrevde fellesutgifter går med overskudd, og midler avsettes til vedlikehold for å unngå å havne i en situasjon der man vil måtte kalle inn kapital fra eierne.

Sameiene som pr. nå krever inn minst vil uavhengig av sammenslåing måtte øke fellesutgiftene, for med vedvarende høye energipriser og generelle prisstigninger tilknyttet bl.a. kommunale avgifter, tømmes sparekontoen raskt. Bondistranda Sameie 4 vil måtte øke fellesutgiftene uavhengig av en sammenslåing, men som sammenslått sameie, vil vi unngå betydelig økninger i fellesutgiftene i årene som kommer som følge av stordriftsfordelene sammenslått sameie vil ha.

Eiere av flere enn to seksjoner

Enkelte eier seksjoner i flere av de nåværende sameiene. Noen vil etter sammenslåing stå som eier av mer enn to seksjoner i det nye sameiet. Dette kan synes som i strid med eierseksjonsloven, som setter en begrensning på to. OBOS' advokatene fastslår imidlertid at eierseksjonsloven kun regulerer nye erverv, slik at det vil være tillatt å eie flere enn to seksjoner i det nye sameiet når det skjer som følge av sammenslåing.

Nye vedtekter



Beslutning om sammenslåing av sameiene medfører at nye vedtekter for det sammenslåtte sameiet vedtas samtidig. De nye vedtektene er vedlagt saken. Styret oppfordrer sameierne til å gjøre seg kjent med de nye vedtektene.

Forslag til vedtak:

Sameiene Bondistranda Sameie 1 (gbnr. 51/186), Bondistranda Sameie 2 (gbnr. 51/187), Bondistranda-Sameie 3 (gbnr. 51/188), Bondistranda Sameie 4 (gbnr. 51/189) og Bondistranda Sameie 5 (gbnr. 51/192) sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Bondistranda Sameie.

Basert på OBOS Eiendomsforvaltning AS sin anbefaling jf. punkt 5.4 Startkapital/egenkapital for-sammenslått sameie i notat, vil sameiet med minst midler pr. 31.12.2024 bestemme startkapitalen i det nye sammenslåtte sameiet, og med hensyn til proporsjonal egenkapital i henhold til sameiebrøkene i sameiene, vedtas følgende:

1. Startkapitalen i det sammenslåtte sameiet vil bli fastsatt i tråd med egenkapitalen til det sameiet med færrest midler.

2. Eventuell overskytende kapital i de respektive sameiene vil bli satt til side og utbetalt til eierne etter at sammenslåingen og omorganiseringen er gjennomført.

3. Utbetalingen vil bli gjennomført i henhold til følgende prinsipper:

□ 50 % av overskytende kapital utbetales etter sameiebrøken i de respektive sameiene.

□ 50 % utbetales likt blant seksjonene i de respektive sameiene.

4. Egenkapitalen i de respektive sameiene vil bli påvirket av fakturaer som påløper frem til og med 31.12.2024.

Styrets innstilling

Bondistranda ble bygget ut i fem trinn og organisert i fem sameier med Huseierforeningen som driftsorgan for sameienes fellesområder og garasjeanlegg.

Etter ferdigstillelsen og utløp av garantier gitt av utbygger har det gått noen år med normal drift i alle sameiene. En sammenslåing av sameiene har over tid vært drøftet blant beboere. I 2023 ble sameiene enige om å utrede en sammenslåing.

Utredningen ble gjennomført av en arbeidsgruppe utpekt av sameiestyrene. Sameiestyrene ble holdt løpende informert og har deltatt i flere møter sammen med arbeidsgruppen. Styret i Huseierforeningen har bidratt med det som angår Huseierforeningens posisjon, blant annet om hvordan Huseierforeningen bør driftes om den ikke kan legges ned i etterkant av sammenslåingen av sameiene. OBOS ble engasjert for å bistå gjennom prosessen og forberede nødvendige dokumenter som danner grunnlaget for vedtak om sammenslåing.

Kort oppsummert viser utredningen at et felles sameie vil gi økonomiske gevinster i form av lavere styrehonorar, forsikringspremier, regnskaps- og revisjonshonorar og generelt mer effektiv økonomisk drift. Det legges videre til grunn at økonomiske stordriftsfordeler vil være positivt også innen praktisk drift, vedlikehold og innkjøp. Et felles sameie vil gi en mer helhetlig og effektiv drift med langt færre mennesker i styret.

Utredningen kartla de juridiske sidene av en sammenslåing og viser hvordan den kan gjennomføres med tanke på økonomi, byggetekniske forhold og organisering. Fordeler og ulemper for de ikke-målbare temaene som for eksempel sosialt fellesskap og nærhet til styret har ikke blitt vurdert.

Prioriteringene for hvordan man tar ut gevinstene ved en sammenslåing vil på normalt vis bestemmes av seksjonseierne i ordinære årsmøter og av styret i det sammenslåtte sameiet.

Det er et enstemmig styre i sameie 4 som innstiller forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

Bondistranda Sameie 1, 2, 3, 4 og 5 sammenslås iht. Forslag til vedtak i saksfremstillingen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen signeres av:

Andreas Mossige /s/

Einar Henriksen /s/

Tone Lauritzen /s/





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6865
Bondistranda Sameie 4

Velkommen til årsmøte i Bondistranda Sameie 4

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6865>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ønsker du å stemme analogt?

For å stemme analogt, benytt dere av registreringsblanketten på side 162 og 163. Postlegg denne i styrets postkasse innenfor den angitte stemmeperioden som fremgår av innkallingen. Se informasjon under om navn og adresse for postleggelse:

Bjørn Tangnes, Bondistranda 40, 1386 Asker

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Sammenslåing av sameiene på Bondistranda

Med vennlig hilsen,
Styret i Bondistranda Sameie 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Einar Henriksen og Tone Lauritzen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Sammenslåing av sameiene på Bondistranda

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret viser til tidligere informasjon om eventuell sammenslåing av boligsameiene Bondistranda Sameie 1, Bondistranda Sameie 2, Bondistranda Sameie 3, Bondistranda Sameie 4 og Bondistranda Sameie 5.

En utredning gjennomført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, konkluderer med at det vil være enkelt å fusjonere sameiene.

- Ingen av sameiene har gjeld.
- Det foreligger ikke tinglysninger som kompliserer sammenslåing.
- Driftskostnadene er på samme nivå i alle sameiene.
- Vedlikeholdsbehovet er tilnærmet likt i de fem sameiene.

Hvorfor sammenslåing

Hensikten med sammenslåing er å redusere kostnader og forenkle administrasjon. Det vil være betydelig å spare på felles forretningsførsel og samkjøring av separate avtaler med tjenesteleverandører. Et sammenslått sameie med ett beslutningsdyktig styre vil bli enda viktigere i årene fremover i takt med økende vedlikeholdsbehov, hvilket vil kreve ytterligere praktisk og økonomisk koordinering av felles prosjekter.

Det kreves 2/3 flertall blant de som stiller på årsmøtet for å vedta sammenslåing. Dersom det besluttes, vil prosessen ta anslagsvis seks til ni måneder. Nytt sameie vil være igangsatt fra og med 01.01.2025.

Kostnader

Det vil påløpe en engangskostnad for den praktiske gjennomføringen av sammenslåingen, anslått til en totalpris på ca. 300 000-400 000 kroner fordelt på de fem eksisterende sameiene. Det dreier seg om:

- ca. 300 000 for bistand av OBOS Eiendomsforvaltning AS til forarbeid til årsmøtesakene, søknadsprosess og etterarbeid for omorganisering til ett sameie.
- ca. 20 000 i ulike gebyrer til Asker kommune og Statens kartverk.

Fellesutgifter

I dag er det forskjell på hvor høye månedlige fellesutgifter sameiene innkrever. Det skyldes ulik grad av sparing, ikke at noen har høyere ordinære driftskostnader enn andre. Noen av sameiene har hatt uforutsette utgifter som har gjort at sameiene har blitt driftet med et underskudd, som dekkes med midler fra sparekonto. Sameiene med høyere månedlige innkrevde fellesutgifter går med overskudd, og midler avsettes til vedlikehold for å unngå å havne i en situasjon der man vil måtte kalle inn kapital fra eierne.

Sameiene som pr. nå krever inn minst vil uavhengig av sammenslåing måtte øke fellesutgiftene, for med vedvarende høye energipriser og generelle prisstigninger tilknyttet bl.a. kommunale avgifter, tømmes sparekontoen raskt. Bondistranda Sameie 4 vil måtte øke fellesutgiftene uavhengig av en sammenslåing, men som sammenslått sameie, vil vi unngå betydelig økninger i fellesutgiftene i årene som kommer som følge av stordriftsfordelene sammenslått sameie vil ha.

Eiere av flere enn to seksjoner

Enkelte eier seksjoner i flere av de nåværende sameiene. Noen vil etter sammenslåing stå som eier av mer enn to seksjoner i det nye sameiet. Dette kan synes som i strid med eierseksjonsloven, som setter en begrensning på to. OBOS' advokatene fastslår imidlertid at eierseksjonsloven kun regulerer nye erverv, slik at det vil være tillatt å eie flere enn to seksjoner i det nye sameiet når det skjer som følge av sammenslåing.

Nye vedtekter

Beslutning om sammenslåing av sameiene medfører at nye vedtekter for det sammenslåtte sameiet vedtas samtidig. De nye vedtektene er vedlagt saken. Styret oppfordrer sameierne til å gjøre seg kjent med de nye vedtektene.

Forslag til vedtak:

Sameiene Bondistranda Sameie 1 (gbnr. 51/186), Bondistranda Sameie 2 (gbnr. 51/187), Bondistranda-Sameie 3 (gbnr. 51/188), Bondistranda Sameie 4 (gbnr. 51/189) og Bondistranda Sameie 5 (gbnr. 51/192) sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Bondistranda Sameie.

Basert på OBOS Eiendomsforvaltning AS sin anbefaling jf. punkt 5.4 Startkapital/egenkapital for-sammenslått sameie i notat, vil sameiet med minst midler pr. 31.12.2024 bestemme startkapitalen i det nye sammenslåtte sameiet, og med hensyn til proporsjonal egenkapital i henhold til sameiebrøkene i sameiene, vedtas følgende:

1. Startkapitalen i det sammenslåtte sameiet vil bli fastsatt i tråd med egenkapitalen til det sameiet med færrest midler.

2. Eventuell overskytende kapital i de respektive sameiene vil bli satt til side og utbetalt til eierne etter at sammenslåingen og omorganiseringen er gjennomført.

3. Utbetalingen vil bli gjennomført i henhold til følgende prinsipper:

□ 50 % av overskytende kapital utbetales etter sameiebrøken i de respektive sameiene.

□ 50 % utbetales likt blant seksjonene i de respektive sameiene.

4. Egenkapitalen i de respektive sameiene vil bli påvirket av fakturaer som påløper frem til og med 31.12.2024.

Styrets innstilling

Bondistranda ble bygget ut i fem trinn og organisert i fem sameier med Huseierforeningen som driftsorgan for sameienes fellesområder og garasjeanlegg.

Etter ferdigstillelsen og utløp av garantier gitt av utbygger har det gått noen år med normal drift i alle sameiene. En sammenslåing av sameiene har over tid vært drøftet blant beboere. I 2023 ble sameiene enige om å utrede en sammenslåing.

Utredningen ble gjennomført av en arbeidsgruppe utpekt av sameiestyrene. Sameiestyrene ble holdt løpende informert og har deltatt i flere møter sammen med arbeidsgruppen. Styret i Huseierforeningen har bidratt med det som angår Huseierforeningens posisjon, blant annet om hvordan Huseierforeningen bør driftes om den ikke kan legges ned i etterkant av sammenslåingen av sameiene. OBOS ble engasjert for å bistå gjennom prosessen og forberede nødvendige dokumenter som danner grunnlaget for vedtak om sammenslåing.

Kort oppsummert viser utredningen at et felles sameie vil gi økonomiske gevinster i form av lavere styrehonorar, forsikringspremier, regnskaps- og revisjonshonorar og generelt mer effektiv økonomisk drift. Det legges videre til grunn at økonomiske stordriftsfordeler vil være positivt også innen praktisk drift, vedlikehold og innkjøp. Et felles sameie vil gi en mer helhetlig og effektiv drift med langt færre mennesker i styret.

Utredningen kartla de juridiske sidene av en sammenslåing og viser hvordan den kan gjennomføres med tanke på økonomi, byggetekniske forhold og organisering. Fordeler og ulemper for de ikke-målbare temaene som for eksempel sosialt fellesskap og nærhet til styret har ikke blitt vurdert.

Prioriteringene for hvordan man tar ut gevinstene ved en sammenslåing vil på normalt vis bestemmes av seksjonseierne i ordinære årsmøter og av styret i det sammenslåtte sameiet.

Det er et enstemmig styre i sameie 4 som innstiller forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Bondistranda Sameie 1, 2, 3, 4 og 5 sammenslås iht. Forslag til vedtak i saksfremstillingen

Vedlegg

1. Vedlegg 1 - Notat fra OBOS.pdf

2. Vedlegg 2 - Forslag til vedtekter - Bondistranda Sameie.pdf

3. Vedlegg 3 - Beregning av sameierbrøkene.pdf

4. Vedlegg 4 - Budsjett for sammenslått sameie.pdf

5. Vedlegg 5 - Tilleggsdokument sammenslåingssak.pdf

6. Vedlegg 6 - Dagens vedtekter for sameiene.pdf

7. Årsrapport - Bondistranda Sameie 1.pdf

8. Årsrapport - Bondistranda Sameie 2.pdf

9. Årsrapport - Bondistranda Sameie 3.pdf

10. Årsrapport - Bondistranda Sameie 4.pdf

11. Årsrapport - Bondistranda Sameie 5.pdf

NOTAT

Til: Bondistranda Sameie 1, Bondistranda Sameie 2, Bondistranda Sameie 3, Bondistranda Sameie 4 og Bondistranda Sameie 5

Fra: OBOS Eiendomsforvaltning v/ Andreas Mossige

Dato: 27. mars 2024

Vår ref.: 7571/2982/6865/6997

UTREDNING – SAMMENSLÅING AV BONDISTRANDA-SAMEIENE

1. Innledning og bakgrunn for utredning

Bondistranda Sameie 1, Bondistranda Sameie 2, Bondistranda Sameie 3, Bondistranda Sameie 4 og Bondistranda Sameie 5 vurderer å slå seg sammen til ett eierseksjonssameie, og har kontaktet OBOS Eiendomsforvaltning AS for en vurdering av om slik sammenslåing er mulig. Herværende notat redegjør for hvordan sammenslåing av de fem eierseksjonssameiene kan gjennomføres. Nedenfor følger konkret prosedyre, herunder også forslag til vedtak i årsmøtene som styrene kan ta til etterretning.

2. Konklusjon

Etter en gjennomgang av underliggende eiendomsinformasjon (heftelser, seksjoneringsbegjæringer, vedtekter mv.), er det ingen hindringer som tilsier at sameiene på Bondistranda ikke kan slå seg sammen til ett eierseksjonssameie. En sammenslåing vil være forholdvis «enkel» etter nye regler i eierseksjonsloven. Se nærmere redegjørelse nedenfor. Dessuten har sameiene som vurderer å slå seg sammen ingen fellesgjeld.

Basert på vedlagte budsjett for sammenslått sameie fremkommer det også som svært tydelig at sameie som ett, vil få stordriftsfordeler som vil være kostnadsbesparende og bidra positivt til sameiets økonomi.

3. Rettslig grunnlag for sammenslåing av eierseksjonssameier

Den 1.1.21 trådte det i kraft nye regler i eierseksjonsloven om sammenslåing av eierseksjonssameier. Endringene har gjort prosessen om sammenslåing betydelig forenklet i forhold til tidligere lovgivning. Nedenfor følger en kort gjennomgang av de viktigste bestemmelser i eierseksjonsloven av betydning for saken, med enkelte kommentarer om hvilken praktisk betydning det vil ha for sameiene.

§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenheter ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres

I herværende sak vil sammenslåing kunne gjennomføres basert på vedtak i sameienes årsmøter med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Basert på dokumentasjonen som foreligger kan det heller ikke ses at en sammenslåing vil medføre at det «relative forholdet» mellom sameiebrøkene forrykkes, slik at det kreves særskilt samtykke fra seksjonseiere som berøres. Hoveddelenes areal bør legges til grunn som beregning av nye sameiebrøker (slik som ved opprinnelige seksjonerings).

Det vil ikke være behov for samtykke fra panthavere i den enkelte seksjon.

I forbindelse med årsmøtets behandling av evt. sammenslåing skal styrene fremlegge plan for sammenslåing som oppfyller kravene i eierseksjonsloven § 22b:

§ 22 b. Plan for sammenslåing

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

a. en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer

b. et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet

c. en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet

d. det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.

I nedenforstående punkt 4 og 5 følger prosessbeskrivelse og plan for sammenslåing iht. eierseksjonsloven § 22b.

4. Organiseringen av boligprosjektet

4.1 Eierseksjonssameiene som vurderes sammenslått (esl. §22b første ledd bokstav a)

Nedenfor følger en oversikt over sameiene som foreslås sammenslått.

- Bondistranda Sameie 1 999 156 797 3025/51/186, seksjonsnummer 1-51 i Asker kommune (markert med lilla)
- Bondistranda Sameie 2 999 183 921 3025/51/187, seksjonsnummer 1-33 i Asker kommune (markert med blått)
- Bondistranda Sameie 3 912 618 145 3025/51/188, seksjonsnummer 1-45 i Asker kommune (markert med grønt)
- Bondistranda Sameie 4 812 823 892 3025/51/189, seksjonsnummer 1-44 i Asker kommune (markert med rødt)
- Bondistranda Sameie 5 814 223 612 3025/51/192, seksjonsnummer 1-35 i Asker kommune (markert med oransje)



4.2 Realsameiet - Bondistranda Huseierforening (HF)

Bondistranda Huseierforening, heretter forkortet HF, er hjemmelshaver til eiendommen av gnr. 52 bnr. 2 samt anleggsadressene gnr./bnr. 51/184, 51/190 og 51/191 garasjeanlegg i Asker kommune. HF er et realsameie som i Brønnøysundregistrene er registrert som en forening. Spørsmålet som har vært oppe til en kortfattet juridisk vurdering, er hvordan disse eiendommene kan sammenslås/fusjoneres inn i et nytt boligsameie i tråd med eierseksjonsloven.

I forbindelse med avtalen som er tegnet av alle fem sameiene om sammenslåing, er ikke HF del av denne sammenslåingsprosessen. Det er likevel blitt foretatt en kortfattet juridisk vurdering av HF sin rolle hvis sammenslåing blir vedtatt. Se punkt 6 i herværende dokument om redegjørelse om HF sin fremtidige eksistens.

Dersom det besluttes at HF skal sammenslås med sameiet, må det utformes nytt forslag til vedtekter, da bestemmelser om garasjen og parkeringsplassene også må revideres inn i vedtekter tilknyttet det sammenslåtte sameiet. Det er ikke utformet forslag til vedtekter med garasjekjelleren da vi ser det som hensiktsmessig å avklare med nytt styre i sammenslått sameie hvorvidt også HF sine eiendommer skal være med i sammenslåingsprosessen videre. Videre drøftelse av alternativene til HF er drøftet i punkt 6 i herværende notat.

Vedtektene i HF må for alle tilfeller revideres etter en sammenslåing (oppdatering mtp. ordlyd, eierbrøker mv.).

5. Prosessbeskrivelse / Underlag til årsmøtene

Eiendommene tilknyttet sameiene Bondistranda Sameie 1, Bondistranda Sameie 2, Bondistranda Sameie 3, Bondistranda Sameie 4 og Bondistranda Sameie 5 sammenslås til én grunneiendom, jf. matrikelloven § 18 og matrikelforskriften § 43. Bondistranda Sameie 1 (Gnr. 51, Bnr. 186) er det største sameiet og det foreslås at dette sameiet «består», og at øvrige sameier slettes. Det vil i så tilfelle skje en resekjonering av Bondistranda Sameie 1, hvor dette sameiet utvides med seksjonene fra de øvrige sameiene.

Eiendommene tilknyttet Bondistranda Huseierforening (gnr. 52 bnr. 2 med de tilhørende anleggsadressene gnr./bnr. 51/184, 51/190 og 51/191) forblir en del av Huseierforeningens anleggende frem til styret eller årsmøte vedtar videre utredning om fusjon eller hjemmelsoverføring jf. punkt 6 i herværende notat.

Tinglyste heftelser i eiendommene som skal sammenslås består.

Etter vedtak om sammenslåing er fattet, må det i forbindelse med omorganiseringen fra fem til ett boligsameie, utarbeides årsregnskap og avviklingsbalanse. Dette inkluderer også levering av årsoppgaver til den enkelte seksjon. Det vil også bli vedtatt tilbakebetaling av overskytende egenkapital i dagens fem sameier, dersom det foreligger. Dette er nærmere omtalt i punkt 5.4. Det skal også etter tinglyst sammenslåing av sameiene avholdes et ekstraordinært årsmøte i sameiet for å velge et interimstyre (midlertidig styre) frem til ordinært årsmøte våren 2025.

5.1 Forslag til nye vedtekter jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav b

I innkallingen til årsmøtene i forbindelse med vedtak om sammenslåing, skal det legges ved «*et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet*» jf. esl. § 22b første ledd bokstav b.

Vedlagte vedtekter (**vedlegg 2**) i forbindelse med sammenslåingen har til hensikt å ivareta sameiernes allerede eksisterende rettigheter. Forslaget er primært basert på gjeldende vedtekter med enkelte justeringer. Vedtektene tilknyttet sameiene Bondistranda Sameie 1, 2, 3, 4 og 5 er tilnærmet likt utformet. På tross av at det ikke er et lovkrav, legges gjeldende vedtekter i sameiene frem for årsmøte i forbindelse med vedtak om sammenslåing.

Tilknyttet vedtak om avstemming om foreslåtte vedtekter, gis det ikke rom for endringer eller benkeforslag. Eventuelle vedtektsendringer vil kunne foreslås ved neste årsmøte, og vedtas med 2/3 flertallskrav.

5.1.1 Rettsvern for vedtektsfestede eksklusive bruksretter

I forbindelse med arbeidet tilknyttet forslag til nye vedtekter, har sameiene til dels mangelfulle vedtekter hva gjelder rettsvern for de vedtektsfestede eksklusive bruksrettene som foreligger på seksjonsnivå. Det henvises i samtlige vedtekter til vedlegg om garasje- og bodplan. Dette er manglende i samtlige sameier. Dette betyr at sameienes seksjonseiere iht. dagens vedtekter, ikke innehar rettsvern til sine plasser. Dette på tross av at seksjonseierne har dette i kjøpekontraktene fra den gang prosjektet var nytt.

Bondistranda Huseierforening (HF) er hjemmelshaver til flere eiendommer som omfatter fellesareal og garasjeanlegg. Sameiene eier parkeringsplassene og sportsbodene gjennom Bondistranda Huseierforening, hvor seksjonseierne har en eksklusiv bruksrett til sameiets garasjeplasser og sportsboder. Det fremkommer av forslag til vedtektene punkt 1-2, at hver seksjon har en eksklusiv bruksrett til en nummerert garasjeplass og sportsbod i garasjekjeller iht. garasje- og bodoversikt. Hver seksjons eksklusive bruksrett til garasjeplass fremgår av punkt 12 i vedtektene.

Ettersom Bondistranda Huseierforening eier eiendommene hvor garasjeplasser og sportsboder er, må seksjonseierne ivareta sitt rettsvern for å sikre at deres eksklusive bruksrett blir evigvarende. Det er i dag ikke tinglyst realkobling mellom seksjonseierne og garasjeplassene/sportsbodene, og således heller ikke et rettsvern for bruksretten tilknyttet garasjeplasser/sportsboder. For å sikre et rettsvern, har vi i forslag til nye vedtekter opprettet garasje- og bodtabell i punkt 12 i vedtektene. Denne tabellen sørger for en vedtektsfestet realkobling mellom seksjonene og de eksklusive bruksrettene tilknyttet garasjeplasser og sportsboder. Dette sikrer således at seksjonen og den spesifikke sportsbod og garasjeplass får et like godt rettsvern som om bruksretten var tinglyst.

5.2 Utrekning av sameiebrøker i det utvidede sameiet, jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav c / nye sameierbrøker i det sammenslåtte sameiet.

Jf. esl. § 22b første ledd bokstav c, skal det fastsettes en utregning av sameiebrøker i det utvidede selskapet.

I vedtektene for Bondistranda Sameie 1, 2, 3, 4 og 5, er sameiebrøken fastsatt basert på bruksarealet til hver seksjons hoveddel. Når sameiene slås sammen, er det kun nevneren i sameiebrøken som endres, mens eierbrøken for hver seksjon forblir uendret og basert på bruksarealet til hoveddelen av seksjonen. Dette betyr at det ikke forekommer noen endringer i verdiforholdene.

Vedlagt fremkommer beregningen av sameiebrøkene for det sammenslåtte sameiet (**se vedlegg 3**), som må presenteres for årsmøtet i de respektive sameiene i forbindelse med beslutningen om sammenslåing.

5.3 Det siste årsregnskapet, årsmelding og revisjonsmelding jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav d

I innkallingen til årsmøtene må det i tillegg vedlegges «siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen i sameiene som skal sammenslås» jf. esl. § 22b første ledd bokstav d. Ettersom alle sameiene har gjennomført sine ordinære årsmøter med behandling av årsregnskap i mars 2023, vedlegges årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding for regnskapsåret 2023.

5.4 Startkapital/egenkapital for sammenslått sameie

Hvert sameie har forskjellige økonomiske forhold, og egenkapitalen varierer fra sameie til sameie. For å sikre at sammenslått sameie har best mulig likviditet, er det naturlig at deler av sameienes allerede oppsparte midler/egenkapital blir med inn som et likviditetsgrunnlag for nytt sammenslått sameie. Dette for å sikre betalingsevnen for driften av sameie og for å sikre at sameiet har noe likviditet til å vedlikeholde sameiet.

Det sameie med minst midler, vil sette rammene for hva som blir startkapitalen i nytt sammenslått sameie. Dersom det er høyere forholdsmessig egenkapital basert på sameienes totale respektive sameierbrøker, vil overskytende kapital i de(t) aktuelle selskap, settes til side og utbetales til eierne etter at sammenslåingen og omorganiseringen har funnet sted. Utbetalingen vil være basert på samme måte som felleskostnadene har blitt krevd inn på, herunder at 50 % av overskytende kapital utbetales etter sameiebrøken og de resterende 50 % utbetales likt blant de seksjoner som er i de respektive sameiene. Egenkapitalen i de respektive selskapene påvirkes av kostnader som påløper frem til og med 31.12.2024.

5.5. Forslag til vedtak i årsmøtene

Sameiene Bondistranda Sameie 1 (gbnr. 51/186), Bondistranda Sameie 2 (gbnr. 51/187), Bondistranda Sameie 3 (gbnr. 51/188), Bondistranda Sameie 4 (gbnr. 51/189) og Bondistranda Sameie 5 (gbnr. 51/192) sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Bondistranda Sameie.

Basert på OBOS Eiendomsforvaltning AS sin anbefaling jf. *punkt 5.4 Startkapital/egenkapital for sammenslått sameie* i notat, vil sameiet med minst midler pr. 31.12.2024 bestemme startkapitalen i det nye sammenslåtte sameiet, og med hensyn til proporsjonal egenkapital i henhold til sameiebrøkene i sameiene, vedtas følgende:

1. Startkapitalen i det sammenslåtte sameiet vil bli fastsatt i tråd med egenkapitalen til det sameiet med færrest midler.
2. Eventuell overskytende kapital i de respektive sameiene vil bli satt til side og utbetalt til eierne etter at sammenslåingen og omorganiseringen er gjennomført.
3. Utbetalingen vil bli gjennomført i henhold til følgende prinsipper:
 - 50 % av overskytende kapital utbetales etter sameiebrøken i de respektive sameiene.
 - 50 % utbetales likt blant seksjonene i de respektive sameiene.
4. Egenkapitalen i de respektive sameiene vil bli påvirket av kostnader som påløper frem til og med 31.12.2024.

6. Bondistranda Huseierforening etter sammenslåing

I første om gang, må alle sameiene først sammenslås til ett sameie for at videre arbeid tilknyttet HF sin eksistens kan jobbes videre med. Dette som følge av at HF da kun vil være eid av ett og ikke fem boligsameier. Denne sammenslåingsprosessen eller dette notat, retter ikke en konkret plan om sammenslåingen av HF og sammenslått sameie, men drøfter de utfordringene/muligheter som foreligger. Forslaget til nye vedtekter jf. punkt 5.1, vil derimot sørge for at rettsvern for garasjeplasser og sportsboder blir ivarettatt slik at HF ut fra alle praktiske formål blir en sovende forening med samme styresammensetning som sammenslått sameie.

Nedenstående punkter understreker behovet for grundig juridisk og organisatorisk gjennomgang for å sikre en vellykket sammenslåing av HF inn i det nye sammenslåtte boligsameiet.

HF er hjemmelshaver til flere eiendommer som omfatter fellesareal og garasjeanlegg. HF er et realsameie som i Brønnøysundregistrene er registrert som en forening. Spørsmålet som har vært oppe til en kortfattet juridisk vurdering, er hvordan disse eiendommene kan sammenslås/fusjoneres inn i et nytt boligsameie i tråd med eierseksjonsloven.

6.1 Alternativer for Bondistranda Huseierforening

HF sin eksistens og funksjon vil ut fra nedenstående drøftelse i punkt 6.2 *Overskjøting og dokumentavgift* og 6.3 *Drift og økonomi*, ha følgende alternativer:

1. Bondistranda Huseierforening fortsetter som før, men blir en «sovende forening» hvor styresammensetningen i sameiet og HF forblir den samme. HF beholder sine ansvarsområder.
2. Bondistranda Huseierforening fusjoneres med nytt sammenslått sameie. *
3. Bondistranda Huseierforenings eiendommer overføres til nytt sammenslått sameiet.

*Det må understrekes at det ikke er vurdert om det faktisk er mulig å fusjonere Huseierforeningen og sameiet etter sammenslåing av alle sameiene.

6.2 Overskjøting og dokumentavgift

For å overføre HF sine eiendommer inn i det nye boligsameiet, må det sannsynligvis gjennomføres en overskjøting med påfølgende hjemmelsovergang. Jf. Dokumentavgiftsloven §§ 6 og 7 første ledd, skal avgiftsgrunnlaget være basert på salgsværdien. Gjennom rettspraksis (HR-2008-1588) er det fastslått at det er eiendommens markedsverdi på tinglysningstidspunktet som skal legges til grunn. Dette vil normalt derfor utløse dokumentavgift basert på eiendommens (garasjeplassene og sportsbodenes) markedsverdi på tinglysningstidspunktet.

Det bør derfor utredes om man kan løse problemstillingen tilknyttet utløsningen av dokumentavgift gjennom en fusjon. Det er et unntak at hjemmelsoverføring i forbindelse med fusjon *kan* unntas dokumentavgift når dette skjer med såkalt *skattemessig kontinuitet* etter Skatteloven kapittel 11. Vi innehar ikke kompetansen til å vurdere om en forening kan omdannes eller fusjoneres med et sameie. Det må her foretas en særskilt juridisk redegjøres fra en advokat med kompetanse på skatt, avgift og eiendom.

6.3 Drift og økonomi

Rettsforholdet til foreninger er ikke regulert i egen lov. Foreningsrettslige prinsipper har derfor over tid blitt benyttet for å fastslå om man fyller kravene til å være registrert som forening. HF ble i 2012 registrert som forening, og det er således dette som setter rammene for HF sin økonomiske situasjon. Ved en fusjon av sameiet og HF, må økonomien håndteres på en hensiktsmessig måte. Foreningen sitt overskudd eller sin gjeld/formue kan ikke deles ut til medlemmene (dvs. nytt sammenslått sameie). Den mest hensiktsmessige løsningen dersom foreningsrettslige prinsipper omfattes av en slik fusjon, vil være at HF sine midler brukes opp i tråd med foreningens formål. En mulig løsning er å midlertidig avstå fra månedlige innbetalinger fra boligsameiet og bruke oppsparte midler til drift frem til avvikling.

7. Budsjett for sammenslåing

I henhold til avtale om sammenslåing, er det utarbeidet et budsjett i **vedlegg 4**, som viser et antatt estimert kostnadsnivå for driftskostnadene til det sammenslåtte sameiet, dersom sammenslåingen hadde funnet sted allerede fra 01.01.2024. Budsjettet er utformet med sikte på å illustrere hvordan stordriftsfordeler kan materialisere seg allerede fra det første ordinære driftsåret.

Det er viktig å understreke at dette budsjettet ikke tar hensyn til de kommende stordriftsfordelene som *kan* komme i forbindelse med reforhandlinger av andre avtaler som i dag påvirker driftskostnadene for de respektive eierseksjonssameiene. Den tar kun hensyn til allerede kjente reduserte kostnader basert på kostnadsestimater for 2024.

Det er flere forbehold som bør tas med i betraktningen ved vurdering av dette budsjettet:

- Budsjettet er basert på antakelser og estimater, og faktiske kostnader kan avvike.
- Visse kostnader kan være vanskelige å forutsi nøyaktig, og det kan oppstå uforutsette utgifter som ikke er inkludert i budsjettet.
- Stordriftsfordeler og eventuelle besparelser som følge av sammenslåingen kan variere avhengig av ulike faktorer.
- Endringer i markedsvilkår, reguleringer eller andre eksterne faktorer kan påvirke budsjettet og resultatene i betydelig grad.

Det anbefales derfor at dette budsjettet betraktes som et veiledende verktøy, og at det utføres jevnlig revisjoner/oppdateringer i lys av faktiske resultater og endrede forhold.

Det er viktig å fremheve at konsulentonoraret er ekstraordinært høyt i sameiene i år, som følge av at sameiene har budsjettetert med kostnaden for sammenslåing, herunder avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS. Dette beløpet som står i cellen for «besparelse» er med andre ord noe misvisende.

Beregningene i vedlagte budsjett viser likevel at med de forventede stordriftsfordelene og kostnadsbesparelsene ved sammenslåing av boligsameiene, kan det forventes en samlet kostnadsbesparelse på over 1 million kroner, hvilket vil være utelukkende positivt for kommende vedlikeholdskostnader for sameiet. Kommende prosjekter og investering vil også gi lavere kostnader, men er derimot ikke synlig et fremlagte budsjett.

VEDTEKTER

for

Bondistranda Sameie, org. nr. [999 156 797](#)

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte.....i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter til Bondistranda Sameie 1-5 av 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bondistranda Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst *dato*.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 208 boligseksjoner på eiendommen gnr. 51 bnr. 186 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og opptil en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene består av:

- Sportsbod (tilleggsdel til bygning)
- Markterrasser (tilleggsdel til grunn)

Tilleggsdelene er tinglyste rettigheter på seksjonsnivå og fremgår av grunnbokens grunndata for de seksjoner det gjelder.

(3) Vedtektsfestede eksklusive bruksretter:

- Hver seksjon har en eksklusiv bruksrett til en nummerert garasje plass i garasjekjeller i Bondistranda Huseierforening i.h.t vedtektenes punkt 12 Garasje- og bodoversikt.
- De seksjoner som har en eksklusiv bruksrett til en nummerert tilleggs plass i garasjekjeller fremgår av vedtektenes punkt 12 Garasje- og bodoversikt.
- De seksjoner som har en eksklusiv bruksrett til en nummerert tilleggs plass utendørs på terreng (felt F9) fremgår av vedtektenes punkt 12 Garasje- og bodoversikt.
- De seksjoner som *ikke* er gitt eksklusiv bruksrett til en sportsbod som tilleggsareal har en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en nummerert sportsbod i garasjekjelleren iht. vedtektenes punkt 12 Garasje- og bodoversikt.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Garasjekjellerne er organisert som tre anleggseiendommer, tilskjøttet Bondistranda Huseierforening, som har vedlikeholds- og drifts ansvar for anlegget sammen med vedlikeholds- og driftsansvar for utvendige fellesarealer som ikke er tilskjøttet sameiet eller kommunal veigrunn. Viser til punkt 1-3.

(6) Sameierne har felles bruksrett til boligsameiets fellesarealer som trapper, ganger, heiser, grøntanlegg, veier og andre fellesinnretninger. Videre har sameierne felles bruksrett til fellesareal gnr. 51, bnr. 186 i Asker.

1-3 Bondistranda Huseierforening (HF)

(1) De fem opprinnelige boligsameiene etablerte i sin tid fellesorganet Bondistranda Huseierforening (HF), org.nr. 999609570, med *forening* som selskapsform. Gnr./bnr. på anleggseiendommer og fellesarealer ble overskjøtet fra de fem sameiene via utbygger til HF, som dermed ble et rettssubjekt.

(2) Bondistranda Huseierforening har vedlikeholds- og driftsansvar for dens eiendommer, herunder utvendige fellesarealer som ikke er tilskjøtet de enkelte seksjonseier eller kommunal veigrunn.

(3) Styret i Bondistranda Sameie er ansvarlig for HF sin økonomi og fastsetter HF sine rammer og standarder for drift og vedlikehold av fellesarealer.

(4) Styret i Bondistranda Sameie utgjør styret i HF.

1-4 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder også fremleie, utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et

eierskiftegebyr, administrert og fakturert av sameiets forretningsfører, i tråd med eierseksjonslovens § 63.a.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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 en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende 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 også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet fastsetter ordensregler for sameiet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Bondistranda Huseierforening, er hjemmelshaver til eiendommen av gnr. 52 bnr. 2 samt anleggsadressene gnr./bnr. 51/184, 51/190 og 51/191 garasjeanlegg i Asker kommune. Sameiet eier parkeringsplassene gjennom Bondistranda Huseierforening hvor seksjonseierne har en eksklusiv bruksrett til sameiets garasjeplasser.

(2) Jf. punkt 1-2 i vedtektene, har hver seksjon en eksklusiv bruksrett til en nummerert garasjeplass i garasjekjeller iht. garasje- og bodplan. Hver seksjons eksklusive bruksrett til garasjeplass fremgår av punkt 12 i vedtektene.

(3) Endringer av denne bestemmelsen med henvisning til punkt 12 i sameiets vedtekter, kan bare endres ved samtykke blant de berørte.

(4) For etablering av ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler samt regulering av HC plasser, se vedtektene til Bondistranda Huseierforening.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles 50 % etter boligens sameierbrøk (nettoareal) og 50 % fordeles likt på hver seksjon.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge fordelingen som fremgår av punkt 6-1 (1).

(3) For hver parkeringsplass i garasjelegget betaler den enkelte en særskilt felleskostnad. Den felleskostnaden skal dekke Huseierforeningens drift av garasjelegget.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 til 6 medlemmer samt 1 til 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og styreleder tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

(7) Styret i sameiet utgjør også styret i Huseierforeningen.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta 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 én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Seksjonseieren er i slike tilfeller også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring, som følge av helt eller delvis avkortning, eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12-1 Garasje- og bodoversikt

Gjeldende seksjonsnr	Garasjeplass/nr	Garasjeanlegg	Tilleggs plass (nr) i garasjeanlegg	Tilleggs plass/nr ute (F9)	Bodnr i garasjeanlegg
1	1	Garasje 1			1
2	2	Garasje 1			
3	3	Garasje 1			3
4	4	Garasje 1			
5	5	Garasje 1	5		
6	6	Garasje 1			6
7	7	Garasje 1			
8	8	Garasje 1			8
9	9	Garasje 1			9
10	10	Garasje 1			10
11	11	Garasje 1	11		
12	12	Garasje 1			12
13	13	Garasje 1			
14	14	Garasje 1			14
15	15	Garasje 1			15
16	16	Garasje 1			
17	17	Garasje 1	17		
18	18	Garasje 1	18		
19	19	Garasje 1	19		19
20	20	Garasje 1	20		20
21	21	Garasje 1	21		21
22	22	Garasje 1			22
23	23	Garasje 1			23
24	24	Garasje 1	24		24
25	25	Garasje 1			25
26	26	Garasje 1			26
27	27	Garasje 1	27		27
28	28	Garasje 1	28		28
29	29	Garasje 1			
30	30	Garasje 1			
31	31	Garasje 1			
32	32	Garasje 1			
33	33	Garasje 1	33		33
34	34	Garasje 1		34	34
35	35	Garasje 1		35	35
36	36	Garasje 1		36	36
37	37	Garasje 1	37		37

14

Forslag til vedtekter - Bondistranda Sameie

Gjeldende seksjonsnr	Garasjeplass/nr	Garasjeanlegg	Tilleggs plass (nr) i garasjeanlegg	Tilleggs plass/nr ute (F9)	Bodnr i garasjeanlegg
38	38	Garasje 1		38	38
39	39	Garasje 1		39	39
40	40	Garasje 1		40	40
41	41	Garasje 1		41	41
42	42	Garasje 1		42	42
43	43	Garasje 1		43	43
44	44	Garasje 1		44	44
45	45	Garasje 1	45		45
46	46	Garasje 1			46
47	47	Garasje 1	47		47
48	48	Garasje 1			48
49	49	Garasje 1	49		49
50	50	Garasje 1			50
51	51	Garasje 1	51		51
52	K1	Garasje 1	K1		
53	K2	Garasje 1			
54	K3	Garasje 1			
55	K4	Garasje 1	K4		
56	K5	Garasje 1	K5		
57	K6	Garasje 1			
58	K7	Garasje 1	K7		
59	K8	Garasje 1	K8		
60	K9	Garasje 1			
61	K10	Garasje 1	K10		
62	K11	Garasje 1	K11		
63	K12	Garasje 1	K12		
64	K13	Garasje 1			
65	K14	Garasje 1			
66	K15	Garasje 1	K15		
67	K16	Garasje 1	K16		
68	K17	Garasje 1			
69	K18	Garasje 1	K18		
70	K19	Garasje 1	K19		
71	K20	Garasje 1			
72	K21	Garasje 1	K21		
73	K22	Garasje 1	K22		
74	K23	Garasje 1	K23		
75	K24	Garasje 1			
76	K25	Garasje 1			
77	K26	Garasje 1	K26		
78	K27	Garasje 1	K27		

15

Forslag til vedtekter - Bondistranda Sameie

Vedlegg 2

Gjeldende seksjonsnr	Garasje-plass/nr	Garasje-anlegg	Tilleggsplass (nr) i garasjeanlegg	Tilleggsplass/nr ute (F9)	Bodnr i garasjeanlegg
79	K28	Garasje 1			
80	K29	Garasje 1	K29		
81	K30	Garasje 1	K30		
82	K31	Garasje 1			
83	K32	Garasje 1	K32		
84	K33	Garasje 1	K33		
85	1	Garasje 2		1	1
86	2	Garasje 2			2
87	3	Garasje 2			
88	4	Garasje 2		4	
89	5	Garasje 2			
90	6	Garasje 2			
91	7	Garasje 2			
92	8	Garasje 2		8	
93	9	Garasje 2			
94	10	Garasje 2			
95	11	Garasje 2			
96	12	Garasje 2	12		12
97	13	Garasje 2			13
98	14	Garasje 2			14
99	15	Garasje 2			15
100	16	Garasje 2		16	16
101	17	Garasje 2			
102	18	Garasje 2			
103	19	Garasje 2			19
104	20	Garasje 2		20	20
105	21	Garasje 2			21
106	22	Garasje 2			22
107	23	Garasje 2			23
108	24	Garasje 2			24
109	25	Garasje 2			25
110	26	Garasje 2	26		26
111	27	Garasje 2			27
112	28	Garasje 2			28
113	29	Garasje 2			29
114	30	Garasje 2			30
115	31	Garasje 2			31
116	32	Garasje 2			32
117	33	Garasje 2			33
118	34	Garasje 2			34
119	35	Garasje 2			35

16

Forslag til vedtekter - Bondistranda Sameie

Vedlegg 2

Gjeldende seksjonsnr	Garasje-plass/nr	Garasje-anlegg	Tilleggsplass (nr) i garasjeanlegg	Tilleggsplass/nr ute (F9)	Bodnr i garasjeanlegg
120	36	Garasje 2			36
121	37	Garasje 2			37
122	38	Garasje 2		38	38
123	39	Garasje 2			39
124	40	Garasje 2		40	40
125	41	Garasje 2			41
126	42	Garasje 2		42	42
127	43	Garasje 2			43
128	44	Garasje 2		44	44
129	45	Garasje 2		45	45
130	K1	Garasje 2	K1		
131	K2	Garasje 2			
132	K3	Garasje 2			
133	K4	Garasje 2	K4		
134	K5	Garasje 2			
135	K6	Garasje 2			
136	K7	Garasje 2	K7		
137	K8	Garasje 2			
138	K9	Garasje 2			
139	K10	Garasje 2	K10		
140	K11	Garasje 2	K11		
141	K12	Garasje 2	K12		
142	K13	Garasje 2			
143	K14	Garasje 2			
144	K15	Garasje 2	K15		
145	K16	Garasje 2			
146	K17	Garasje 2			
147	K18	Garasje 2	K18		
148	K19	Garasje 2			
149	K20	Garasje 2			
150	K21	Garasje 2	K21		
151	K22	Garasje 2	K22		
152	K23	Garasje 2	K23		
153	K24	Garasje 2			
154	K25	Garasje 2			
155	K26	Garasje 2	K26		
156	K27	Garasje 2			
157	K28	Garasje 2			
158	K29	Garasje 2	K29		
159	K30	Garasje 2			
160	K31	Garasje 2			

17

Forslag til vedtekter - Bondistranda Sameie

Gjeldende seksjonsnr	Garasje-plass/nr	Garasje-anlegg	Tilleggs plass (nr) i garasjeanlegg	Tilleggs plass/nr ute (F9)	Bodnr i garasjeanlegg
161	K32	Garasje 2	K32		
162	K33	Garasje 2	K33		
163	K34	Garasje 3			
164	K35	Garasje 3			
165	K36	Garasje 3			
166	K37	Garasje 3			
167	K38	Garasje 3			
168	K39	Garasje 3			
169	K40	Garasje 3			
170	K41	Garasje 3			
171	K42	Garasje 3			
172	K43	Garasje 3			
173	K44	Garasje 3			
174	1	Garasje 3			
175	2	Garasje 3			
176	3	Garasje 3			
177	4	Garasje 3			
178	5	Garasje 3			
179	6	Garasje 3			
180	7	Garasje 3			
181	8	Garasje 3			
182	9	Garasje 3			
183	10	Garasje 3			
184	11	Garasje 3			
185	12	Garasje 3			
186	13	Garasje 3			
187	14	Garasje 3			
188	15	Garasje 3			15
189	16	Garasje 3			16
190	17	Garasje 3			17
191	18	Garasje 3			18
192	19	Garasje 3			19
193	20	Garasje 3			20
194	21	Garasje 3			21
195	22	Garasje 3			22
196	23	Garasje 3			23
197	24	Garasje 3			24
198	25	Garasje 3			
199	26	Garasje 3			26
200	27	Garasje 3			
201	28	Garasje 3			28

18

Forslag til vedtekter - Bondistranda Sameie

Gjeldende seksjonsnr	Garasje-plass/nr	Garasje-anlegg	Tilleggs plass (nr) i garasjeanlegg	Tilleggs plass/nr ute (F9)	Bodnr i garasjeanlegg
202	29	Garasje 3			29
203	30	Garasje 3			30
204	31	Garasje 3			31
205	32	Garasje 3			32
206	33	Garasje 3			
207	34	Garasje 3			
208	35	Garasje 3			

12-2 Endring av vedtektsfestede eksklusive bruksretter

Endringer av tabell i punkt 12-1, kan bare endres ved samtykke blant de berørte.

19

Forslag til vedtekter - Bondistranda Sameie

Vedlegg 3 - Beregning av sameierbøkene

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	83	G	25	B	50		49	B	91		73	B	89	
2	B	88	BG	26	B	88		50	B	64		74	B	112	G
3	B	88	G	27	B	119		51	B	128		75	B	75	G
4	B	74	BG	28	B	119		52	B	112	G	76	B	74	
5	B	119	B	29	B	97	BG	53	B	75	G	77	B	112	
6	B	50		30	B	84	BG	54	B	74		78	B	89	
7	B	88	B	31	B	84	BG	55	B	112		79	B	74	
8	B	88		32	B	74	BG	56	B	89		80	B	112	
9	B	50		33	B	129		57	B	74		81	B	89	
10	B	88		34	B	107		58	B	112		82	B	74	
11	B	119	B	35	B	107		59	B	89		83	B	112	
12	B	50		36	B	107		60	B	74		84	B	89	
13	B	88	B	37	B	129		61	B	112		85	B	119	G
14	B	88		38	B	107		62	B	89		86	B	50	G
15	B	50		39	B	107		63	B	112	G	87	B	88	BG
16	B	88	B	40	B	107		64	B	75	G	88	B	119	B
17	B	98	B	41	B	99		65	B	74		89	B	50	B
18	B	98	B	42	B	99		66	B	112		90	B	50	B
19	B	119	G	43	B	99		67	B	89		91	B	88	B
20	B	107	G	44	B	99		68	B	74		92	B	119	B
21	B	119		45	B	91	G	69	B	112		93	B	50	B
22	B	50		46	B	64	G	70	B	89		94	B	50	B
23	B	88		47	B	91		71	B	74		95	B	88	B
24	B	119		48	B	64		72	B	112		96	B	119	
Total Sameierbrøk		17723													

Bondistranda Sameie 1 = Seksjonsnummer 1-51
 Bondistranda Sameie 2 = Seksjonsnummer 52-84
 Bondistranda Sameie 3 = Seksjonsnummer 85-129
 Bondistranda Sameie 4 = Seksjonsnummer 130-173
 Bondistranda Sameie 5 = Seksjonsnummer 174-208

Vedlegg 3 - Beregning av sameierbøkene

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
97	B	49		121	B	78		145	B	89	B	169	B	112	B
98	B	49		122	B	97	G	146	B	74	B	170	B	89	B
99	B	78		123	B	64	G	147	B	112	B	171	B	74	B
100	B	119	G	124	B	97		148	B	89	B	172	B	112	B
101	B	88	BG	125	B	64		149	B	74	B	173	B	89	B
102	B	88	BG	126	B	97		150	B	112	B	174	B	66	BG
103	B	88	G	127	B	64		151	B	89	B	175	B	53	BG
104	B	119		128	B	97		152	B	112	BG	176	B	88	BG
105	B	50		129	B	64		153	B	89	BG	177	B	66	BG
106	B	88		130	B	112	BG	154	B	74	B	178	B	53	BG
107	B	88		131	B	75	BG	155	B	112	B	179	B	72	BG
108	B	50		132	B	74	B	156	B	89	B	180	B	49	B
109	B	88		133	B	112	B	157	B	74	B	181	B	88	B
110	B	119		134	B	89	B	158	B	112	B	182	B	53	B
111	B	50		135	B	74	B	159	B	89	B	183	B	88	B
112	B	88		136	B	112	B	160	B	74	B	184	B	88	B
113	B	88		137	B	89	B	161	B	112	B	185	B	53	B
114	B	50		138	B	74	B	162	B	89	B	186	B	72	B
115	B	88		139	B	112	B	163	B	112	BG	187	B	49	B
116	B	78		140	B	89	B	164	B	89	BG	188	B	88	
117	B	49		141	B	112	BG	165	B	74	B	189	B	53	
118	B	78		142	B	89	BG	166	B	112	B	190	B	88	
119	B	78		143	B	74	B	167	B	89	B	191	B	88	
120	B	49		144	B	112	B	168	B	74	B	192	B	53	
Total Sameierbrøk		17723													

Bondistranda Sameie 1 = Seksjonsnummer 1-51
 Bondistranda Sameie 2 = Seksjonsnummer 52-84
 Bondistranda Sameie 3 = Seksjonsnummer 85-129
 Bondistranda Sameie 4 = Seksjonsnummer 130-173
 Bondistranda Sameie 5 = Seksjonsnummer 174-208

Vedlegg 4
Budsjett - Sammenslått sameie

	BS 1	BS 2	BS 3	BS 4	BS 5	Sum alle sameier	Bondistranda Sameie	Besparelse
Innkrevde felleskostnader	3 805 000	2 419 600	3 472 000	3 089 520	2 418 554	15 204 674	15 204 674	
Sum Innbetalinger	3 805 000	2 419 600	3 472 000	3 089 520	2 418 554	15 204 674	15 204 674	
Personalkostnader	10 575	11 000	14 100	12 690	10 575	58 940	49 350	9 590
Styreonorar	75 000	75 000	100 000	90 000	75 000	415 000	350 000	65 000
Revisjonshonorar	9 000		10 000	10 000	10 000	39 000	20 000	19 000
Forretningsførerhonorar	109 000	93 000	86 000	86 500	85 000	459 500	260 000	199 500
Konsulentonorar	15 000	1 500	75 000	85 000	85 000	261 500	80 000	181 500
Drift og vedlikehold	572 000	380 000	644 000	457 000	383 500	2 436 500	2 100 000	336 500
Forsikringer	138 000	95 000	159 000	138 500	60 800	591 300	500 000	91 300
Kommunale avgifter	725 000	546 000	678 000	643 500	470 087	3 062 587	3 062 587	0
Elektrisk energi	265 000	135 000	100 000	160 000	80 000	740 000	740 000	0
Fyringskostnader	970 000	450 000	750 000	750 000	520 000	3 440 000	3 440 000	0
Kabel- / TV-anlegg	285 000	185 000	250 000	240 000	193 000	1 153 000	1 100 000	53 000
Andre driftskostnader	261 500	112 500	173 250	166 000	196 200	909 450	800 000	109 450
Kostnader sameier*	225 380	150 000	220 000	195 000	155 000	945 380	855 000	90 380
Sum Utbetalinger	3 660 455	2 234 000	3 259 350	3 034 190	2 324 162	14 512 157	13 356 937	1 155 220
Budsjettet resultat	144 545	185 600	212 650	55 330	94 392	692 517	1 847 737	

*Kostnader sameier er midlene som går til Bondistranda Huseierforening (HF). Bakgrunnen for at dette er lavere i sammenslått sameie, er fordi at styrehonoraret til HF blir en del av sameiets styrehonorar.

Total besparelse for sammenslått sameie, vil bli på i overkant av kr 1 000 000 basert på budsjett-tallene over. Dette er et budsjett basert på foreliggende estimater, herunder bl.a. forsikringspremie og forretningsførerhonorar. Med tiden anses det som overveiende sannsynlig at sameie kan få stordriftsfordeler utenom disse, som vil kunne holde kostnadsnivåene på en lavere nivå enn dersom sameiene opprørerte som fem ulike sameier.

I posten for konsulentonorar fremkommer det en besparelse på kr 181.500,-. Dette er misvisende da sameie 3, 4, og 5 har budsjettet med konsulentbruk for ekstraordinære kostnader tilknyttet sammenslåing av boligsameiene. I et normalt driftsår vil kostnaden være ca. kr 20 000 +/- per boligsameie. Dette utgjør at sameiene ved et normalt driftsår har kr 100 000 i konsulentonorar. Antatt reell besparelse blir her kr 20 000, slik at estimert besparelse for sammenslått sameie vil være ca. kr 1 000 000.

Tilleggsdokument i sak om sammenslåing av sameiene på Bondistranda april 2024

Innledning

Dette dokumentet gir informasjon utover det som inngår i OBOS-notatet. Det inneholder informasjon som er relevant for å ta stilling i saken, men som ikke er styrt av lov eller forskrift. Det inneholder allikevel forutsetninger som er avtalt mellom sameiene som bindene dersom årsmøtene vedtar sammenslåingen. Dette skal gi trygghet til alle om at sammenslåingen ikke skal gi noen urimelige fordeler på bekostning av andre.

Økonomien i hvert sameie på sammenslåingstidspunktet

Forslaget bygger på en forutsetning om at alle de 5 sameiene har lik økonomisk stilling i det de slås sammen. Med lik økonomisk stilling menes at hvert sameie har like mye egenkapital pr seksjon, og at det vektet mellom sameiene i forhold til gjennomsnitt størrelse på leilighetene i det enkelt sameie.

På den måten går alle seksjonseiere i det nye sameiet inn med det samme beløpet som de måtte ha skutt inn dersom det felles sameiet var opprettet helt nytt.

Siden hvert av de nåværende sameiene fortsetter sin drift til 31.12.24, må beregningen av virkelig inngangskapital gjøres når regnskapene for det siste driftsåret (2024) foreligger. Når tallene er klare for alle sameiene, tar man utgangspunkt i det sameiet som har lavest egenkapital. Man hensyntar selvsagt at de gamle sameiene har ulikt antall seksjoner og har ulik størrelse på leilighetene. På den måten er det ingen som tjener, eller taper, økonomisk på sammenslåingen. Det er utarbeidet en ferdig beregningsmodell for dette arbeidet.

Med denne forutsetningen beholder hvert av de nåværende sameiene ansvar og risiko for sin økonomi gjennom hele 2024, selv om vedtaket om å slås sammen fattes i april 2024.

De sameiene som har for mye egenkapital ved inngangen til det nye, kan og vil da måtte utbetale slik overskytende kapital til sine andelseiere.

Det er gjort beregninger av slik egenkapital pr. utgangen av 2022, og pr. utgangen av 2023. Det fremgår av dette at Sameie 4 (på grunn av store investeringer i 2023) har en del lavere egenkapital pr seksjon enn de øvrige. Sameie 4 planlegger å gjøre tiltak i 2024 som sørger for at de kommer på samme nivå som de øvrige, og dermed på et nivå som gir det nye sameiet en fornuftig egenkapital.

Forskjeller i teknisk tilstand ved sammenslåingen

På samme måte som for økonomien er det en forutsetning at de 5 sameiene har lik tilstand på bygningsmassen og tekniske anlegg ved sammenslåing. Dette slik at ikke noen skal måtte overta andres problemer.

Til forskjell fra den økonomiske inngangsverdien er det ikke mulig å sikre at teknisk tilstand er identisk lik, herunder er byggetrinn 3 inntil to år yngre enn byggetrinn 1. Så prinsippet som er lagt til grunn er at forskjellene skal være små.

For å kontrollere og sikre dette, har arbeidsgruppen utarbeidet en oversikt over tilstand på bygningselementer og tekniske anlegg i alle de 5 sameiene. Denne oversikten er basert på innrapportering fra sameiene selv. Gjennom sitt arbeid med daglig drift av sameiet har hvert styre god oversikt over tilstand og eventuelle problemer i sitt sameie, det er derfor ikke benyttet ekstern fagekspertise i dette arbeidet.

Oversikten vurderer 16 forskjellige elementer og anlegg:

1. Varmeanlegg
2. Avløps-system
3. Lekkasjesikrings-system
4. Ventilasjonssystem
5. Nøkkelhåndtering
6. Automatiske døråpnere
7. WIFI i garasjene
8. Brannvarslings-system
9. Brannspjeld
10. Tak
11. Gulv (i fellesarealer)
12. Rømningsvei-lamper og lys i oppganger
13. Utvendig panel
14. Heis
15. Dørtelefonanlegg
16. Diverse bygg

Status i denne oversikten vil løpende endre seg.

Styreleder-gruppen har avtalt at en del «feil og mangler» i de ulike sameiene utbedres før sammenslåing, og for de gamle sameienes regning. De sakene listes her:

- Alle 5 sameier bytter alarmtelefoner i sine heiser
- Sameie 1 vil gjøre tiltak på varmeanlegget
- Sameie 4 vil forsterke pumping til varmeanlegget i nr 34
- Sameie 1 vil utbedre kortslutning av sensorkabel til sin lekkasjesikring

- Sameie 2 og Sameie 4 vil sikre ventilasjonsanlegg på taket mot frost
- Sameie 2 utbedrer sensorfeil i brannvarslingsanlegg
- Sameie 2 utbedrer tett tak-nedløp fra nr. 42
- Sameie 5 vil utbedre problem med smeltevann som siver inn i bod-huset
- Alle sameier gjennomfører boning av linoleumsgulv

Etter dette vil forskjellene mellom sameiene være relativt små og i en rimelig balanse. **Det legges derfor til grunn at tilstanden samlet sett er så lik at det ikke gjøres noen økonomisk kompensering av slike forskjeller.** I det sameiene slås sammen, tar det nye sameiet over ansvaret for alle forhold ved bygg og anlegg.

Tidslinje

Ca. 24.4.2024	Ekstraordinære årsmøter som tar stilling til sammenslåingsforslaget	
		Ved «nei» hos ett eller flere sameier stopper prosessen her.
Mai-24 og ut året	Forumet av styreledere i hvert av de 5 sameiene + HF fortsetter som en styringsgruppe for sammenslåingen	Styring av OBOS som vår innleide konsulent. Forberede oppstarten av det nye sameiet, osv.
Mai-24 og ut året	OBOS, som innleiet konsulent, fullfører arbeidet med formalitetene i sammenslåingen.	Herunder reseksjonering
Mai-24 og ut året	De nåværende sameiene fortsetter sin drift, med eget ansvar for sin økonomi og forvaltning.	Herunder å gjennomføre de avtalte tekniske utbedringene som er avtalt
Desember – 24	På en dato som teknisk sett kan avvike fra 31.12., oppstår det nye sameiet formelt når reseksjonerings-søknaden blir godkjent.	I løpet av sommer / høst blir det arbeidet med en detaljert plan for hvordan denne overgangen håndteres. Hovedprinsippet er at datoen for bytte til et sammenslått sameie er 1.1.2025

Januar – mars 2025	Regnskapsmessig avslutning av de gamle sameiene og formell avslutning av siste driftsår for disse.	Så engasjert forvaltning for disse må fullføre arbeidet med de gamle sameiene også inn i 2025.
Ca 1.1.2025	En á konto overføring av midler fra sameiene til det nye sameiet slik at dette har driftskapital.	Etter nærmere plan.
1.1.2025	OBOS tiltrer som forvalter av det sammenslåtte sameiet	Dette ligger som en praktisk forutsetning for arbeidet, for at prosessen ikke skal bli for komplisert (fremtidig forvaltning bestemmes av styret i det sammenslåtte sameiet)
Januar (tidlig)	Konstituerende årsmøte for det nye sameiet som velger et interimstyre.	
Januar	Nye leverandør og serviceavtaler må tre i kraft	
April 2025	Endelig beregning av inngangskapital i det nye sameiet.	De gamle sameiene overfører korrekt beløp minus det a konto-beløpet som er innbetalt. De gamle sameiene utbetaler ev overskuddskapital til sine seksjonseiere.
April (mai) 2025	Det første ordinære årsmøte for sammenslått sameie avholdes.	Nytt styre velges og tiltrer
Mai 2025 og fremover	«Normal» forvaltning og drift	

Organisering og styring fra vedtak til formell sammenslåing

Jfr. tidslinje. Styrelederne i de 5 sameiene + styreleder i Huseierforeningen utgjør en styringsgruppe for det videre arbeidet med sammenslåing, og for å forberede driften av det nye sameiet.

OBOS fortsetter sitt oppdrag med de formelle sidene av sammenslåingen, herunder reseksjoneringen.

Det kan bli nødvendig med innleie av noe annen arbeidskapasitet i denne perioden. Sameiene finansierer dette gjennom Huseierforeningen.

Styringsgruppe har fullmakt og myndighet til å inngå avtaler på vegne av det nye sameiet.

Organisering og styring fra 1.1.2025 til første ordinære årsmøte

Det vil bli gjennomført et konstituerende møte for det sammenslåtte sameiet tidlig i januar 2025. På et slikt møte vil det velges et interimsstyre som skal styre sameiet frem til første ordinære årsmøte som planlegges avholdt i våren 2025.

Til dette interimsstyret er alle seksjonseiere aktuelle kandidater. Nåværende styremedlemmer fra sameiene vil ved behov kunne påta seg verv i et interimsstyre.

På slikt konstituerende møte bør det også utses en valgkomité som skal rekruttere kandidater til et nytt styre. Nytt styre velges på det første ordinære årsmøtet våren 2025.

Også i denne perioden kan det oppstå behov for å leie inn arbeidskapasitet for ledelse og drifts-oppgaver.

Organisering og styring av det sammenslåtte sameiet

Fra avholdt ordinært årsmøte (våren 2025) vil det styret som velges ha ansvar og myndighet for sameiets drift og forvaltning. Dette på samme måte som de nåværende styrene har ansvar for hvert av de 5 eksisterende sameiene.

Med et nytt stort sameie med 208 seksjoner er dette en stor oppgave, og det er naturlig å tenke seg at styret må avlaste seg selv ved å leie inn arbeidskapasitet på både ledelse/daglig drift og på vaktmesteroppgaver. Styringsgruppen (2024) og interimsstyret vil måtte arbeide med å forberede slik avlastning av styremedlemmene.

Forslaget til vedtekter for det sammenslåtte sameiet beskriver valg og sammensetning av styret.

Huseierforeningens inkorporering i det sammenslåtte sameiet

Huseierforeningen eier, på vegne av alle seksjonseiere på Bondistranda, våre fellesarealer og de tre garasjene. Siden oppstarten har dette fungert godt, og et eget styre har forvaltet og driftet disse delene av Bondistranda.

Hvis de 5 sameiene slår seg sammen åpner det for en ny mulighet; at også disse fellesarealene styres av det sammenslåtte sameiet og dets styre / ledelse. Ved å inkorporere Huseierforeningen i det sammenslåtte sameiet, kan man tenkes å spare noe på styrehonorar og muligens på forvaltningshonorar. Motsatt er det ikke en absolutt forutsetning for sammenslåingen.

Uansett løsning skal ingen tape rettigheter eller eierskap til noe.

Sameiene sammen, har gjort et utredningsarbeid på dette spørsmålet. Og følgende er etablert:

1. Huseierforeningen (HF) er en forening, til forskjell fra et sameie, og er underlagt en annen lovgivning enn et eierseksjons-sameie.
2. Som sådan, kan ikke midler (penger) overføres fra HF til et sammenslått sameie.
3. HF har en økonomi (pengebeholdning) som er fornuftig for trygg og god drift av felles-eiendommene.
4. Forvaltning av fellesarealene er underlagt HF sine egne vedtekter, til forskjell fra vedtektene i hvert enkelt av sameiene 1-5. (Og i utgangspunktet også til forskjell fra vedtektene til det sammenslåtte sameiet)
5. Å slå HF helt inn i sameiet, vil kreve en seksjonering av de eiendommene som HF forvalter og som disponeres av seksjonseiere. Det kan utløse dokumentavgift til Staten på 2,5 % av verdien og kan brutto utgjøre ca 2 mill. kr.

På bakgrunn av dette, legges følgende til grunn for forslaget om å slå sammen sameiene:

- a) HF beholdes som en forening med eierskap til de eiendommene og anleggene som eies i felles-skap av alle seksjonseiere.
- b) HF betraktes etter dette som en formal-organisering. Dvs all styring og ledelse og drift av disse arealene flyttes inn i det sammenslåtte sameiet.
- c) HF har et pro-forma styre, som kan være det samme som Sameiets styre eller et minimumsstyre under kontroll av sameie-styret.
- d) HF må ha et eget regnskap som revideres.

På den måten hentes det ut den gevinsten som ligger i å samordne ledelse og drift, uten å gjennomføre kostbare og kompliserte endringer.

Denne løsningen er ikke til hinder for andre løsninger. Dersom sameiet (seksjonseierne i årsmøte) velger det, kan allikevel en fusjonering gjennomføres på et senere tidspunkt.

Risikovurderinger

Arbeidsgruppen og styreledergruppen har gjort vurderinger av risikoene ved å slå sammen sameiene på Bondistranda. Dette er dokumentert i en enkel analyse.

Analysen indikerer **at det ikke er risiko-faktorer ved denne sammenslåingen som tilsier at slik prosess ikke kan gjennomføres**. Ved å ha gjennomført analysen har de som skal jobbe med den konkrete gjennomføringen påminnelser om forhold som må ha oppmerksomhet. På den måten reduseres faren for at noe går galt i prosessen og i fortsettelsen.

--slutt --

13.04.2024

VEDTEKTER
for
BONDISTRANDA SAMEIE 1
Vedtatt på konstituerende sameiermøte
17.04.2012

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

Endret på ekstraordinært årsmøte 26. oktober 2021

§ 1

Innledning

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

§ 2

Seksjon

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

Eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler:

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

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

Vedtektsfestede eksklusive bruksretter:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

Bondistranda Huseierforening (HF)

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

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

§ 4

Disposisjon over seksjon

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

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

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

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

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

§ 5

Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

§ 6

Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

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

§ 7

Forandringer av seksjonen, markise m.m.

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

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m²

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

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

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

§ 9

Vedlikeholdsfond

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

§ 10

Forsikring

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

§ 11

Utleie

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

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

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

§ 12

Mislighold

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

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

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

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

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

§ 13

Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 14

Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsrapport og årsoppgjøret som offentlig dokument

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

Årsberetningen og årsoppgjøret som informasjonskilde skal være informativ og sannferdig.

§ 15

Investering i Sameiet

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

§ 16

Styret

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

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

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

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

Styreprotokoll

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

§ 17

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

§ 18

Revisor

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

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

§ 19

Legalpant

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

§ 20

Tvister

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

§ 21

Vedtektsendring

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

§ 22

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige sameiere.

SAMEIEVEDTEKTER

for

BONDISTRANDA SAMEIE 2

**Vedtatt på konstituerende årsmøte den 12.juni 2012.
Endringer vedtatt på årsmøte 20.03.19, 30.04.2020 og 21.04.2021**

**§ 1
Innledning**

Sameiets navn er Bondistranda sameie 2 og har gnr. 51 bnr. 187 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 17. oktober 2012.

Eiendommen delt opp i 33 ideelle eierandeler. En ideell eierandel med eksklusiv bruksrett til en bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Bondistranda Utvikling AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

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

**§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en sportsbod i bodkjeller i underetasjen som tilleggsdel.

Hver seksjon har en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en nummerert garasje plass i garasjekjeller iht. vedlagte garasjeplan. Følgende seksjoner har vedtektsfestet bruksrett til ytterligere én nummerert garasje plass: 1, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 26, 27, 29, 30, 32 og 33, se vedlagte garasjeplan.

Garasjekjelleren organiseres som en anleggseiendom og er tilskjøttet Bondistranda Huseierforening har vedlikehold og driftsansvar for anlegget sammen med vedlikehold og driftsansvar for utvendig fellesareal som ikke er tilskjøttet de enkelte sameiene eller kommunal veigrunn. Sameiene er pliktige til å dekke sin ideelle andel av huseierforeningens kostnader.

Seksjon 1, 2, 12, 13, 23 og 24 har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan som tilleggsdel, se vedlagt utenomhusplan for området.

Seksjonseierne har felles bruksrett, sammen med de øvrige seksjonseierne eierne til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, heis, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretning mv.

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

En seksjonseier kan med samtykke fra HF-styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven (esl.) § 25 første ledd.

Videre har seksjonseierne felles bruksrett til Huseierforeningens fellesarealer g.nr. 51, b.nr.2 i Asker Kommune sammen med øvrige medlemmer av Bondistranda Huseierforening.

**§ 3
Disposisjon over seksjon**

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

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

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

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

**§ 4
Seksjonseieres plikter**

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseierplikter etter gyldig styrevedtak å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post

§ 5

Seksjonseieres vedlikeholdsplikt

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, eventuelt terrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av oppført himling på terrasse/balkong, med eventuelt downlights, herunder ansvarlig for merkostnader som himlingen kan føre til vedlikeholdstiltak av sameiet.

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

For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel plattning samt grøntareal innenfor tilleggsdelen.

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

Unnlattelse 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.

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

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

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise eller endring av utvendige farger.

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold for sin ideelle andel av Bondistranda Huseierforening.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Akontobeløpet fastsettes av styret, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m² BRA

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

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

§9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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

§ 10 Utleie

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

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets og huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Seksjonseier kan ikke leie ut garasje plass til andre enn seksjonseiere i et av sameiene på Bondistranda (dvs sameie 1-5).

Eier plikter å opplyse styret om leietakers navn, e-mail adresse, mobiltelefon egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Styret plikter å informere forretningsfører.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 11 Mislighold

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

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

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

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

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 sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og esl. § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere.

§ 12 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. 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.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres med fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§14

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) informasjon fra styret,
- c) godkjenning 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 varamedlem dersom noen av disse er på valg
- g) valg av valgkomite
- h) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter esl § 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.

§ 15

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.

§ 16

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 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 én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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 seksjonseierens 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.

§ 17 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet og funksjonstiden er 2 år for alle posisjoner. Styret skal sikres kontinuitet ved at leder og ett styremedlem velges ett år, og det andre styremedlemmet velges påfølgende år. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. I tillegg skal det velges ett varamedlem som trer inn i styret dersom en av de faste medlemmene må gå ut av styret i sin periode. Dette varamedlemmet skal i så fall fungere til den opprinnelige funksjonstiden for styremedlemmet utløper. Det er i så fall ikke nødvendig å velge nytt varamedlem før ved neste ordinære årsmøte i sameiet. Varamedlem velges for 1 år av gangen. Leder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr. esl. § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene

§ 18 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

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

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

§ 19 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøte med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av seksjonseierforholdet, har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jfr. esl. § 31.

§ 22 Tvister

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

§ 23 Vedtektsendring

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

§ 20 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige seksjonseiere.

§ 25 Eierseksjonsloven

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

Vedlegg:

- a) garasjeplan
- b) utenomhusplan

SAMEIEVEDTEKTER

for

BONDISTRANDA SAMEIE 3

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 02.05.2013, endret på årsmøtet 14.03.2019.

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 51 bnr. 188 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 16.09.13 delt opp i 45 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Bondistranda Utvikling AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer tilsvarende det antall boligenheter den eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

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

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel.

Eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler:

- Seksjon 1,2,3,16,17,18,19,38 og 39 har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan som tileggsdel, se vedlagte etasjeplan.
- For seksjon 3,4,5,6,7,8,9,10,11,17 og 18 er det gitt eksklusiv bruksrett til en nummerert sportsbod i 1.,2., og 3.etasje som tilleggsdel, se vedlagte etasjeplan.

Vedtektsfestede eksklusive bruksretter:

- Hver seksjon har en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en nummerert garasje plass i garasjekjeller i.h.t vedlagte garasje- og bodplan.
- Seksjonene 12 og 26 har eksklusiv bruksrett også til en nummerert tilleggs plass i garasjekjelleren, mens seksjonene 1,4,8,16,20,38,40,42,44 og 45 har en nummerert tilleggs plass på terreng.
- De seksjonene som ikke er gitt eksklusiv bruksrett til en sportsbod som tilleggsareal får en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en nummerert sportsbod i garasjekjelleren i.h.t vedlagte garasje- og bodplan.
- Garasjekjelleren av gnr. 51 bnr. 188 organiseres som en anleggseiendom og tilskjøtes Bondistranda Huseierforening som har vedlikeholds og driftsansvar for anlegget sammen med vedlikehold og driftsansvar for utvendige fellesarealer som ikke er tilskjøtet de enkelte seksjonseier eller kommunal veigrunn.

Seksjonseierne har felles bruksrett, sammen med de øvrige seksjonseierne til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, heis, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

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. esl. § 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.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass for nedsatt funksjonsevne å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Videre har seksjonseierne felles bruksrett til fellesareal gnr. 51, bnr. 188 i Asker sammen med øvrige medlemmer av Bondistranda Huseierforening..

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

§ 3 Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

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

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

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

§ 4 Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han/hun selv har satt opp.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, eventuelt terrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

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

For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel platting samt grøntareal innenfor tilleggsdelen.

Unnløstelse 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.

§ 6 Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

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

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

- 50 % likt på hver seksjon
- 50 % pr. m² BRA

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

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

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

§ 9 Vedlikeholdsfond

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

§ 10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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 § 21.

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

§ 11 Utleie

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

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

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

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseier å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

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

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

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

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 seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 14 Årsmøtets myndighet

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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 seksjonseierens 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.

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

§ 15 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 – 4 styremedlemmer. Det skal velges to varamedlemmer, som første og andre varamedlem. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

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

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

Styret utpeker representanter til Årsmøte og Styret i Huseierforeningen.

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 17 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 18 Legalpant

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

§ 19 Tvister

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

§ 20 Vedtektsendring

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

§ 21 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige seksjonseiere.

Vedlegg: Garasjeplan, etasjeplaner og utomhusplan

SAMEIEVEDTEKTER

for

BONDISTRANDA SAMEIE 4

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 17.juni 2013, 12. april 2016 og 15. mars 2018
Sist endret på ordinært årsmøte 29. mars 2022

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 51 bnr. 189 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 16.10.2013 delt opp i 44 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Bondistranda Utvikling AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer tilsvarende det antall boligheter den eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

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

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Sameieren har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en sportsbod i bodkjeller i underetasjen som tilleggsdel.

Hver seksjon har en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en nummerert garasje plass i garasjekjeller iht. vedlagte garasjeplan. Følgende seksjoner har vedtektsfestet bruksrett til ytterligere én nummerert garasje plass: 1, 4, 7, 10, 11, 12, 15, 18, 21, 22, 23, 26, 29, 32 og 33, se vedlagte garasjeplan.

Garasjekjelleren av gnr. 51 bnr. 189 for seksjon 1 – 33 og garasjekjelleren av gnr. 51 bnr. 189 for seksjon 34 – 44 organiseres som en anleggseiendommer og tilskjøtes Bondistranda Huseierforening som har vedlikehold og driftsansvar for anleggene sammen med vedlikehold og driftsansvar for utvendig fellesareal som ikke er tilskjøtet de enkelte sameiene eller kommunal veigrunn. Sameiene er pliktige til å dekke sin ideelle andel av huseierforeningens kostnader.

Seksjon 1, 2, 12, 13, 23, 24, 34 og 35 har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan som tilleggsdel, se vedlagt utomhusplan for området.

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

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. esl. § 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.

Videre har sameierne felles bruksrett til fellesareal gnr. 51, bnr. 189 i Asker sammen med øvrige medlemmer av Bondistranda Huseierforening.

Ved eventuelt salg eller utleie av seksjon/bolig skal den eksklusive og felles bruksrett fullt ut følge seksjonen. Bruksretten til garasje plass kan ikke avhendes alene. Ved utleie av plassen er dette kun tillatt til personer med bosted i Bondistranda sameiene 1-5. Det skal alltid følge minst en garasje plass til en seksjon/bolig.

§ 3 Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

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

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

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

§ 4 Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han/hun selv har satt opp.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, eventuelt terrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

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

For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel plattning samt grøntareal innenfor tilleggsdelen.

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

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

§ 6 Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal blant annet:

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

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

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

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

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m² BRA

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

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

§ 9 Vedlikeholdsfond

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

§ 10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader 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 § 21.

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

§ 11 Utleie

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

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietageren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets og huseierforeningens vedtekter, sameiets husordensregler samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12 Mislighold

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

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

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

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

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

§ 13 Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

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

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner §41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret

3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap samt eventuelle overføringer til vedlikeholdsfond
4. Driftsbudsjett herunder eventuell innbetaling eller bruk av vedlikeholdsfondet
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer.
7. Eventuell godtgjørelse til styret.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§14 Sameiermøtets myndighet

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

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

§15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Lederen og styremedlemmene skal komme fra hver sin boligblokk. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Kun én person fra husstanden kan velges som styre- eller varamedlem for den enkelte periode.

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

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

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

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§17 Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§18 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameierforholdet, har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende + 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 19 Tvister

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

§20 Vedtektendring

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

§ 21 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige sameiere.

SAMEIEVEDTEKTER

for

Bondistranda SAMEIE 5

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 27.mars 2014

Endringer vedtatt på årsmøtet 11.mars 2015, 15.mars 2016, 14.mars 2018, 11. mars 2020, 23. mars 2022 og 21. mars 2023.

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Bondistranda sameie 5 og har gnr.51 og bnr. 192 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 9.juli 2014

Eiendommen er delt opp i 35 ideelle eierandeler. En ideell eierandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Bondistranda Utvikling AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

§2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass, som tilleggsdeler. Seksjon 1,2,3,4,5,6 ,25,26 og 27 har eksklusiv bruksrett til areal på bakkeplan i henhold til utomhusplan for området, dette som tilleggsdel.

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

Videre har sameierne felles bruksrett til fellesareal gnr. 51, bnr. 192 i Asker sammen med øvrige medlemmer av Bondistranda Huseierforening.

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

Garasjekjelleren av gnr. 51 bnr. 192 for seksjon 1 – 35 organiseres som en anleggseiendom og tilskjøtes Bondistranda Huseierforening (orgnr 999609570) (HF) som har vedlikehold og driftsansvar for anleggene sammen med vedlikehold og driftsansvar for utvendig fellesareal som ikke er tilskjøtet de enkelte sameiene eller kommunal veigrunn. Sameiene er pliktige til å dekke sin ideelle andel av huseierforeningens kostnader.

En seksjonseier kan med samtykke fra HF-styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. 25 første ledd.

Det er tilgjengelig et visst antall HC plasser i de 3 parkeringsanleggene. Om dette ikke er tilstrekkelig kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§3

Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

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

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

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

Sameiet tillater korttidsutleie i begrenset grad, maks 60 døgn pr år. I forkant av utleie skal styret i sameiet orienteres om tidspunkt for utleie, varighet og kontaktinformasjon til leietaker Bruk epost.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør

fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel plattning, samt grøntareal innenfor tilleggsdelen, og vedlikehold av uttrekkbar levegg, markiser, screen og innglasset balkong/terrasse.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, 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. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

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

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§7

Forandringer av seksjon og fasade

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

§8

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, (samt vaktmestertjeneste).

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % fordeles likt på hver seksjon
- 50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

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

§9

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader 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 21. Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§10

Avsetning til vedlikehold

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

§ 11

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven S 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§12

Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. 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.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene 12 annet ledd.

§14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- konstituering,
- informasjon fra styret,
- godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- eventuell godtgjørelse til styret,

- driftsbudsjett,
- valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på 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.

§ 15 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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 sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- 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,
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum,
- vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. For vedtektsfesting av at seksjonseierne skal være forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer, jf. eierseksjonsloven 60 første ledd, kreves uttrykkelig samtykke fra alle seksjonseierne.

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 seksjonseierens 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.
- h) [Evt.: begrensninger i bruken av næringsseksjoner

§17

Bondistranda Huseierforening

Bondistranda Huseierforening med org.nr. 999609570 er hjemmelshaver til gnr/bnr. 51/2 51/184, 51/190 og 51/191

De fem boligsameiene på Bondistranda er Bondistranda Huseierforening sine medlemmer. Bondistranda Huseierforening har egne vedtekter, eget styre og eget årsmøte. Hvert av medlemmene er representert med et styremedlem og et varamedlem.

Årsmøtet i sameie 5 velger sine representanter til styret i Bondistranda Huseierforening ved direkte valg eller ved mandat til styre.

Årsmøtet i sameie 5 velger sine delegater til årsmøte i Bondistranda Huseierforening ved direkte valg eller ved mandat til styre.

§ 18

Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer. Styret skal ha 1-3 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, (og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem,) jf. eierseksjonsloven 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§19

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

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

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

§20
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§21
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 22
Legalpant

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

§23
Tvister

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

§24
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. Eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§25
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§26
Eierseksjonsloven

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

Vedlegg: garasjeplan og utomhusplan

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirin Ydstie Olafsen	Bondistranda 35
Styremedlem	Christian Sennesvik	Bondistranda 37
Varamedlem	Andreas Carlsen	Bondistranda 41
Varamedlem	Erik Jimenez de Mora	Bondistranda 37

Valgkomiteen

Hans Kristian Herland	Bondistranda 39
Toril Holth	Bondistranda 33
Jon Arve Risan	Bondistranda 43

Generelle opplysninger om Bondistranda Sameie 1

Sameiet består av 51 seksjoner.

Bondistranda Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999156797, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Bondistranda 33, 35, 37, 39, 41 og 43

Gårds- og bruksnummer: 51/186.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bondistranda Sameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Bondistranda, Sameie 1 – Årsberetning

Utdypende vedlegg til styrets årsberetning for arbeidsåret 2022/2023:

Innhold:

Årsmøtet

Rollefordeling – arbeidsåret 2022/2023

Ambisjon og kjøreregler

Møtevirksomhet

OBOS

Arbeidsgruppe med formål å utrede muligheten for en sammenslåing av 5 sameier og Huseierforeningen

Huseierforeningen

Lekkasjevarsling

Vedlikeholdsplan

HMS og Brannsikkerhet

Leverandører

Atelierhagen

Prosjekter

Grensehekker

Kommunikasjon

Økonomi og forsikring

Årets resultat

Årsmøte 2023

Årsmøtet ble avholdt tirsdag 28.mars på Askertun.

Det ga oss følgende valgte representanter:

- Styreleder – Eirin Ydstie Olafsen (på valg 2024)
- Styremedlem – Morten Lie (på valg 2025)
- Styremedlem – Christian Sennesvik (på valg 2024)
- Varamedlem – Erik de Mora (på valg 2024)
- Varamedlem – Andreas Carlsen (på valg 2024)
- Valgkomite - Jon Arve Risan, Toril Holth og Hans Kristian Herland

Representantene ble valgt enstemmig.

Forretningsfører fra OBOS deltok på møtet.

Morten Lie trådte ut av styret i oktober 2023. Varamedlem Erik de Mora gikk inn som fast vara og overtok alle Mortens oppgaver, inkludert arbeidet med Huseierforeningen som representant for Sameie 1. Erik hadde vært en aktiv vara fra start og omleggingen har fungert bra. Oppgavene har vært fordelt situasjonsavhengig rettet av den formelle rollefordelingen.

Rollefordeling arbeidsåret 2022/2023

Det nye styret konstituerte seg med formelle roller og oppgaver på første styremøte.

Alle 5 var til stede.

Styreleder – lede styret og fordele oppgaver – Eirin
 Nestleder – jobbe tett med leder – Morten Lie
 Huseierforeningen – Morten Lie, vara Erik de Mora
 Bilagsbehandling / regnskap, i dialog med OBOS – Morten
 HMS ansvarlig – Morten
 Arbeide med å samsvare vedtekter med Sameiet og Huseierforeningen – Eirin, Morten
 Publisering - Facebook, hjemmeside, VIBBO og mail – Eirin, Christian
 Informasjonssikring – ta vare på og tilgjengeliggjøre informasjon – Eirin, Morten
 Beboerkontakt – involvere og bruke de oppgangsansvarlige – Eirin, Morten
 Samfunnskontakt – kommune og velforening – Eirin, Christian
 Drift – ta tak i og løse oppståtte situasjoner – Morten, sammen med oppgangsansvarlige
 Dialog OBOS – Eirin (Morten)
 Forsikringsaker – Morten (Eirin)
 Holde kontakt, avtaler og dialog med leverandører – Morten og Eirin
 Vedlikehold, avtaler, planer og tester – Morten og Eirin
 Sosiale sammenkomster – sommerfest, beboer-, sameiermøte – Eirin, Andreas + oppg ansv.
 Forhandlinger – Eirin, Morten og Christian
 Utomhusanlegg, forskjønning og dugnad – Eirin og oppgangsansvarlig.

Samarbeidet og engasjementet i styret har gjennom hele året vært meget godt.

Møtevirksomhet

Det er i løpet av arbeidsåret avholdt 11 styremøter.

Forretningsfører deltok på ett digitalt møte, som handlet om budsjett for 2024.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte TORSDAG 21.09.23, med hensikt å stemme over følgende forslag:

Å nedsette en arbeidsgruppe med det formål å utrede muligheten for en sammenslåing av sameiene og huseierforeningen på Bondistranda.

Enstemmig vedtatt at styret gis fullmakt til å delta i arbeidsgruppen.

Styrets representant til arbeidsgruppen er tidligere styremedlem Hans Kristian Herland.

I forbindelse med det pågående arbeidet med en eventuell sammenslåing av sameiene, har det vært og er en rekke møter i forskjellige arbeidsgrupper.

Informasjon til beboere er gitt via mail og på VIBBO.

OBOS

Samarbeidet med OBOS har i arbeidsåret vært godt.

Huseierforeningen

Huseierforeningen (HF) har ansvar for forvaltning av garasjene og uteområdene. HF styret består av en representant fra hvert sameie.

Alle feil og mangler følges opp og rettes, i den utstrekning det er midler til dette.

Styret i sameie 1 har et godt samarbeid med HF. Vår representant har ansvar for oppfølging av garasjene. Saker til HF's årsmøte blir levert gjennom styret i sameiet innen vårt årsmøte.

Sommervedlikeholdet ble i 2021 overtatt av Skaaret Landskap AS. De har gjort en stor jobb med å rette opp dårlig vedlikehold over flere år og vil fullføre avtalt 3-års oppgraderingsplan neste år. Det er en oppgradering som ser ut til å fungere meget godt. Det har vært en sak om grenehekk ved nr 37. Saken ble løst ved at hele hekken skiftes ut våren 2024. Kostnaden for dette deles 50/50 mellom HF og S1.

Vintervedlikeholdet har i år blitt overtatt av Skaaret Landskap AS. Tross noen utfordringer i oppstartsfasen setter vi vår lit til at vi skal få et godt vintervedlikehold.

HF nedlegger et stort og prisverdig arbeid med å ivareta vedlikehold og oppfølging av avtaler på våre områder som er felles med de andre sameiene på Bondistranda.

Vedlikeholdsplan/økonomi

Vedlikeholdsplanen danner grunnlaget for videre planlegging av større vedlikeholdsarbeid som ligger foran oss. Midlene til dette arbeidet innkreves sammen med husleien og settes inn på egen konto på spesielle vilkår (NIBOR-90) Ved årsskiftet står det kr. på kontoen.

Et godt budsjett, nøysom drift og en realistisk vedlikeholdsplan sikrer fremtidig økonomisk forutsigbarhet og lavest mulig husleie. På grunnlag av varsel om svært økte kostnader for kommunale avgifter utover det som ble budsjettert i fjor, så styret seg nødt til å gjennomføre en husleieøkning på 6% fra og med 01.01.24.

Det er fortsatt noen leiligheter som opplever kalde badegulv og radiatorer når kuldegradene kommer. Dette ble i år løst ved å tilkalle rørlegger fra vår faste leverandør INVA og han løste problemene. Utfordringene har avdekket behov for en oppgradering av systemet for rensing av radiatorvannet.

Det oppfordres også gjennom egne initiativ å ta vare på det vi eier, både gjennom omtanke og vedlikehold. Alle kan bidra med egen innsats til et best mulig bofellesskap.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Å bo slik vi gjør er underlagt flere bestemmelser knyttet til HMS. HMS handler om teori, men også om praktisk bevisstgjøring, etterlevelse og øving på blant annet brannsikkerhet. Forholdsregler når beboere reiser bort og blir borte over lengre tid, er også et viktig anliggende og vi anbefaler alle å sikre tilgang til den enkelte boenhet knyttet til blant annet stoppekraner og nøkkelberedskap.

HMS vil være et fast innslag på våre fellesmøter.

Vi følger OBOS' veiledning og sjekkrutiner for HMS. Det er gjennomført for 2023. Det er fortsatt en tendens til overmøblering i oppgangene. Vi minner om Brannvesenets holdning her: Det skal ikke stå noe brennbart i ganger og trapperom og heller ikke møbleres slik at det kan hindre fri ferdsel for beboere, brann- og redningsetater når strømmen er frakoblet og vi bare har nødlys å orientere ut fra.

Det ble ikke gjennomført brannøvelse i høst, styret hr besluttet at en slik øvelse kal avholdes annethvert år. Det er sendt ut et HMS-skriv som vi ber om at alle setter seg inn i. Vi opplevde sent i høst at brannalarmen gikk flere ganger i forbindelse med uhell og overivrig steking på komfyrer. Hold deg oppdatert på branninstruks og rømningsveier, oppslag ved heisen i 1.etg i hver oppgang og instruks på branntavlen.

Det er inngått avtaler om faste rutiner for utskifting av batteribackup og sjekk av røykluker i våre oppganger. Vi minner om at heisen IKKE skal brukes i tilfelle brann eller annen nødsituasjon.

Heiskontrollen har sjekket alle våre heiser i løpet av perioden og de er godkjent uten kommentar. Vi har hatt et par situasjoner med heis-stans og behov for ekstra tilsyn. Heisene er bortimot det dyreste vi har hva gjelder vedlikehold. Det er derfor svært viktig at vi alle stiller pent med heisene

og påser at innleide håndverkere og flyttefolk også gjør det. Det skal for eksempel ikke settes noe i døråpningen for å tvinge den til å holdes åpen, det skader maskineriet.

Leverandører

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

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

Vanlige bestillingsrutiner går via styret eller oppgangsansvarlig. Å benytte tjenestevei i en slik sammenheng er viktig da det som regel følger en faktura etter utført arbeid. Det er styret som utøver kostnadskontroll og det er viktig at vi har god oversikt ved å godkjenne bestillinger på forhånd. Bruk e-post eller SMS. Kontaktinformasjon til styrets medlemmer henger på alle oppslagstavler.

TV / Internett / WIFI

Vår TV og internett-leverandør er Telenor.

Wifi i garasjen ble installert i fjor. Nettet heter: Sameie1 Passord: Bondistranda2022!

Prosjekter

Dette året har vi satt søkelys på oppfølging av vedlikehold av prosjekter. Men et par nye prosjekter har dukket opp og arbeide det med.

- Oppfølging av parkeringsområdet F9 som gjelder 10 seksjonseiere i sameiet. Det har kommet til enighet med HF for seksjonseiere med avtale om parkering på plass F9 uten ekstra kostand for vedlikehold og i henhold til kontrakt og kjøpsprospekt. Denne prosessen ble forsinket, men gjennomført med avstemning for aktuelle seksjonseiere i august.
- På årsmøtet i 2022 ble det oppnevnt en prosjektgruppe som skulle se på mulige reduksjoner i felleskostnader og energikostnader. På kort sikt er energiøkonomisering viktigst for både felleskostnader (varmtvann, varme og ventilasjon) og den enkeltes el-regning (lys og utstyr). Det er gjort justeringer i varmesystemet som ser ut til å ha god effekt. På Vibbo er det lagt ut informasjon til alle med tips til å spare energi og dermed redusere kostnadene våre. Solceller på taket kan være en mulighet på litt sikt. Dessverre treffer ikke støtteordningene oss som sameie enda. Det pågår en rivende utvikling av tilbud i markedet. Prosjektgruppa følger utviklingen.

Det pågår også et samarbeid mellom hele Bondistranda og andre brukere av fjernvarme fra Solør energi. De jobber sammen for å sikre en god løsning med fjernevarmeleverandøren og Asker kommune. Dette arbeidet vil fortsette.

- Grensehekker. Gjennom 2023 har styret jobbet med en sak om en beboers grensehekk. Som følge av skader, dårlige og til dels manglende vekstvilkår slik at tilfredsstillende vedlikehold

og vekst ikke har vært mulig, samt forhold ukjent for styret og beboer tilbake fra byggingen, blir hekken skiftet i 2024. Kostnadene deles mellom Huseierforeningen og Sameie 1.

- Spyling av avløp
Det ble gjennomført spyling av avløp ved firma PowerClean AS, i alle oppganger og tilnærmet alle leiligheter i august 2023. Det ble ikke funnet noen uregelmessigheter.
- Overgang fra 2G til 4G i heisene. Dette må gjøres i alle heiser på Bondistranda. Det planlegges å gjøre dette arbeidet i løpet av 2024. Overgangen vil foretas i 2025.

Atelierhagen

Det er nedsatt en egen komite fra HF som følger denne saken nøye. Utbygger har igjen vært aktiv og hatt møter med de politiske partiene i Asker og med Huseierforeningen. Saken blir sannsynligvis lagt fram på nyåret. Behandlingen avgjør om forslaget skal legges ut til ettersyn. Vi vil sette oss imot ethvert forsøk på å bruke Bondistranda til gjennomkjøring for bygging og for beboere.

Kommunikasjon

Styret har gjennom året, som tidligere, lagt oss på en åpen og uformell linje. Det har vært utsendt informasjonsskriv ved behov og oppslagstavlene har også blitt benyttet til informasjon. VIBBO blir for det meste brukt til kommunikasjon og informasjon og vi er glade for at alle beboere nå er tilsluttet og registrert her for digital kommunikasjon med styret. Styret ber om at tonen holdes vennlig og saklig når beboere kommuniserer eller kommenterer på VIBBO.

Det er viktig at alle til enhver tid har oppdatert telefonnummer og mailadresse. Digital dialog er forankret i vedtektene våre. Personvern (etter GDPR) er ivarettatt både gjennom OBOS og styret.

Forsikring

Forsikrings sak med fuktskade i gulv etter lekkasje fra radiator-rør inn til leilighet i nr 41. Det har ellers ikke vært noen forsikrings saker i 2023. Garasjen forsikres gjennom Huseierforeningen.,

Det er vedtektsfestet vedtak i HF at forsikring av garasje skal følge sameiets forsikring for å sikre enhetlig og fullverdifsikring av garasjen sett i sammenheng med resten av bygningsmassen. Sameie 1 er forsikret i If forsikring.

Årets resultat

Regnskapsmessig gjøres året opp med et overskudd på **kr. 232 008,-**
Vedlikeholdsfondet står nå i kr. 1 182 151,-

Styre honorar foreslås til samlet kr. 75 000,- som fordeles internt i styret.

Asker, januar 2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

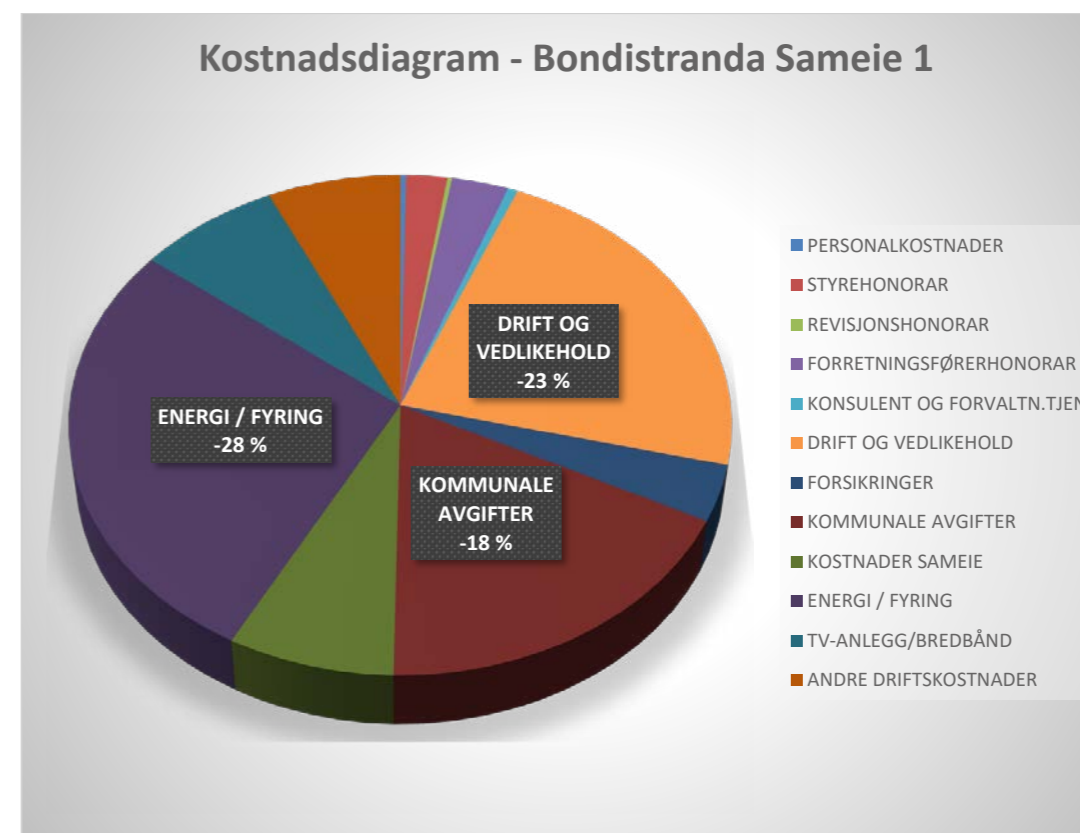
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 232 008 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 382 722.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 597 000 til vedlikehold som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, elektro, heisanlegg, fyringsanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunedirektøren i Asker varslet 24.10.2023 om at innbyggerne i kommunen må belage seg på å betale betydelig mer for vann og avløp neste år. Økningene de skisserer er på hele 37,7 prosent for vann og 26,4 prosent for avløp. Samlet 32%.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Sameie 1.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bondistranda Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bondistranda Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 13. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BONDISTRANDA SAMEIE 1 ORG.NR. 999 156 797, KUNDENR. 7571

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 608 828	3 367 080	3 469 000	3 805 000
Andre inntekter	3	50 000	265 001	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 658 828	3 632 081	3 469 000	3 805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-7 875	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-104 100	-100 080	-105 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-18 222	-13 059	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-784 720	-563 192	-552 000	-597 000
Forsikringer		-125 790	-118 575	-130 500	-138 000
Kommunale avgifter	9	-622 733	-438 091	-580 380	-725 000
Kostnader sameie		-262 945	-249 380	-225 380	-225 380
Energi/fyring	10	-961 235	-1 170 303	-1 210 000	-1 210 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 320	-245 714	-263 000	-285 000
Andre driftskostnader	11	-243 503	-233 591	-239 357	-261 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 477 518	-3 225 436	-3 410 692	-3 660 455
DRIFTSRESULTAT		181 310	406 645	58 308	144 545
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	50 698	20 061	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		50 698	20 061	0	0
ÅRSRESULTAT		232 008	426 706	58 308	144 545
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		232 008	426 706		

BONDISTRANDA SAMEIE 1
ORG.NR. 999 156 797, KUNDENR. 7571

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		259	10 992
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		68 381	92 642
Andre kortsiktige fordringer	13	45 000	65 000
Driftskonto OBOS-banken		445 137	296 909
Sparekonto OBOS-banken		1 182 222	994 114
SUM OMLØPSMIDLER		1 741 000	1 459 692
SUM EIENDELER		1 741 000	1 459 692
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 382 722	1 150 714
SUM EGENKAPITAL		1 382 722	1 150 714
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 116	36 846
Leverandørgjeld		335 162	269 633
Annen kortsiktig gjeld		0	2 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		358 278	308 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 741 000	1 459 692
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 05.02.2024			
Styret i Bondistranda Sameie 1			

Eirin Ydstie Olafsen /s/

Christian Sennesvik /s/

Erik de Mora/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 267 848
Garasjeleie	201 000
Vedlikeholds-fond	139 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 608 828

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bondistanda Huseierforening strøm 2023	45 000
Wi-Fi tilgang i garasje Bondistranda Sameie 2	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	50 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 222
--	---------

SUM

KONSULENTHONORAR	-18 222
-------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 608
Drift/vedlikehold VVS	-26 776
Drift/vedlikehold elektro	-74 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 265
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 424
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 946
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-194 857
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-234 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-784 720

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-409 754
Renovasjonsavgift	-212 979
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-622 733

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-153 449
Fjernvarme	-807 786
SUM ENERGI / FYRING	-961 235

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Driftsmateriell	-7 322
Lyspærer og sikringer	-1 493
Vaktmestertjenester	-46 875
Renhold ved firmaer	-157 005
Andre fremmede tjenester	-11 429
Trykksaker	-2 710
Andre kostnader	
tillitsvalgte	-4 100
Andre kontorkostnader	-2 750
Porto	-1 020
Bank- og kortgebyr	-3 268
Velferdskostnader	-4 032
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 503

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 128
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	438
SUM	
FINANSINTEKTER	50 698

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forring strøm Bondistranda Huseierforening, utfaktureres 2024	45 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	45 000

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1739746. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Bondistranda Sameie 2

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte og styremøter

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, mars - august: Per Arne Rikstad, deretter Kåre Gjertsen, Bondistranda 42
Styremedlem, Rolf Arne Øie, Bondistranda 44
Styremedlem, Børge Nilsen, Bondistranda 42
Varamedlem, mars - august: Kåre Gjertsen, deretter Nils Peter Adler, Bondistranda 42

Bjarne Blom-Jensen, Bondistranda 46 har vært vår representant i arbeidsgruppen for utredning av sammenslåing. Kåre Gjertsen har vært vår representant i styrelederforum for sammenslåing.

Det har vært avholdt 8 styremøter og et antall arbeidsmøter i perioden.

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 33 seksjoner. Selskapets navn er Bondistranda Sameie 2 med org.nr.: 999183921 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1420607

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

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

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

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

Salg/refinansiering

I 2023 har en seksjon byttet eier. Seksjon 9 i Bondistranda 46 er nå eiet av Mathilde Ramdal Sørbo og Nicklas Johan Stormo.

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 511.538

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra driftskostnader som ble noe lavere enn budsjettet under fjernvarme og vann/avløp.

Etter regnskapsårets utgang har styret arbeidet med en sak som kan få betydning for sameiets økonomiske stilling. En eventuell virkning i denne saken vil gi sameiet en styrket økonomisk stilling.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

Etter 2022 var økonomien i sameiet svekket, og på årsmøtet i mars 2023 fremkom det ønske om at styret skulle prioritere å reetablere en fornuftig økonomisk situasjon for sameiet.

I lys av dette har det ikke vært igangsatt større vedlikeholdsoppgaver i 2023. Det har allikevel vært arbeidet med løpende vedlikehold; porttelefoner, inngangsdører, vannkraner, varme i radiatorer, ventilasjon og løpende drift av midlertidig vann-pumpeløsning på taket i nr 42, og maurbekjempelse i nr 44.

Slikt vedlikehold har blitt utført delvis av innleide håndverkere, mens også i betydelig grad blitt løst ved at innsats fra (kompetente) styremedlemmer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Følgende tiltak planlegges utført i 2024:

- Bytte av nødtelefoner i 3 heiser
- Boning av belegg i alle oppganger
- Reparasjon av tett taknedløp i nr 42
- Maur-bekjempelse i nr 44
- Porttelefon-deksler fornyes
- Etablering av varme-ovner i ventilasjonsanleggene for å unngå stopp ved sterk kulde

Kommende 5-års periode

Utover det som er planlagt av tiltak i 2024, er følgende saker nevnt i en indikativ vedlikeholdsplan:

- Utvendig behandling av vinduer og balkongdører
- Ny behandling membran på balkonger
- Vask av grønske/mose på balkong kanter og beslag og fasadeplater

Utredning av sammenslåing av sameier på Bondistranda

Det har siden høsten 2023 pågått et arbeid for å utrede sammenslåing av alle 5 sameier + Huseierforeningen på Bondistranda. Styret har vedtatt at Sameie 2 deltar i denne utredningen.

Bjarne Blom-Jensen deltar i en arbeidsgruppe som arbeider med saken. Kåre Gjertsen deltar i et styrelederforum som fungerer som en styringsgruppe for saken. Vi har bestilt tjenester i dette arbeidet fra OBOS som også er forvalter for de andre 4 sameiene og for Huseierforeningen. I tillegg er visse spørsmål rundt Huseierforeningen utredet av advokat.

Det har vært avholdt en rekke møter, og den 14. februar 2024 ble det avholdt et informasjonsmøte om saken.

Det vil bli invitert til ekstraordinært sameie-møte, trolig i april, der det vil bli fremmet forslag om vedtak i saken. Det vil også bli informert om saken i sameiets uformelle møte direkte etter det ordinære årsmøtet 11.3.

Styret i Bondistranda Sameie 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bondistranda Sameie 2, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 421 060	1 801 590	2 421 000	2 185 000
Annen driftsinntekt	2	237 888	235 562	234 700	234 600
Sum driftsinntekter		2 658 948	2 037 152	2 655 700	2 419 600
Utgifter					
Lønnskostnad	3	74 165	74 165	74 200	86 000
Annen driftskostnad	4	1 893 855	2 099 275	2 152 000	2 070 500
Vedlikehold, innkjøp	5	115 096	85 590	117 000	152 000
Drift/Vedlikehold garasjer	6	66 152	75 427	70 000	70 000
Sum driftskostnader		2 149 268	2 334 457	2 413 200	2 378 500
Driftsresultat før finansposter		509 680	-297 305	242 500	41 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	1 858	667	100	7 500
Sum finansposter		1 858	667	100	7 500
Årsresultat		511 538	-296 639	242 600	48 600

Balanse Bondistranda Sameie 2, 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		-12 435	75
Andre fordringer	8	224 765	69 677
Sum fordringer		212 330	69 752
Bankinnskudd, kasse o.l	9	648 480	136 822
Sum omløpsmidler		860 810	206 575
Sum eiendeler		861 110	206 875

Balanse Bondistranda Sameie 2, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	522 855	11 317
Sum egenkapital		522 855	11 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		300 920	168 116
Forskudd felleskostnader		37 335	27 441
Sum kortsiktig gjeld		338 255	195 558
Sum gjeld		338 255	195 558
Sum egenkapital og gjeld		861 110	206 875

Bondistranda Sameie 2

Sted: _____, dato: _____

Kåre Gjertsen
Styreleder

Rolf Arne Øie
Styremedlem

Børge Nilsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 072 826	1 801 590	2 073 000	2 185 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	348 234	0	348 000	0
Sum	2 421 060	1 801 590	2 421 000	2 185 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjeinntekter	162 500	159 000	162 000	162 000
Strøm fryseboks	1 392	1 392	1 500	1 400
Strøm el-bil	72 796	73 970	70 000	70 000
Bod	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum	237 888	235 562	234 700	234 600

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	65 000	65 000	65 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165	9 200	11 000
Sum	74 165	74 165	74 200	86 000

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	92 175	122 736	135 000	135 000
Fjernvarme	543 687	656 263	600 000	450 000
Vann- og avløpsavgift	295 998	282 778	364 000	400 000
Avregning vann- og avløpsavg	-47 162	47 636	0	0
Renovasjon	137 821	131 939	158 000	146 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	168 442	160 307	172 000	185 000
Forsikring	84 446	76 899	85 000	89 000
Huseieforening	145 834	145 832	150 000	150 000
Forvaltning og revisjon	86 612	84 038	87 500	93 000
Innbetalingservice	1 221	1 221	1 500	1 500
Møtegodtgjørelse	3 750	0	0	0
Serviceavtaler	51 776	53 639	60 000	60 000
Brannsikring	12 578	11 810	12 000	13 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontigent Huseiernes Landsforbund	1 990	1 890	2 000	2 000
Vaktmestertjeneste	31 635	28 885	30 000	35 000
Renhold	59 249	68 845	80 000	70 000
Garasje	167 000	162 000	162 000	162 000
Heis service/drift	50 128	46 387	50 000	60 000
Heis offentlig	0	11 100	0	12 500
Rekvisita, porto, mm	1 240	1 216	0	1 000
Fellesarrangement/dugnad	0	0	1 000	1 000
Leie av lokale	2 500	0	0	2 500
Gebyr	2 435	3 353	1 500	1 500
Sum	1 893 855	2 099 275	2 152 000	2 070 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Låser, nøkler, ringeanlegg	7 450	12 230	7 000	7 000
Heis	1 385	4 750	0	75 000
Rørleggerarbeid, materialer	7 081	0	0	0
Ventilasjon	81 746	3 578	50 000	0
VedlikeholdVVS	0	42 915	0	0
Elektriker, materialer	0	3 115	0	0
Ei-bil anlegg	3 903	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	6 003	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	2 250	0	0
Vedlikehold innvendig anlegg	0	10 750	0	10 000
Egenandel skade	10 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	3 531	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	60 000	60 000
Sum	115 096	85 590	117 000	152 000

Note 6 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	66 152	75 427	70 000	70 000
Sum	66 152	75 427	70 000	70 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	215	443	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	100	0
Renter plasseringskonto	1 643	224	0	7 500
Sum	1 858	667	100	7 500

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	224 765	40 491
Andre kortsiktige fordringer	0	29 186
Sum	224 765	69 677

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	396 538	136 523
Sparekonto Boligbanken	251 942	299
Sum	648 480	136 822

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Optjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	11 317	307 956
Fra årets resultat	511 538	-296 639
Sum andre fond/udekket tap	522 855	11 317
Sum egenkapital	522 855	11 317

Note 11 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	11 017	307 656
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	511 538	-296 639
Årets endring disponible midler	511 538	-296 639
Disponible midler UB	522 555	11 017

Resultat og balanse med noter for Bondistranda Sameie 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bondistranda Sameie 2

Styreleder	Kåre Gjertsen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Børge Nilsen (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Rolf Arne Øie (sign.)	13.02.2024



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 Bondistranda Sameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bondistranda Sameie 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Gunnar Strand	Bondistranda 25
Styremedlem	Harald Kongsgård	Bondistranda 21
Styremedlem	Bjarte Røsnes	Bondistranda 25
Varamedlem	Jan Magnus Holth	Bondistranda 23
Varamedlem	Truls Owren	Bondistranda 27

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bondistranda-3@styrommet.no. Se Bondistranda Sameie 3s hjemmeside www.vibbo.no/2982 på for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bondistranda Sameie 3

Sameiet består av 45 seksjoner.
Bondistranda Sameie 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912618145, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
51 188

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bondistranda Sameie 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 ordinære styremøter og behandlet 79 saker i 2023.

Styret har også innkalt til ett åpent informasjonsmøte for beboere i Sameie 3 den 30. august 2023, hvor styret informerte om saker som var aktuelle i dette året.

De aktuelle sakene styret informerte om var;

Økonomi, sammenslåing av de 5 sameiene, HMS ansvar, Atelierhagens utbygging og orientering om ordensregler og rutiner for inn- og utflytting.

Videre har styret hatt felles møter med de andre sameiene for både å optimalisere leverandøravtaler og felles rutiner samt videre pågående prosess for sammenslåing av de 5 Sameiene og Huseierforeningen. Dette er et tidskrevende arbeid som nå gjøres i et godt samarbeid med OBOS.

Også høringen om utbygging av Atelierhagen, har styret engasjert seg og vært med på å skrive høringen som er sendt inn til kommunen før fristen gikk ut. Denne reguleringen vil komme opp til 2.gangs behandling i løpet av vinter/våren 2024.

HF har i sin høring gått klart imot denne utbyggingen så lenge de ikke finner alternativ til gjennomkjøring til de 117 boligene gjennom Bondistranda. Særlig har vi påvist at trafikksikkerhet gjennom Bondistranda ikke er forsvarlig og at en ikke har funnet noen nye gode løsninger.

Styret har sett over litt tid at vedlikeholdsutgiftene har økt noe, og vil være oppmerksom på det, når de neste budsjetter skal lages.

Vår vedlikeholds konto på 241.000, - har økt med renter til 247.000, - og stått urørt gjennom 2023, og styret vil foreslå å øke dette ytterligere i årsregnskapet for 2023.

Styret har besluttet at alle heisene skal oppdateres med utskifting av 2G nettet til 4G nett i løpet av 2024. Dette gjør vi i samarbeid med de andre Sameiene. Telenor legger ned 2G nettet i løpet av 2025.

Sameie 3 har hatt god likviditet gjennom hele året, og overskuddet for 2023 viser et resultat godt over budsjett, selv om vi brukte kr. 82.000, - til rens av ventilasjonskanalene i alle de 45 leilighetene i sameie. Det viste seg å være godt anvendte pengebruk. Styret takker alle beboere for godt samarbeid ved gjennomføringen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Se note 3 for ytterligere informasjon.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader tilknyttet energi/fyring. Det er dog høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg. Denne kostnaden innebærer rens av ventilasjonsanlegg og ble ikke budsjettet med i 2023.

Kostnader sameie:

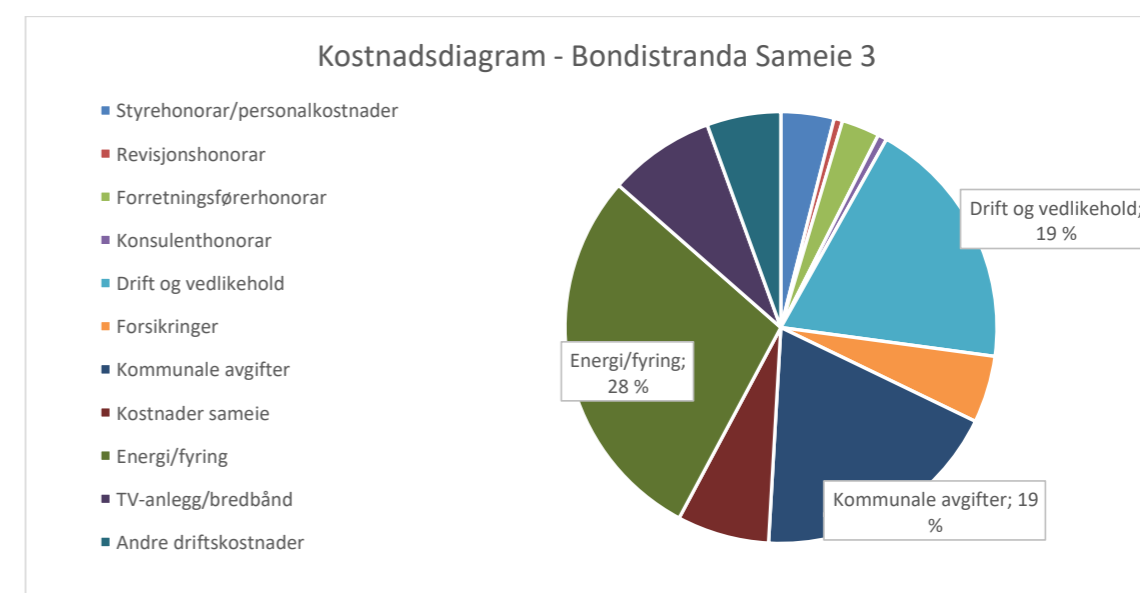
Kostandsposten «Kostnader sameie» er innkrevde felleskostnader fra huseierforeningen for å dekke kostnader tilknyttet felles utomhusarealer og garasje.

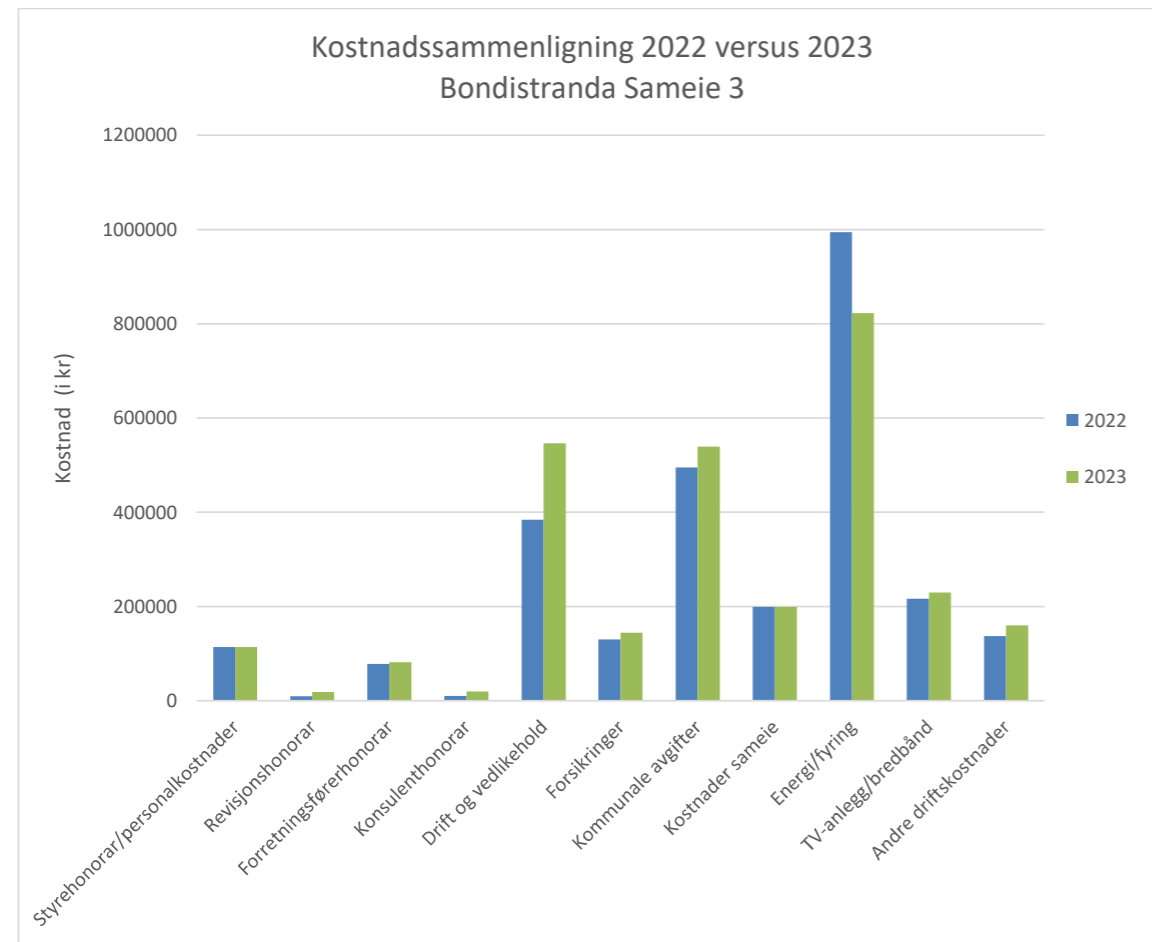
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 727 358. Sammenlignet med arbeidskapitalen pr. 31.12.2022, har denne forbedret seg med over 450 000 kroner. Økonomien anses som stabil.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 32 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Sameie 3.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BONDISTRANDA SAMEIE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BONDISTRANDA SAMEIE 3.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7Y272-YFCV3-JAIBV-TPMUE-AHYHM-EFOZX

Penneo Dokumentnøkkel: 7Y272-YFCV3-JAIBV-TPMUE-AHYHM-EFOZX

BONDISTRANDA SAMEIE 3
ORG.NR. 912 618 145, KUNDENR. 2982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 313 368	2 790 447	3 313 000	3 472 000
Innbetalinger		3 438	0	0	0
Andre inntekter	3	12 708	245 565	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 329 514	3 036 012	3 313 000	3 472 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-18 403	-9 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-81 400	-78 258	-83 400	-86 000
Konsulenthonorar	7	-19 600	-10 370	-10 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-546 138	-383 885	-466 000	-644 000
Forsikringer		-144 338	-129 898	-143 000	-159 000
Kommunale avgifter	9	-539 171	-495 013	-550 000	-678 000
Kostnader sameie		-198 864	-198 864	-210 000	-220 000
Energi/fyring	10	-822 484	-994 266	-1 085 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 694	-216 351	-230 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-159 750	-136 967	-145 150	-173 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 873 940	-2 767 346	-3 046 650	-3 259 350
DRIFTSRESULTAT		455 573	268 666	266 350	212 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 890	911	0	0
Finanskostnader	13	-3 000	-3 414	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 890	-2 503	0	0
ÅRSRESULTAT		462 463	266 163	266 350	212 650
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 268		
Til opptjent egenkapital		462 463	264 895		

BONDISTRANDA SAMEIE 3
ORG.NR. 912 618 145, KUNDENR. 2982

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		290	80
Kundefordringer		0	6 697
Forskuddsbetalte kostnader		60 337	55 215
Driftskonto OBOS-banken		730 974	250 373
Sparekonto OBOS-banken		247 567	241 050
SUM OMLØPSMIDLER		1 039 168	553 415
SUM EIENDELER		1 039 168	553 415
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		727 358	264 895
SUM EGENKAPITAL		727 358	264 895
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 352	58 543
Leverandørgjeld		278 932	230 452
Annen kortsiktig gjeld	14	-474	-474
SUM KORTSIKTIG GJELD		311 810	288 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 039 168	553 415
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 13.02.2024 Styret i Bondistranda Sameie 3			
Morten Gunnar Strand /s/	Harald Kongsgård /s/	Bjarte Røsnes /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 167 928
Garasjeleie	111 000
Parkeringsleie	30 000
Frysebokser	4 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 313 368

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering Monter for Flexit metallfilter	12 708
SUM ANDRE INNETEKTER	12 708

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 403.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 163
Andre konsulenthonorarer	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-19 600

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 286
Drift/vedlikehold elektro	-29 128
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 781
Drift/vedlikehold heisanlegg	-136 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 705
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 919
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-141 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 138

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-379 913
Renovasjonsavgift	-159 258
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-539 171

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 535
Fjernvarme	-732 949
SUM ENERGI / FYRING	-822 484

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Vaktmestertjenester	-38 635
Renhold ved firmaer	-101 630
Andre fremmede tjenester	-10 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 750
Bank- og kortgebyr	-3 040
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-159 750

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 826
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	547
SUM FINANSINTEKTER	9 890

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	-3 000

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	474
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	474

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7779784. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tangnes	Bondistranda 40
Styremedlem	Tone Lauritzen	Bondistranda 38
Styremedlem	Arild Marthinsen	Bondistranda 34
Styremedlem	Finn Tellsgård	Bondistranda 36
Varamedlem	Inger J. Enerstad Dodds	Bondistranda 34
Varamedlem	Einar Henriksen	Bondistranda 40

Valgkomiteen

Rune Ødegaard	Bondistranda 36
Ervin Georg Friseid	Bondistranda 40
Torun Melhus Vedal	Bondistranda 36

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bondistranda.sameie4@gmail.com Se Bondistranda Sameie 4s hjemmeside på www.vibbo.no/6865 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bondistranda Sameie 4

Sameiet består av 44 seksjoner.
Bondistranda Sameie 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 812823892, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

51 189 2

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bondistranda Sameie 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Antall styremøter: 10. De største sakene: Økning av felleskostnadene, ventilasjonsanleggene og fyringsproblematikk/oppvarming i nr. 34.
- Endring i avtaler: Renholdsavtalen med BestRenhold avsluttet. Ny avtale inngått med ABVK.
- Tidlig initiativ fra Sameie 2 om sammenslåing. Dette inngår i en senere prosess hvo sammenslåing av alle sameiene inngår. Muligens ett sameie fra 1/1 2025?
- Av spesielle uforutsette hendelser nevnes ventilasjonsanleggene med funksjonsproblemer, reparasjoner og kostnader. Videre nevnes energi/oppvarming. Hvor utilstrekkelig kapasitet har medført nødvendige installasjoner og høye kostnader spesielt knyttet til nr. 34.
- Sosialt samvære og dugnader: Årsavslutning i desember knyttet til styremøte. Sommersammenkomst for alle beboere i august. Felles dugnader sammen med de øvrige sameiene. Dette gjelder vår- og høstdugnader samt skjøtsel langs Bondivann i samarbeid med kommunen.

Fremtidige planer:

- Aktuelt forestående vedlikehold: Problemene med ventilasjonsanleggene må løses. Overflatebehandling av veggene i altanene bør beises. Takene på alle bygningene må følges opp i forhold til soppdannelser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. De fremste årsakene til overskridelsen er som følger:

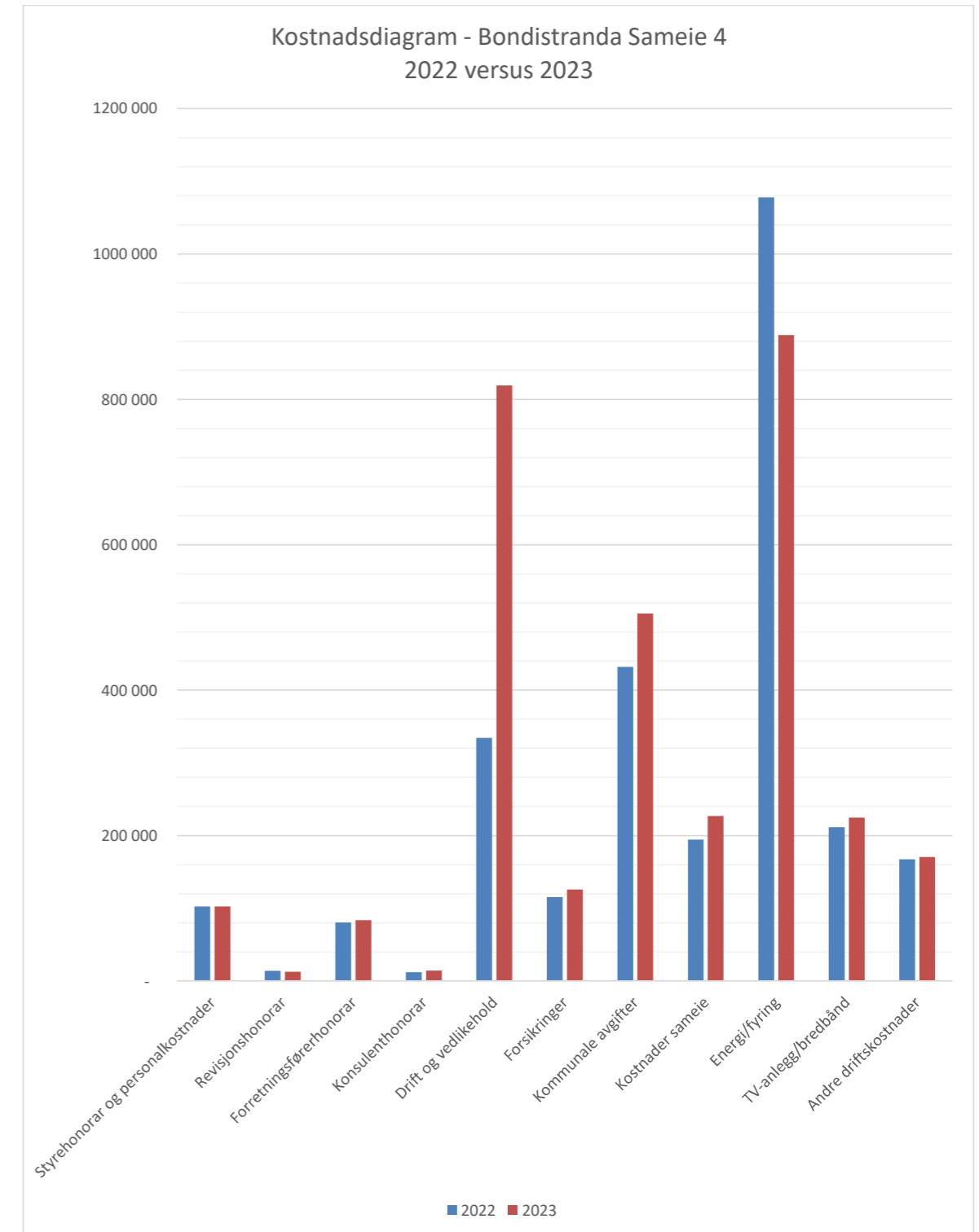
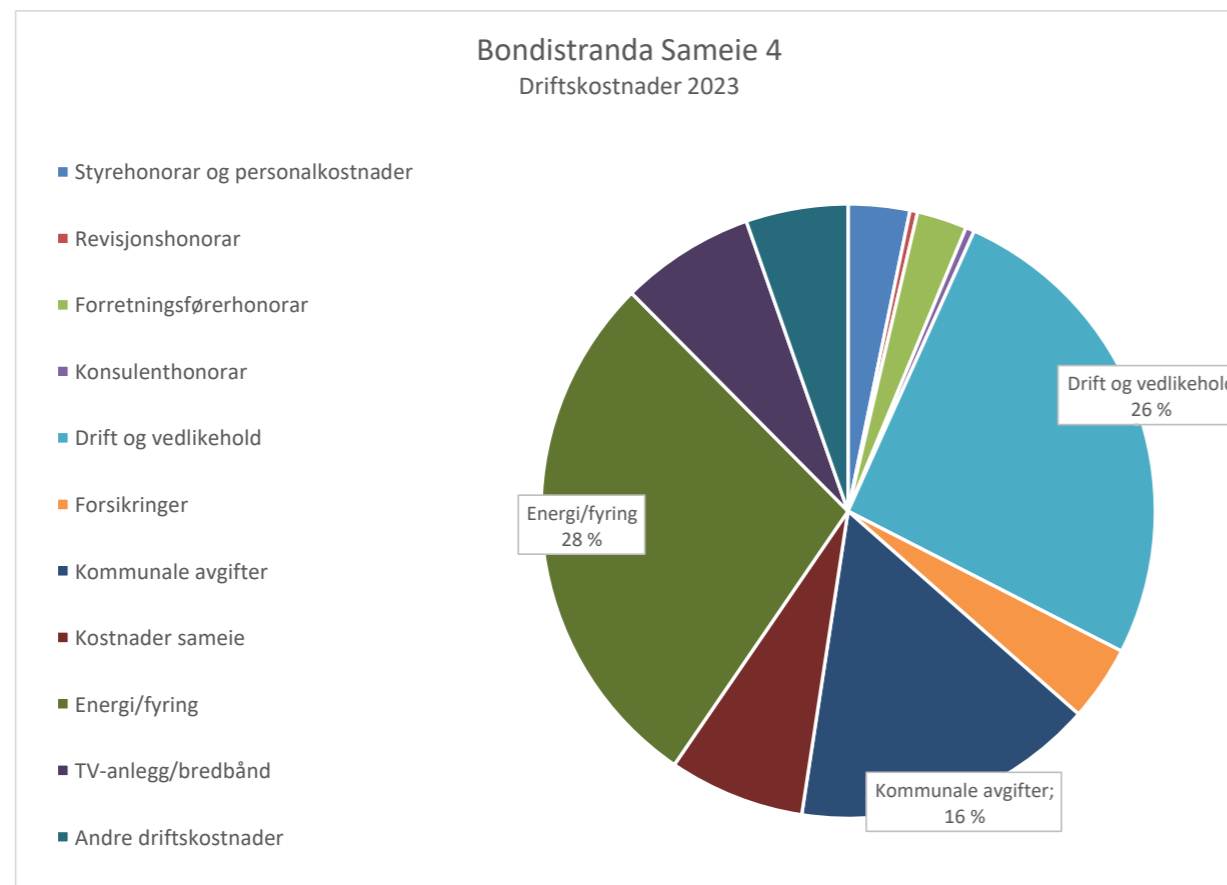
- Kostnader knyttet til ventilasjonsrør i bakken: 298 900 kroner
- Utgifter til forbedring av inneklimaet: 92 000 kroner
- Vedlikehold av heis: 151 000 kroner

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 476 620.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 31 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Sameie 4.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bondistranda 4 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bondistranda 4 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FX7EP-2NYA3-U2H1I-POZBZ-VWZL1-LA3FT

BONDISTRANDA SAMEIE 4 ORG.NR. 812 823 892, KUNDENR. 6865

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 941 297	2 641 812	2 951 000	3 039 540
Ladeinntekter EL-bil		0	-2 408	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 941 297	2 639 404	2 951 000	3 039 540
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-12 775	-14 065	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 758	-80 525	-84 000	-86 500
Konsulenthonorar	6	-14 375	-12 155	-15 000	-85 000
Drift og vedlikehold	7	-819 050	-334 250	-602 000	-457 000
Forsikringer		-125 875	-115 432	-127 000	-138 500
Kommunale avgifter	8	-505 478	-431 751	-510 000	-643 500
Kostnader sameie		-226 853	-194 444	-195 000	-195 000
Energi/fyring	9	-888 633	-1 078 025	-1 060 000	-910 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 590	-211 543	-225 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-170 510	-167 530	-168 500	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 174 586	-2 742 410	-3 099 190	-3 034 190
DRIFTSRESULTAT		-233 289	-103 006	-148 190	5 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 420	5 910	0	0
Finanskostnader	12	-247	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 173	5 910	0	0
ÅRSRESULTAT		-224 116	-97 096	-148 190	5 350
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-224 116	-97 096		

BONDISTRANDA SAMEIE 4
ORG.NR. 812 823 892, KUNDENR. 6865

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 684	128
Forskuddsbetalte kostnader		31 317	83 174
Driftskonto OBOS-banken		412 199	377 043
Sparekonto OBOS-banken II		212 489	505 448
SUM OMLØPSMIDLER		667 689	965 793
SUM EIENDELER		667 689	965 793
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		476 621	700 737
SUM EGENKAPITAL		476 621	700 737
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 769	41 178
Leverandørgjeld		165 300	206 903
Annen kortsiktig gjeld		0	16 975
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 069	265 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 689	965 793
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 19.02.2024
 Styret i Bondistranda Sameie 4

Bjørn Tangnes /s/ Tone Lauritzen /s/ Arild Marthinsen /s/

Finn Tellsgård /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 674 860
Garasjeleie	177 000
Vedlikeholdsfond	49 980
Strøm motorvarmere	43 200
Frysebokser	6 600
Avregning EI-bil	-10 343
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 941 297

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 658, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 775.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 375
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-14 375
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 255
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-215 650
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 922
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 340
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-6 043
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 680
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-206 500
---------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-5 661
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-819 050
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-357 223
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-148 256
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-505 478
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-160 658
------------------	----------

Fjernvarme	-727 975
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-888 633
----------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
-----------	--------

Verktøy og redskaper	-2 936
----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-61 644
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-89 938
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-692
--------------------------	------

Trykksaker	-5
------------	----

Andre kostnader tillitsvalgte	-6 658
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-4 035
-----------------------	--------

Porto	-80
-------	-----

Bank- og kortgebyr	-2 923
--------------------	--------

Velferdskostnader	-599
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 510
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 998
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 061
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
---	-----

SUM FINANSINNEKTER	9 420
---------------------------	--------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-247
---------------------------	------

SUM FINANSKOSTNADER	-247
----------------------------	-------------

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kirsten Haugland Toppe	Bondistranda 4
Styremedlem	Erik Bratli	Kjelsåsveien 57 A
Styremedlem	Åsmund Bratsvedal	Bondistranda 2
Varamedlem	Eli Johanne Bjerkenes	Bondistranda 4
Varamedlem	Nikolai Torbjørnsdal Nævestad	Bondistranda 4

Valgkomité: Ikke valgt

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bondistranda Sameie 5

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Oslo bolig og sparelag OBOS. Sameiets revisor er

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 35 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 51, bruksnr. 192 i Asker kommune. Bondistranda Sameie 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 814223612

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bondistranda Sameie 5 har ingen ansatte.

Forsikringer.

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg forsikring. Avtalenummer 7759914. Forsikringen er en fullverdifsikring, dvs. 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 Styreleder i sameiet. Seksjonseier kan bli belastet egenandel.**

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

EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april.

LÅN/REFINANSIERING

Sameiet har ikke lån pr.31.12.2023

REGNSKAPET FOR 2023

Driftsregnskapet viser et overskudd på kr. 89.990,-
Inntektene er noe lavere enn budsjettet. Dette skyldes en regnefeil i budsjettarbeid for 2023.
Kostnader i store trekk som forventet. Vi ender opp med et overskudd inklusive finansinntekter på kr.103.901,- mot budsjettet overskudd kr 184.303,-
Disponible midler utgjør per 31.12.2023 kr 747.457,13 .Av dette står kr 468.160,- på sameiets sparekonto/vedlikeholdskonto. Renteinntekter totalt kr 13.641,-
Leverandørgjeld er pr 31.12.2023 kr 176.941,75 Styret foreslår å overføre årets overskudd til sameiets vedlikehold-/sparekonto.

Kostnader på energi/fjernvarme. Felleskostnadene betjener varmtvann og oppvarming gjennom fjernvarme og prisen på fjernvarme øker tilsvarende strømpriser. I Lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg er forholdet beskrevet:

Vederlag for fjernvarme kan beregnes i form av tilknytningsavgift, fast årlig avgift og pris for bruk av varme. Prisen for fjernvarme skal ikke overstige prisen for elektrisk oppvarming i vedkommende forsyningsområde. <https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/1986-04-18-10>

I 2022 brukte vi fjernvarme for kr 541.731,- i 2023 brukte vi for kr 467.735,-

Forbruk 2022 kWt : 309.150 forbruk 2023 kWt : 339.700

Vi har i 2023 mottatt kr 94.926,- i strømstøtte fra Solør Bioenergi og kr 13.571- fra Norgesenergi.

Vannforbruket vårt som også går over fellesmåler er stabilt

LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Styret har ikke mottatt godtgjørelse i perioden 2023, men mottok godtgjørelse for 2022 på kr 75.000 vedtatt under sameiermøte 21. mars 2023.

Forvaltningen er utført av OBOS , kostnad kr 80.828,-

I regnskapet fremkommer revisjon for 2023 til kr 9860,-

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte ved årets slutt. Det er dermed intet arbeidsmiljø å ivareta.

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

STYREMØTER

Det er siden sameiermøte i 2023 og frem til signering av årsrapport vært avholdt 9 styremøter. I tillegg til administrative oppgaver har styret jobbet med oppfølging av leverandører og HMS oppgaver av forskjellig art. Ved signering av denne informasjonen har vi 3 åpne saker som overføres til nytt styre.

LIKESTILLING

Styret består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Styret vil oppfordre sameiermøtet til at dette kriteriet forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

SALG/OVERDRAGELSER

Overdragelse/salg//utleie av seksjon skal meldes til styret.

Det er solgt 3 seksjoner i 2023: seksjon 7 , 11 og 25

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023

- Utluft i ventilasjonen er rensert i alle leiligheter og fellesarealer. Kanaler for innluft ble ved inspeksjon vurdert som tilfredstillende.
- Boning. Alle fellesarealer, korridorer og trapper, er bonet.
- Etablert ny avtale for service ventilasjon med Bryn Byggklima as
- Malt vegger i fellesarealer nr 6 (utført av styret)
- Kone Heis har overtatt Starlift sine forpliktelser på heisene våre.
- Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS har overtatt Inva AS sine forpliktelser på varmeanlegget

PLANLAGT VEDLIKEHOLD/ INNKJØP 2024

- Styret har ikke planlagt vedlikeholdsoppgaver i 2024. Vi har oppgaver i vedlikeholdsplanen som vurderes fortløpende. Ifølge planen , som kun er veiledende , bør behandling av impregnert betong vurderes etter ca 10. år. Oppgaven kan utsettes og holdes under observasjon.
 - Vurdere varmetråder i terskler ytterdører.
 - Oppgradere varsling i heisene fra 2G til 4G
 - Oppgradere varsling brannsentral fra 2G til 4G – oppgaven er overført til Bondistranda Huseierforening.

KOMMENDE 10-ÅRS PERIODE:

Vedlikeholdsplan for sameiet er etablert i samarbeide med forretningsfører, og informasjon om vedlikeholdsbehovet er innhentet og planlagt.

Behovet for vedlikehold vil bli vurdert:

2024 - El sjekk av fellesarealer

Etter en gjennomgang sammen med OBOS tekniske avdeling vurderer styret vårt HMS-arbeid rundt elsikkerhet som godt ivaretatt. Egen el-sjekk eller el-kontroll synes unødvendig på nåværende tidspunkt. Oppgaven følges opp i langtidsplanen.

2026 - Overflatebehandling av vinduer og dører

2027-

2028-

2029- Rørinspeksjon – spyling.(anbefalt maks hvert 15. år)

2030- Overflatebehandling treverk balkonger

2031- Overflatebehandling Bodhus/støyskjerm

2032

2033

Overflatebehandling av oppganger utgår fra planen inntil videre. Vi har god erfaring med å male vegger i fellesarealer på dugnad.

DIVERSE OPPFØLGINGSOPPGAVER

Styret har hatt oppfølgingsoppgaver gjennom hele året.

- Fulgt opp hendelser som heisstans, manglende lys, mm.
- Knust balkongglass: Et balkongglass har helt siden 2014 stått feilmontert og i spenn. Glasset krakelerte og måtte byttes.
- Vannlekkasjer: Ingen vannlekkasjer i 2023
- Glasstak over ytterdør nr 2: Glass krakelerte og måtte byttes
- Vaktmester: Styret ivaretar fortsatt vaktmesteroppgavene selv og har fordelt dette med rullerende ukeliste. De fleste oppgaver løser styret internt. Alle andre oppgaver kjøpes hos lokale håndverkere.
- HMS arbeid følges nøye sammen med stadig forbedringer av administrative oppgaver.
- Observert noen uregelmessigheter i takpapp på bodhus. Styret holder dette under oppsikt og utfører nødvendig vedlikehold hvis behov.

Andre saker det er arbeidet med:

- Sendt ut 2 ordinære Infoskriv.
- Orienterert for Huseierforeningen via vibbo.no
- Fortløpende orientering om saker på Vibbo
- Gjennomført brannøvelse og organisert egenkontroll av leilighetene for eiere/beboere. Utført i oktober som er vår HMS-måned.
- Fulgt opp energi- og vannforbruk i sameiet
- Representert sameiet i fellessak om sammenslåing
- Representert sameiet i fellessak mot gjennomkjøring Bondistranda til Atelierhagen
- Representert sameie 5 i Bondistranda Huseierforening. Styremedlem Kirsten Toppe, varamedlem Nikolai Nævestad.
- Abonnement for Addsecure / elektronisk varsling til brannvesen fra brannsentralen er overført til Huseierforeningen da de allerede sitter på abonnerer for garasje 1 og 2. Tjenesten er lik det er kun administrasjon og betaling av avtalen som bytter eier. Ifølge brannrapport for Bondistranda er garasjene pålagt direkte varsling til brannvesenet så avtalen kan ikke endres av Huseierforeningen.

Årsmøte del 2 : Huseierforeningen

Se eget skriv fra Huseierforeningen med informasjon fra Styret og regnskap med budsjett.

- Sameiets valgte delegater (2 stk.) deltar på Huseierforeningens årsmøte
- Gjennomgang av regnskap, budsjett og Informasjon fra Huseierforeningens styre 2022.

dato

Styret i Bondistranda Sameie 5

Kirsten Toppe /s/

Erik Bratli /s/

Åsmund Bratsvedal /s

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 383.500,- til løpende vedlikehold .Dette er høyere enn i 2023 . Under andre inntekter har vi lagt til kr 75.000,- som hentes fra vedlikehold-/sparekontoen vår . Disse 75.000,- er øremerket skifte fra 2G til 4G i heisene våre. 2G nettet legges ned i 2025 og nødvarsel fra heisene må oppdateres til aktivt nett som heretter vil være 4G.

Vi har redusert en del poster der vi erfarer noen høye budsjettall tidligere. Blant annet er det færre skadetilfeller på heisene våre , noe som gir en betydelig kostnadsreduksjon.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale utgifter i Asker øker fortsatt og vi har derfor økt denne posten med ca 34% for 2023.

Bare vannavgiften alene er økt med 31%.

Energikostnader

Energikostnadene er som beskrevet tidligere svært variable og derfor vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med historiske tall .

I 2023 budsjetterte vi med kr 600.000,- og brukte kr 532.478,-

Vi har i 2024 også budsjettert med kr. 600.000,-

Sommerfest 2024

Sameiet er 10 år og styret har i den anledning planer om en sommerfest for alle beboere. Vi har satt av kr 10.000,- i budsjettet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 31.12.2023)

Driftskonto 0,55 % p.a.

Sparekonto 3,40 % p.a.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024

Styret finner det nå nødvendig å øke felleskostnadene i løpet av 2024.

Styret har i sitt budsjettforslag lagt inn en husleieøkning på 5% pr 1.1.2024 og 5%

økning f.o.m 1.7.2024 .

Vi budsjetterer med et overskudd på kr 90.113,- som igjen vil øke beholdningen på sparekontoen.

Likviditet

Vi har i 2023 hatt god likviditeten og det har ikke vært behov for å vurdere å hente likvider fra sparekontoen. De store regningene er greit fordelt utover året noe som gjør styrearbeidet vesentlig enklere .

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BONDISTRANDA SAMEIE 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BONDISTRANDA SAMEIE 5.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BONDISTRANDA SAMEIE 5
ORG.NR. 814 223 612, KUNDENR. 6997

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 087 040	1 902 696	2 200 000	2 343 554
Ladeinntekter EL-bil		0	12 000	0	0
Andre inntekter		0	0	0	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 087 040	1 914 696	2 200 000	2 418 554
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-11 104
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-78 750
Revisjonshonorar	5	-9 860	-11 578	-8 850	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 828	-77 708	-83 400	-85 000
Konsulenthonorar	6	-22 594	-6 533	-10 000	-85 000
Drift og vedlikehold	7	-368 057	-412 516	-341 000	-383 500
Forsikringer		-42 084	-51 568	-56 000	-60 800
Kommunale avgifter	8	-377 012	-332 388	-351 000	-470 087
Kostnader sameie		-154 670	-154 672	-154 672	-155 000
Energi/fyring	9	-532 478	-626 993	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 651	-173 523	-177 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-145 241	-125 979	-148 200	-196 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 997 050	-2 059 033	-2 015 697	-2 328 441
DRIFTSRESULTAT		89 990	-144 337	184 303	90 113
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 911	4 591	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 911	4 591	0	0
ÅRSRESULTAT		103 901	-139 746	184 303	90 113
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		103 901	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-139 746		

BONDISTRANDA SAMEIE 5
ORG.NR. 814 223 612, KUNDENR. 6997

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-4 563	4 232
Kundefordringer		0	24 000
Forskuddsbetalte kostnader		78 305	93 567
Andre kortsiktige fordringer		0	24 000
Driftskonto OBOS-banken		279 297	209 811
Sparekonto OBOS-banken		468 160	455 836
SUM OMLØPSMIDLER		821 199	811 446
SUM EIENDELER		821 499	811 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		669 264	565 363
SUM EGENKAPITAL		669 264	565 363
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 161	30 831
Leverandørgjeld		118 074	215 552
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 235	246 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		821 499	811 746
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __. __. 2024
Styret i Bondistranda Sameie 5

Kirsten Haugland Toppe

Erik Bratli

Åsmund Bratsvedal

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 982 040
Garasjeleie	105 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 087 040

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått oppmerksomhet for kr 931, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 860.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 094
Andre konsulentonorarer	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-22 594

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 308
Drift/vedlikehold VVS	-24 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-858
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 124
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 224
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 000
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-2 251
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-368 057

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-253 167
Renovasjonsavgift	-123 845
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-377 012

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 743
Fjernvarme	-467 735
SUM ENERGI / FYRING	-532 478

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 500
Driftsmateriell	-1 634
Lyspærer og sikringer	-14 083
Renhold ved firmaer	-111 581
Andre fremmede tjenester	-439
Andre kostnader tillitsvalgte	-931
Andre kontorkostnader	-1 357
Telefon/bredbånd	-3 787
Bank- og kortgebyr	-3 122
Velferdskostnader	-1 807
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 241

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 317
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 324
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	270
SUM FINANSINNTEKTER	13 911

NOTE: 12

LANGSIKTIGE FORDRINGER

ABBL	300
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	300

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 6865 Selskapsnavn: Bondistranda Sameie 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Einar Henriksen og Tone Lauritzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Sammenslåing av sameiene på Bondistranda

Bondistranda Sameie 1, 2, 3, 4 og 5 sammenslås iht. Forslag til vedtak i saksfremstillingen

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

SAMEIEVEDTEKTER

for

BONDISTRANDA SAMEIE 4

**Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 17.juni 2013, 12. april 2016 og 15. mars 2018
Sist endret på ordinært årsmøte 29. mars 2022**

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 51 bnr. 189 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 16.10.2013 delt opp i 44 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Bondistranda Utvikling AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer tilsvarende det antall boligheter den eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

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

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Sameieren har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en sportsbod i bodkjeller i underetasjen som tilleggsdel.

Hver seksjon har en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en nummerert garasje plass i garasjekjeller iht. vedlagte garasjeplan. Følgende seksjoner har vedtektsfestet bruksrett til ytterligere én nummerert garasje plass: 1, 4, 7, 10, 11, 12, 15, 18, 21, 22, 23, 26, 29, 32 og 33, se vedlagte garasjeplan.

Garasjekjelleren av gnr. 51 bnr. 189 for seksjon 1 – 33 og garasjekjelleren av gnr. 51 bnr. 189 for seksjon 34 – 44 organiseres som en anleggseiendommer og tilskjøtes Bondistranda Huseierforening som har vedlikehold og driftsansvar for anleggene sammen med vedlikehold og driftsansvar for utvendig fellesareal som ikke er tilskjøtet de enkelte sameiene eller kommunal veigrunn. Sameiene er pliktige til å dekke sin ideelle andel av huseierforeningens kostnader.

Seksjon 1, 2, 12, 13, 23, 24, 34 og 35 har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan som tilleggsdel, se vedlagt utomhusplan for området.

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

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. esl. § 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.

Videre har sameierne felles bruksrett til fellesareal gnr. 51, bnr. 189 i Asker sammen med øvrige medlemmer av Bondistranda Huseierforening.

Ved eventuelt salg eller utleie av seksjon/bolig skal den eksklusive og felles bruksrett fullt ut følge seksjonen. Bruksretten til garasje plass kan ikke avhendes alene. Ved utleie av plassen er dette kun tillat til personer med bosted i Bondistranda sameiene 1-5. Det skal alltid følge minst en garasje plass til en seksjon/bolig.

§ 3 Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

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

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

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

§ 4 Sameiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5
Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han/hun selv har satt opp.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, eventuelt terrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

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

For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel plattning samt grøntareal innenfor tilleggsdelen.

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

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

§ 6
Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal blant annet:

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

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

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

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

50 % likt på hver seksjon
50 % pr. m² BRA

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

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

§ 9
Vedlikeholdsfond

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

§ 10
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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 § 21.

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

§ 11
Utleie

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

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietageren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets og huseierforeningens vedtekter, sameiets husordensregler samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12 Mislighold

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

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

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

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

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

§ 13 Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

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

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner §41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret

3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap samt eventuelle overføringer til vedlikeholdsfond
4. Driftsbudsjett herunder eventuell innbetaling eller bruk av vedlikeholdsfondet
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer.
7. Eventuell godtgjørelse til styret.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§14 Sameiermøtets myndighet

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 42 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

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

§15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Lederen og styremedlemmene skal komme fra hver sin boligblokk. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Kun én person fra husstanden kan velges som styre- eller varamedlem for den enkelte periode.

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

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

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

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§17 Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§18 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameierforholdet, har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende + 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 19 Tvister

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

§20 Vedtaksendring

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

§ 21 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige sameiere.

Husordensregler for Bondistranda Sameie 4

Vedtatt: Årsmøtet 12. april 2016

1. GENERELT

1.1 Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2 Vedtektene henviser til ordensregler, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3 Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

2.1 I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører.

2.2 Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og Husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. AVFALLSHÅNDTERING

3.1 Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir samt eventuelt glass.

3.2 All avfallshåndtering skal foregå i henhold til gjeldende regler og forskrifter for Asker kommune som beboerne til enhver tid plikter å kjenne til.

4. PARABOLER, ANTENNER

4.1 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. DYREHOLD

5.1 Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og ekskrementer fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 1900, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1700. Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

6.3 Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

6.4 Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

7. GASSPEISER

7.1 Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden bæres av den enkelte sameier.

8. FELLESAREALER

8.1 For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

8.2 Røyking på innendørs fellesarealer er forbudt. Ved røyking på balkonger og ellers på utendørs fellesarealer anmodes det om å vise hensyn til sine naboer.

8.3 All skade som påføres felleseieendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

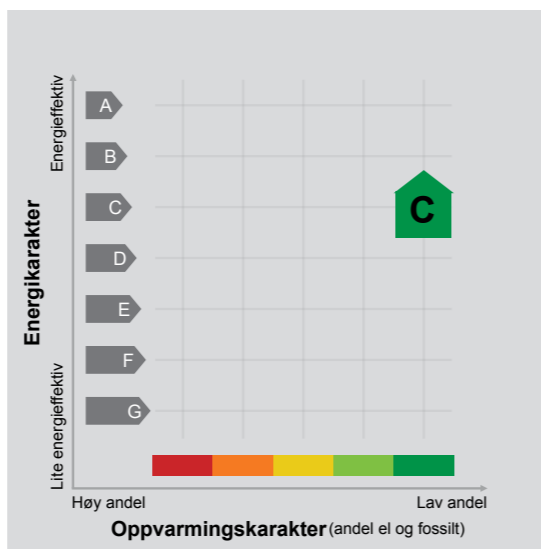
8.4 Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

9.1 Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

9.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner).

Adresse	Bondistranda 40
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300285105
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75470
Dato	04.02.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Arkitektkontoret Gasa AS
Nedre Slottsgate 11

0157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: AAUKE1 S15/12458	Arkivnr.: GBNR 51/2, 51/3 L1905/16	Dato: 11.01.2016
--------------------	---	---	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/12458.

51/2 51/3 Byggetrinn 2 Ferdigattest - hus B5-4 - Nybygg boligblokk på 3 etasjer
Røykenveien 127 og 135 Område B5 Tiltakshaver: Bondistranda
Utvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.12.2015, for Bondistranda 40.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 51, Bruksnr 189, Seksjonsnr 5 **Kommune:** 3203 Asker

Adresse:
Veiadresse: Bondistranda 40, gatenr 1632
(fra bruksenhet) 1386 Asker
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 1108 Bondibroen
Valgkrets: 4 Risenga
Kirkesogn: 1070301 Østenstad
Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.10.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	89/4 090
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 524,5 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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/51/189	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/51/189/0/1	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/2	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/3	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/4	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/5	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/6	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/7	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/8	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/9	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/10	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/11	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/12	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/13	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/14	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/15	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/16	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/17	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/18	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/19	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/20	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/21	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/22	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/23	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/24	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/25	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/26	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/27	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/28	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/29	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/30	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/31	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/32	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/33	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/34	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/35	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/36	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/37	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/38	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/39	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/40	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/41	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/42	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/43	0,0
		Mottaker	3203/51/189/0/44	0,0	

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/51/189	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/51/189/0/1	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/2	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/3	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/4	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/5	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/6	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/7	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/8	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/9	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/10	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/11	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/12	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/13	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/14	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/15	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/16	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/17	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/18	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/19	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/20	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/21	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/22	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/23	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/24	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/25	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/26	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/27	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/28	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/29	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/30	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/31	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/32	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/33	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/34	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/35	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/36	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/37	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/38	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/39	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/40	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/41	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/42	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/43	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/44	0,0

Seksjonering	Forretning:	11.10.2013	Avgiver	3203/51/189	-408,2
	Matrikkelført:	14.10.2013	Berørt	3203/51/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/189/0/44	0,0
			Mottaker	3203/51/189/0/1	58,4
			Mottaker	3203/51/189/0/2	44,0
			Mottaker	3203/51/189/0/12	57,9
			Mottaker	3203/51/189/0/13	43,8
			Mottaker	3203/51/189/0/23	58,2
			Mottaker	3203/51/189/0/24	44,1
			Mottaker	3203/51/189/0/34	58,0
			Mottaker	3203/51/189/0/35	43,7

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bondistranda 40	H0101	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	05.09.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 262,0	Igangset.till.:	01.05.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	11.01.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	1 262,0	Midl. brukstil.:	20.08.2013
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	11
Bygningsnr:	300285105			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		314,0		314,0				
H01	3		316,0		316,0				
H02	3		316,0		316,0				
H03	3		316,0		316,0				

Kulturminner:

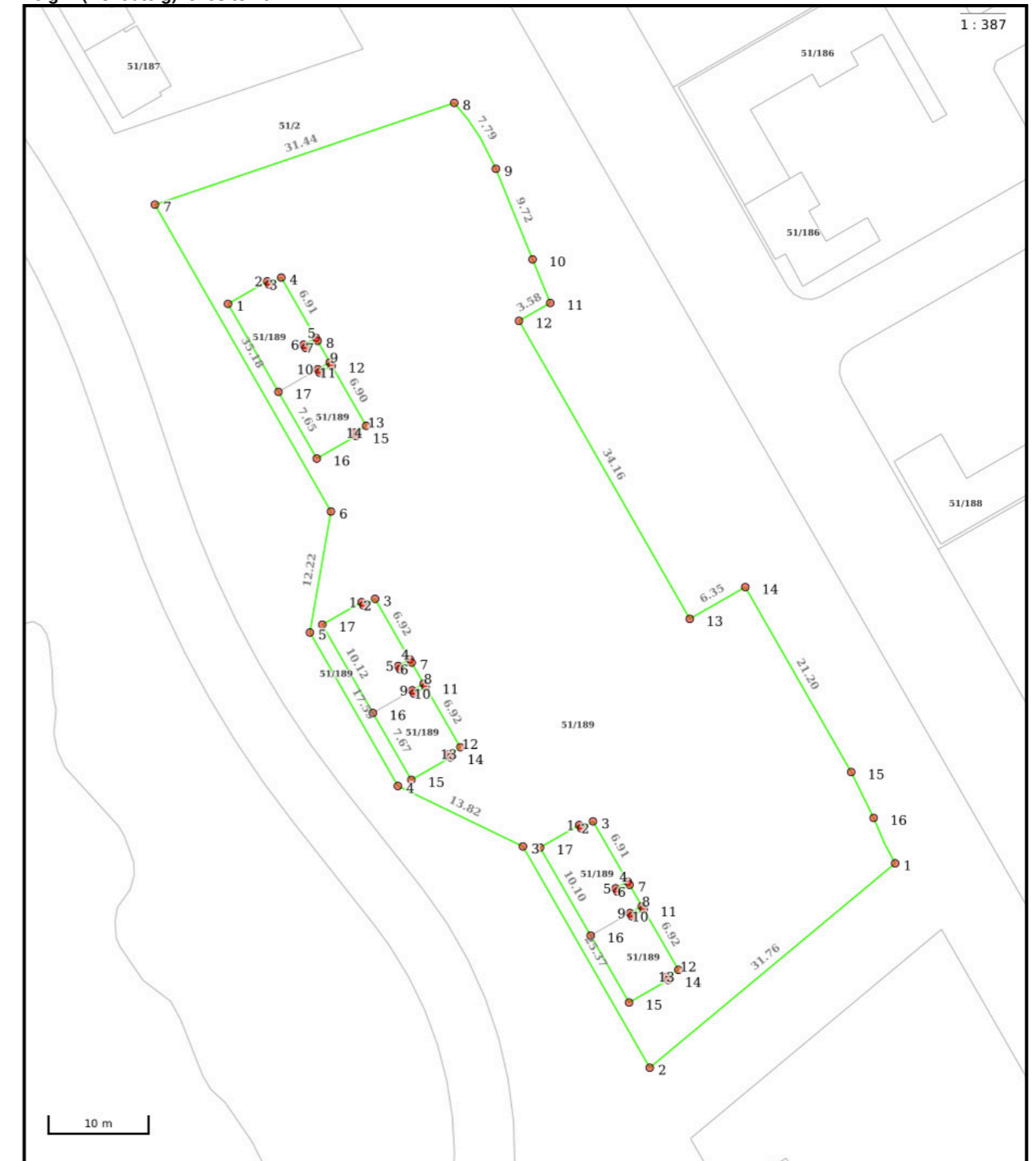
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktsskart



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | --- Vannkant | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | --- Veikant | △ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm | Punktfeste | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | --- Vannkant | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | --- Veikant | △ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm | Punktfeste | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

Areal og koordinater

Areal: 2 636,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 165,19	580 600,45	31,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 142,73	580 578,00	25,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 163,51	580 563,45	13,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 168,38	580 550,52	17,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 182,79	580 540,43	12,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 194,97	580 541,42	35,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 223,79	580 521,24	31,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 236,57	580 549,96	7,79m	Terrengmålt	10	22,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 230,41	580 554,67	9,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 221,77	580 559,12	4,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 217,61	580 561,26	3,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 215,55	580 558,33	34,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 187,56	580 577,92	6,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 191,21	580 583,12	21,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 173,84	580 595,28	5,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 169,49	580 597,91	5,00m	Terrengmålt	10	-27,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 166,14	580 568,83	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 632 165,83	580 569,05	1,37m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 632 166,63	580 570,16	6,91m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 632 160,98	580 574,13	1,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 632 160,19	580 573,00	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 632 159,88	580 573,22	1,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 632 160,67	580 574,35	2,46m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 632 158,66	580 575,76	1,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 632 157,88	580 574,64	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 632 157,57	580 574,86	1,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 632 158,35	580 575,97	6,92m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 632 152,69	580 579,95	1,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 632 151,89	580 578,82	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 632 151,58	580 579,04	4,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 632 149,00	580 575,36	7,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 155,29	580 570,95	10,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 163,56	580 565,15	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 214,62	580 529,36	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 217,20	580 533,04	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 632 216,90	580 533,27	1,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 632 217,71	580 534,40	6,91m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 632 212,05	580 538,36	1,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 632 211,26	580 537,21	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

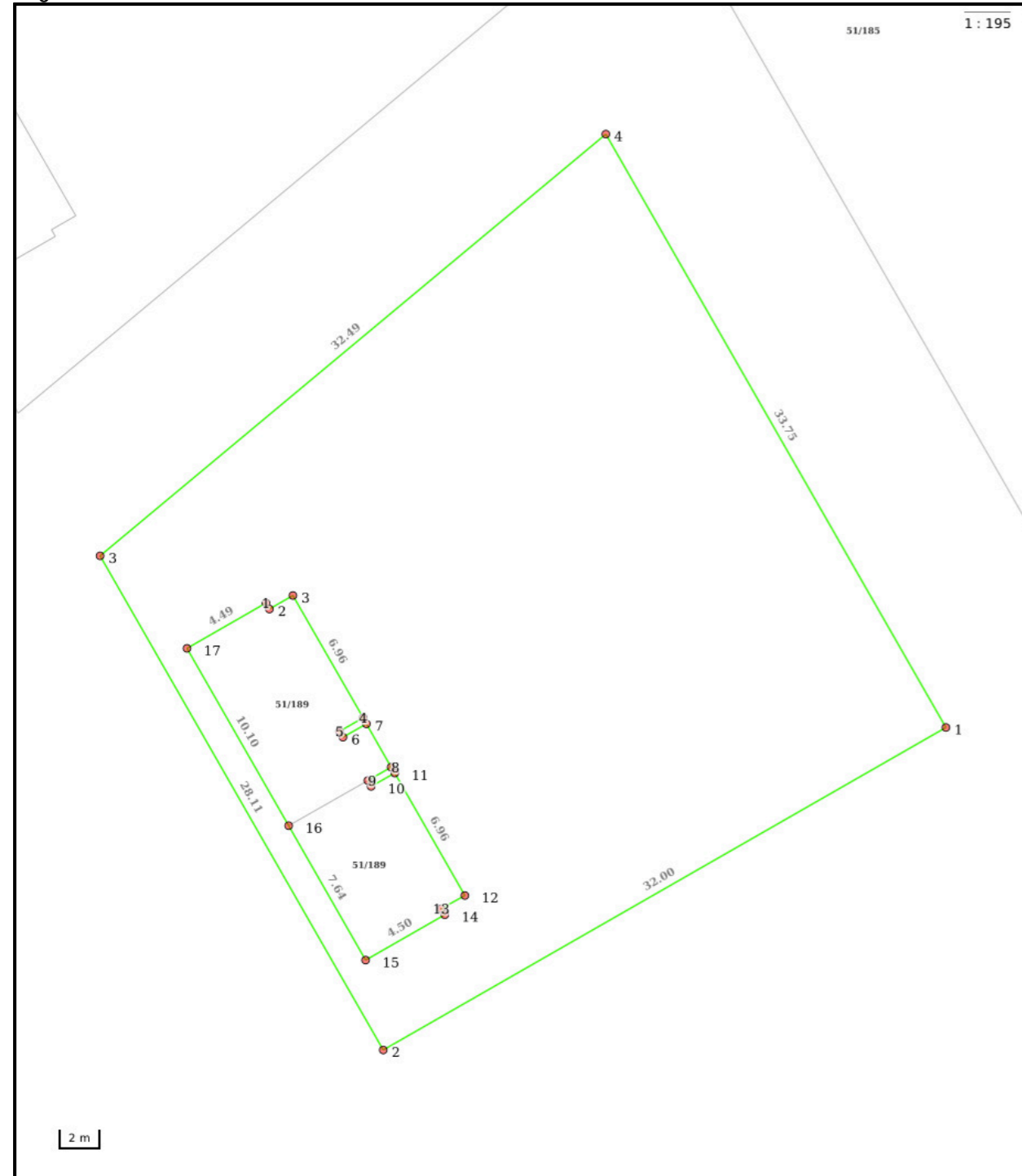
7	6 632 210,96	580 537,44	1,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 632 211,76	580 538,56	2,47m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 632 209,73	580 539,97	1,37m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 632 208,95	580 538,84	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 632 208,63	580 539,05	1,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 632 209,43	580 540,19	6,90m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 632 203,78	580 544,15	1,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 632 202,99	580 543,02	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 632 202,67	580 543,22	4,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 632 200,09	580 539,54	7,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 206,36	580 535,15	10,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 186,26	580 545,27	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 632 185,95	580 545,49	1,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 632 186,71	580 546,58	6,92m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 632 181,04	580 550,55	1,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 632 180,27	580 549,47	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 632 179,96	580 549,69	1,32m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 632 180,72	580 550,77	2,41m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 632 178,75	580 552,16	1,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 632 177,98	580 551,08	0,37m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 632 177,68	580 551,29	1,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 632 178,44	580 552,38	6,92m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 632 172,77	580 556,35	1,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 632 172,00	580 555,26	0,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 632 171,69	580 555,48	4,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 632 169,11	580 551,80	7,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 175,39	580 547,39	10,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 183,68	580 541,59	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

-- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfaste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 888,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 131,41	580 624,99	32,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 113,05	580 598,78	28,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 136,08	580 582,66	32,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 159,06	580 605,63	33,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 134,50	580 591,02	0,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 632 134,22	580 591,22	1,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 632 134,99	580 592,31	6,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 632 129,29	580 596,31	1,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 632 128,52	580 595,21	0,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 632 128,24	580 595,41	1,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 632 129,01	580 596,50	2,46m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 632 126,99	580 597,91	1,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 632 126,23	580 596,82	0,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 632 125,95	580 597,01	1,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 632 126,71	580 598,11	6,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 632 121,01	580 602,10	1,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 632 120,25	580 601,00	0,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 632 119,97	580 601,20	4,50m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 632 117,39	580 597,51	7,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 123,65	580 593,13	10,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 131,92	580 587,34	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	189	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Bondistranda 40, 1386 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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	<p>Delareal 3 932 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 3 932 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 3 932 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220122F
Navn	Bondibroen Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2335/122F_bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 990 m² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B6-2</p> <p>Delareal 949 m² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B5-3</p> <p>Delareal 1 993 m² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B6-1</p>



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	189	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Bondistranda 40, 1386 ASKER								

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	240 042,11 kr
Renovasjon	165 432,40 kr
Vann	227 438,70 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 04.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	51	Bnr:	189	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Bondistranda 40, 1386 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ikke tilknyttet:	<input type="checkbox"/>	

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 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 04.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	51	Bnr:	189	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Bondistranda 40, 1386 ASKER						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
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.

122f

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 23.03.2010 i medhold av plan- og bygningslovens §§27-2 og 28-1.

Asker kommune 14.04.10
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BONDIBROEN NORD, GNR 51 BNR. 2 OG 3 M.FL

PLAN DATERT 11.01.10. ALT A

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å tilrettelegge for en konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og fellesanlegg, i henhold til vedtatt kommuneplan, som sikrer et godt samspill mellom bebyggelse, infrastruktur og landskap - hvor hensynet til eksisterende miljøforhold vektlegges,

å tilrettelegge for en konsentrert boligbebyggelse basert på energivennlige løsninger,

å bevare en sammenhengende vegetasjonssone langs Bondivann og Askerelva, sikre gode friluft- og rekreasjonsarealer og en bevaring av områdets kulturminner,

å etablere offentlig gang- /sykkelvei gjennom området mot Bondi stasjon, trafiksikre skoleveier i og i tilknytning til det nye boligfeltet og en bedring av trafiksikkerheten langs Røykenveien ved en omlegging av eksisterende avkjørsler.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger - frittliggende boliger
	-	boliger – blokkbebyggelse
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gang-/sykkelvei
	-	offentlig gangareal, fortau
Spesialområder	-	bevaring - bolig
	-	bevaring - bolig /forretning
	-	naturvern
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles parkering
	-	felles parkering/grøntareal

- felles gangsti
- felles leke-/ oppholdsområde
- Kombinerte formål - midlertidig trafikkområde

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

§ 3. Fellsbestemmelser

- 3.1 Før det gis rammetillatelse for tiltak innen byggeområdene felt B3 – B5 skal det dokumenteres tilfredsstillende skolekapasitet.
- 3.2 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innen byggeområdene Felt B1 – B6 med tilhørende fellesarealer skal rundkjøring i krysset Røykenveien / Skytterveien være midlertidig og funksjonelt opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene innenfor byggeområdene Felt B1-B6 skal rundkjøring m/ undergang, samt fortau sydover til eksisterende bussholdeplass på vestsiden av Røykenveien, være ferdigstilt.
- 3.3 Før det gis igangsettingstillatelse for boligene innenfor byggeområdene B3 – B5 skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av undergang under Røykenveien / Idunnsvei (nord for planområdet).
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene innenfor byggeområdene Felt B3-B5 skal undergangen ved krysset Røykenveien / Idunns vei være ferdigstilt.
- 3.4 Før det gis igangsettingstillatelse for boligene innenfor byggeområde B3 - B5 skal fortau på strekningen "Stasjonsveien" til ny undergang under Røykenveien / Idunnsvei være opparbeidet med en bredde på 3,5m, inkl. fysisk skille mellom fortau og veibane.
- 3.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innen byggeområdene Felt B1-B6 skal offentlig gang- / sykkelvei T1 være opparbeidet og godkjent.
- 3.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innen byggeområdene Felt B1- B6 skal interne adkomstveier være ferdigstilt fram til eksisterende boliger i Felt B7 og S3-S4, og dagens atkomstvei, T3, skal stenges som atkomst til disse feltene.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innen byggeområdene Felt B2- B3 skal offentlig gang- / sykkelvei T4, være ferdigstilt fram til eksisterende boliger i Felt B9, og dagens avkjørsler fra Røykenveien skal stenges.
- Offentlig kjørevei nordover imellom byggeområdene Felt B1-B6 skal opparbeides fram til eiendomsgrense mot Røykenvn. 119 (gnr 51 bnr 60).
- 3.7 Parkeringsdekning i hht § 4.4 skal til en hver tid være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innen hvert enkelt byggeområde. Eventuelle midlertidige parkeringsløsninger skal inngå i utomhusplan i henhold til § 3.8.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innen byggeområdene Felt

B1-B6, skal fellesparkering i område F8 være ferdigstilt.

- 3.8 Før igangsettingstillatelse gis for boliger innen byggeområdene Felt B1-B6, skal det foreligge utomhusplan for det aktuelle byggeområdet med tilliggende del av fellesareal (Felt F2 - F6), samt for F1, F8 og F9, godkjent av kommunens bygningsmyndighet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusarealer i byggeområdene Felt B1-B6 skal være ferdig opparbeidet sammen med ferdigstillingen av det tilstøtende boligfelt, eller i løpet av første vårsesong etter innflytting, hvis innflytting skjer i vinterhalvåret.
- 3.9 Utendørs støynivå skal ikke overstige Lden 55 dB. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på privat uteplass. Innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overstige $L_{pa, eq, 24h}$ 30dB. I soverom skal støynivået ikke overstige $L_{pA, max}$ 45dB i tidsrommet 23-07, hvor støykilden er utendørs lydtkilder. Tiltakshaver skal overfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.
- 3.10 Plan for støybeskyttelse skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene. Planlagt støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Støyskjerm skal være lydabsorberende. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at støyskjermen ikke medfører økt støy som følge av reflekterende lyd til boligområde på østsiden av veien.
- 3.11 Samtidig med søknad om byggetiltak skal det foreligge vurdering av grunnforhold og flomfare.
- 3.12 For bebyggelsen i felt B1 – B6 skal det tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.
- 3.13 Samtidig med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innen B1 – B6 skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal bl.a. inneholde redegjørelse for massebalanse/massetransport og tiltak for bekjempelse av plantarten kjempebjørnekjeks.
- 3.14 Samlet innenfor feltene B1-B6 og F1-F5 skal det avsettes minimum 80m² egnet felles uteoppholdsareal (MUA) på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold pr. bolig. Minimum 25m² av fellesarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Uteareal brattere enn 1: 3 kan ikke medregnes. Fellesarealer på dekker over parkeringskjellere kan medregnes forutsatt at det er tilstrekkelig terrengoverdekning til parkmessig opparbeidelse. I arealer for beplantning skal jorddekket bygges opp minimum 50 cm jorddekke, men kan avfases mot gangveier, plasser og inn mot bygningene. I tillegg skal hver leilighet ha egen terrasse / balkong med direkte adkomst fra leiligheten. Alle terrasser / balkonger skal utformes slik at de er skjermet for sjenerende innkikk.

- 3.15 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av boliger/bygninger, fellesareal og veianlegg.
- 3.16 Frittstående nettstasjoner skal tilpasses bebyggelsen i farge og / eller materialbruk.
- 3.17 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinjer og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4. Byggeområder for boliger - Blokkbebyggelse med tilhørende anlegg

- 4.1 Område B1-B6 skal planlegges og oppføres som samlet feltutbygging, evt. i flere byggetrinn. Feltene kan bebygges med leiligheter i lamellhus og punkthus. I tillegg kan det oppføres tilhørende, lave bygg med sportsboder, sykkelparkering og miljøstasjoner for avfallshåndtering. Over terrengnivå skal bygg plasseres innenfor viste byggegrenser. Under terrengnivå kan det bygges kjeller (garasjekjeller / bodkjeller / tekniske rom) innenfor særskilt angitt byggegrense for garasje.

Maks tillatt tomteutnyttelse % BRA;

Område B1 - Maks. tillatt tomteutnyttelse : 140 % BRA

Område B2 - Maks. tillatt tomteutnyttelse : 175 % BRA

Område B3 - Maks. tillatt tomteutnyttelse : 150 % BRA

Område B4 - Maks. tillatt tomteutnyttelse : 155 % BRA

Område B5 - Maks. tillatt tomteutnyttelse : 145 % BRA

Område B6 - Maks. tillatt tomteutnyttelse : 150 % BRA

Parkeringskjeller under terreng regnes ikke med i tillatt bruksareal (T-BRA).

- 4.2 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen. Frittstående bodbygg skal i utforming, farge og materialbruk ha en lett karakter og harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 4.3 Maks. kotehøyde for gesims er angitt på plankartet. Over angitt gesimshøyde tillates heistårn, samt nødvendig takoppbygg for tekniske installasjoner, med en høyde på maks 1,2 m over gesims. Takoppbygg for tekniske installasjoner skal ikke dekke mer enn maks 3% av takflaten.
- 4.4 Minimum én biloppstillingsplass pr. leilighet skal anlegges i garasjekjellere under bebyggelsen, som vist på reguleringsplanen. Resterende plasser kan anlegges som markparkering, - overdekket eller åpne. 5% av parkeringsplassene, både av garasjeplasser og øvrige, skal være dimensjonert for HC-parkering.
- Krav til dekning bilparkering :
- Leiligheter ≥ 4-rom 2,0 garasje-/ oppstillingsplasser
 - Leiligheter 3-rom 1,7 garasje-/ oppstillingsplasser
 - Leiligheter 2-rom 1,2 garasje-/ oppstillingsplasser
- I parkeringsdekningen medregnes markparkering i Felt F8 og F9.
- Krav til dekning sykkelparkering :
- 2,0 plasser pr. leilighet hvorav 1,0 plass i egen sportsbod og 1,0 plass i fellesbod. Det skal i tillegg avsettes plass for utvendig sykkelparkering med sykkelstativ ved hver inngang.

§ 5. Byggeområde for boliger - frittliggende småhusbebyggelse

- 5.1 Områdene B7 og B 9 kan bebygges med frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, % BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For gbnr. 51/49 og 51/61 er maks. tillatt bebygd areal, % BYA = 25 %. Gnr. 51, bnr 151, 171 og 172 kan samlet bebygges med en tomannsbolig (inkl. garasjekrav) med maks. tillatt bebygd areal, % BYA = 28 % av eiendommenes nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av % BYA.
- 5.2 Gesimshøyde, beregnet iht. TEK, tillates inntil 5,0m. Gesimshøyden skal dog på ikke noe punkt overstige 7,0m. Gesims- og mønehøyden til ny bebyggelse skal ikke avvike vesentlig fra eksisterende bebyggelse, eller evt. tidligere bygning som erstattes på samme eiendom. For garasje, uthus ol. tillates gesimshøyde inntil 2,8m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal dog ikke på noe punkt overstige 3,5m.
- 5.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Det tillates kun 1 ark, oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 5.2. For B 9-2 kan det tillates flatt tak.
- 5.4 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormal. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 5.5 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, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
- § 6. Trafikkområder
- 6.1 Før igangsettingstillatelse gis skal det utarbeides utomhusplan(er), inklusive planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen, som skal være godkjent av kommunens bygningsmyndighet før opparbeidelsen kan skje. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.
- 6.2 På offentlig gang-/sykkelvei T3 tillates kjøring inn fra vest til eiendommen. Røykenveien 143 (gnr 51 bnr 38). Eksisterende forretning tillates å opprettholde sin adkomst direkte fra Røykenveien så lenge det drives forretningsmessig virksomhet på eiendommen.
- 6.3 På offentlig gang-/sykkelvei T4 tillates kjøring til boligendommene gbnr. 51/25, 51/47, 51/49, 51/61 og til F9 og garasjekjeller under B3.
- 6.4 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med veianlegget. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting. Det skal tas spesielt hensyn til

synshemmedes behov for blendfrihet.

§7 Trafikkområde – offentlig fortau

7.1 Samtidig med søknad om byggetiltak skal det foreligge vurdering av grunnforhold.

7.2 Trafikksikkert gjerde mellom fortau og kjørebane skal inngå i opparbeidelsen av fortauet innenfor regulert bredde 3,5 m. Detaljplan / byggeplan for utvidelse og trafikksikring av fortauet skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsetting.

7.3 Søknad om tiltak for støttemur og støyskjerming av tiliggende boligeiendommer, gnr 51 bnr 46 og gnr 51 bnr 25, skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak for fortauet. Søknaden skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedr. omfang, materialbruk og fargevalg. Søknaden skal godkjennes av Asker kommune. Støyskjerming skal være ferdigstilt samtidig med opparbeidelsen av fortauet.

7.4 Eksisterende eiketre lengst syd på eiendommen gnr 51 bnr 25 skal bevares. Før igangsettingstillatelse for veianlegget kan gis skal det dokumenteres at det er utført særlige sikringstiltak slik at treet ikke blir skadet i anleggsperioden.

7.5 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkområdet så langt det er mulig i forhold til eksisterende terrengforhold.

§8 Kombinerte formål - midlertidig trafikkområde.

8.1 Arealet skal fungere som anleggsområde ved opparbeidelsen av fortauet. Ved ferdigstilling av tiltaket skal arealet tilbakeføres til boligformål.

8.2 Før ferdigattest for fortauet kan gis skal arealene settes tilbake i den stand arealene var opparbeidet i før igangsetting av tiltaket.

§ 9. Spesialområde for bevaring – boliger / bygningsmiljø

9.1 Området S3 skal nyttes til boligformål og område S4 (gnr 51 bnr 38) kan nyttes til kombinert formål bolig/forretning.

9.2 Bygningene tillates ikke revet, men det kan tillates skånsom om- eller tilbygging under forutsetning av at tiltakets volum, materialbruk, detaljering og fargebruk underordner seg den opprinnelige bygningen, og at dennes hovedform forblir lesbar etter endringen.

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

9.4 Såfremt områdenes arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan kommunens bygningsmyndighet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering. Det kan på de nevnte vilkår tillates oppført en ny bolig på gnr 51 bnr 27 i området Felt S3.

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

9.6 Innen S3 og S4 skal det være min. 1,0 garasje-/ biloppstillingsplass pr. bolig. Til forretningsdelen skal antall parkeringsplasser og dimensjoneringen av disse være i henhold til kommunens gjeldende veinormal.

§ 10. Spesialområde - naturvern

10.1 Hensikten med området er å bevare en naturlig og artsrik vegetasjonssone langs vassdragene, både av hensyn til biologiske mangfold og landskap.

10.2 Inngrep i terreng og vegetasjon (utover vanlig skjøtsel) er ikke tillatt, med unntak som nevnt i §§ 10.3 – 10.5. Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Skjøtsel av vegetasjon skal skje i samarbeid med kommunens friluftsförvaltning.

10.3 Fjerning av stedsfremmede arter tillates.

10.4 I Felt S1 tillates anlagt 3 stk. gangramper fra gang-/ sykkelvei T1 og ut til brygger som anlegges i strandsonen. Gangrampene skal etableres på stolper for å unngå unødige inngrep og masseutskiftninger. Brygger og ramper skal inngå i utomhusplan, og plassering fastsettes der. Bryggene skal være allment tilgjengelige. Anlegg av båtfester på bryggene, eller innenfor områdene forøvrig, tillates ikke.

10.5 Gang-/ sykkelvei T2 vil krysse S2 og Askerelva som vist i planen. Ved anleggelse av bro over elva skal inngrep i elva og dens kantsoner unngås.

10.6 Dersom terreng og / eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting.

§ 11. Felles atkomst

11.1 F10 skal nyttes til felles atkomst for boligeiendommene gnr. 51, bnr. 8, 16, 26, 148, 149, 150, 151 og 171. F11 skal nyttes som felles atkomst for boligeiendommen gnr. 51, bnr. 38 og 45.

§12 Fellesareal for parkering

Felt F8 og F9 skal benyttes til parkering og gjesteparkering tilhørende boligene i byggeområdene Felt B1-B6. Innenfor felt F 8 kan det avsettes plass og oppføres pumpestasjon for avløpssystemet.

Utforming skal fastsettes i detaljert plan, som skal være godkjent av kommunens bygningsmyndighet før opparbeidelsen kan skje.

Områdene F8 og F9 skal gis en grønn profil. Beplantningsplan skal følge utomhusplanen.

§ 13 Felles gangareal/-sti

13.1 F6 skal nyttes til felles gangareal for beboerne i byggeområdene Felt B1-B6. I området kan det oppføres bodbygg, miljøstasjoner og relevante konstruksjoner i forbindelse med aktivisering av området som adkomstsoner og bindeledd mellom byggeområdene på hver side av kjøreveien. Gjennom området F6 skal det anlegges en "gang-/ sykkelbane" som skal være åpen for allmenn ferdsel. Det tillates

garasjekjeller under området / deler av området, samt avkjøring til garasjekjeller.

13.2 F7 skal nyttes til felles gangsti for beboerne i området.

§ 14 Felles leke- og oppholdsområde

14.1 F1 skal nyttes til felles leke- og oppholdsområde for beboerne i Felt B1-B6 og Bondibroen og omegn vel. Fellesområdet skal tilrettelegges for opphold, lek og uorganisert ballspill. Området skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor Felt B1 – B6. Eksisterende brygge og badeplass skal opprettholdes. Badeplassen kan utvides nordover, innenfor feltets avgrensning, forutsatt at eksisterende trær og vegetasjon i strandsonen bevares.

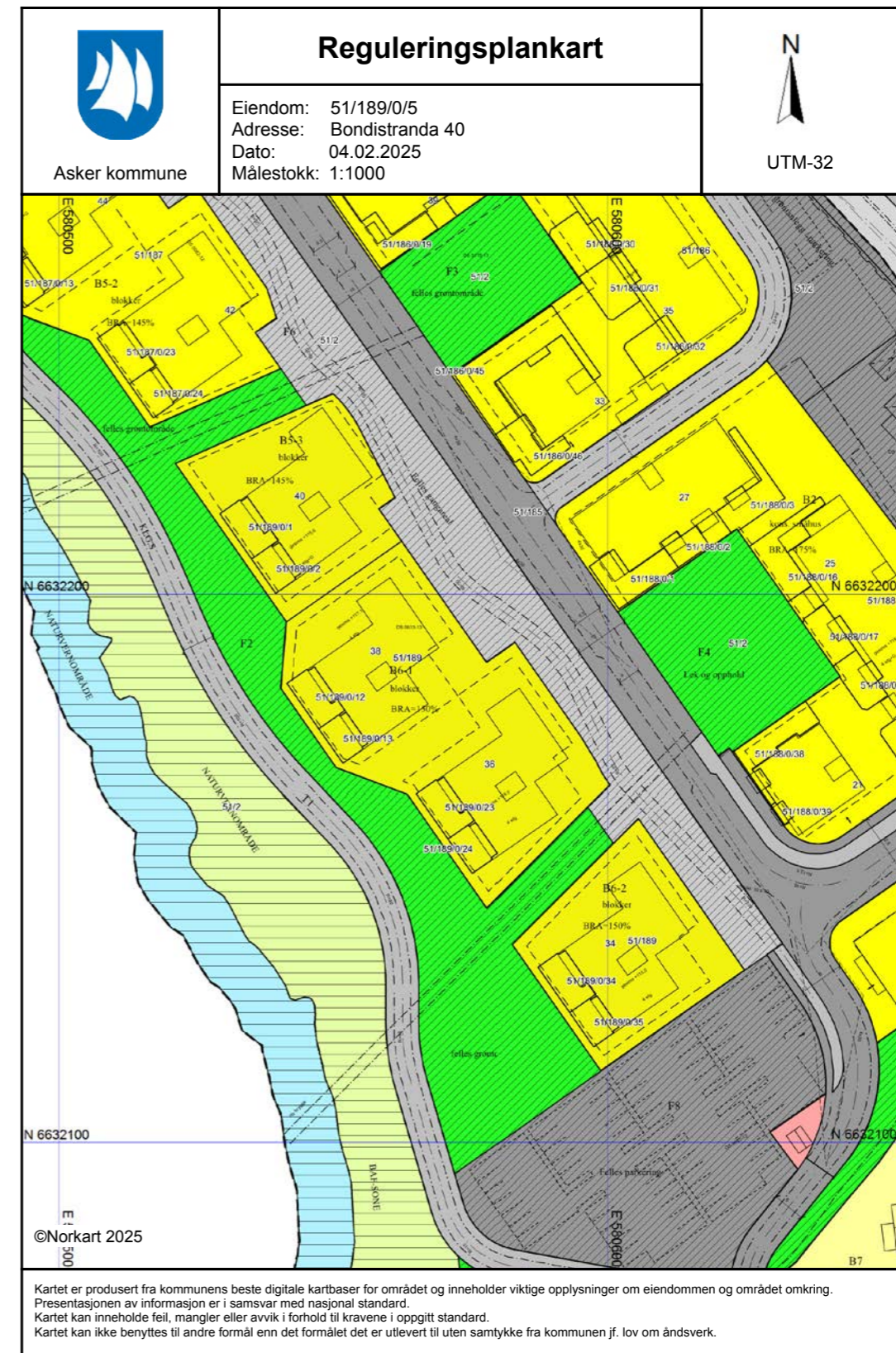
F2-F5 skal nyttes til felles leke- og oppholdsareal for beboerne i byggeområdene B1-B6. I Felt F3-F5 kan det oppføres bodbygg, miljøstasjoner og relevante konstruksjoner i forbindelse med adkomst til boligene.

14.2 Innen F5 skal eksisterende bekk med kantvegetasjon bevares. Før det gis igangsetningstillatelse for bebyggelsen innen B1 skal sikringssoner langs bekken være avmerket i terrenget. Det skal reetableres en forlengelse av dette bekkeløpet i nordre del av F1 langs gang-/sykkelvei T1.

14.3 Utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av detaljerte utomhusplan, som skal være godkjent av kommunens bygningsmyndighet før opparbeidelsen kan skje. Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsetningstillatelse for ny tilknyttet bebyggelse kan gis. Områdenes avgrensning kan justeres og tilpasses ved detaljplanleggingen av bebyggelsen.

14.4 Områdene skal ferdigstilles i henhold til utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis for tilhørende boliger.

Lars Bjerke
Rådmann






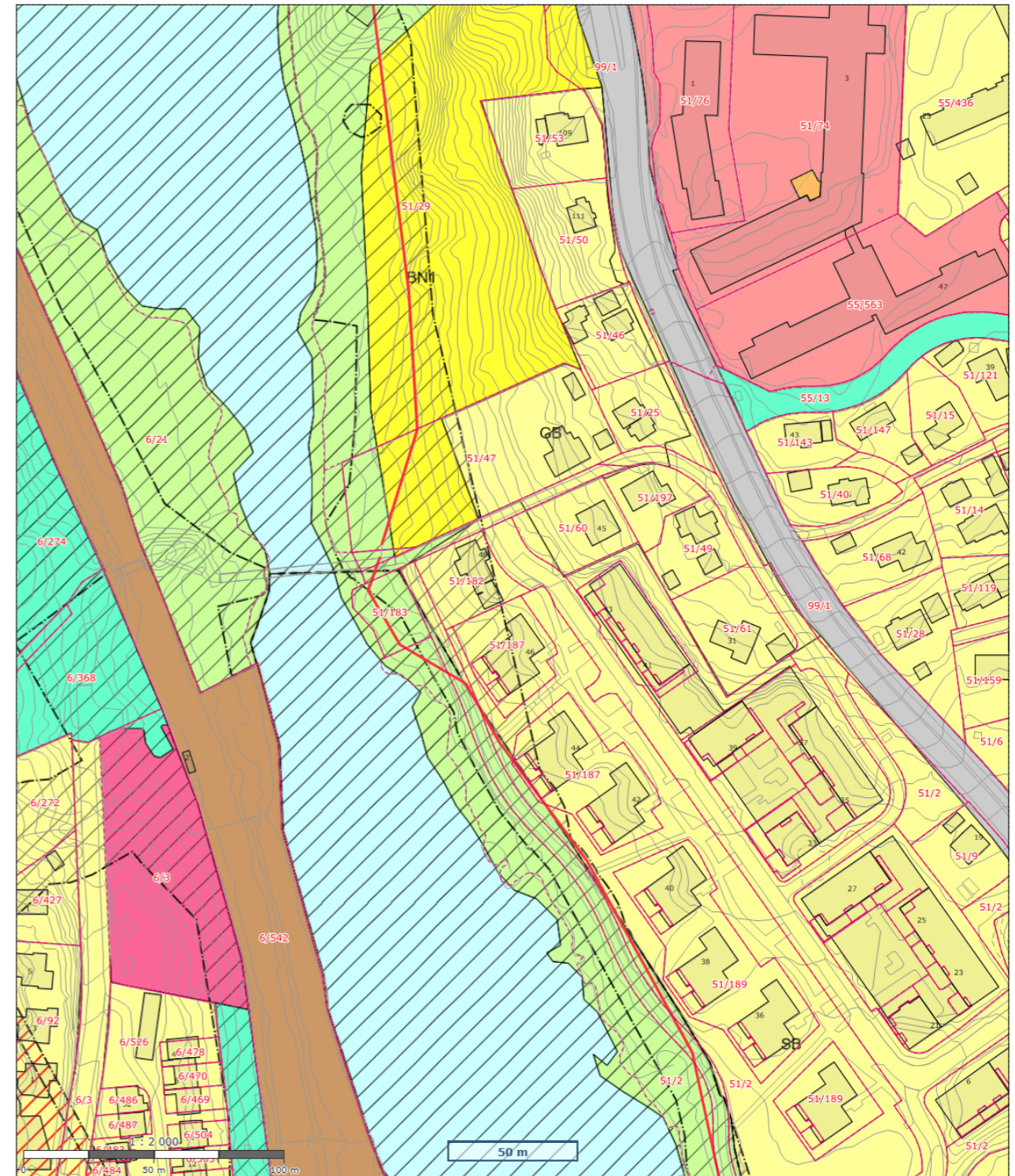
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkeveg
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

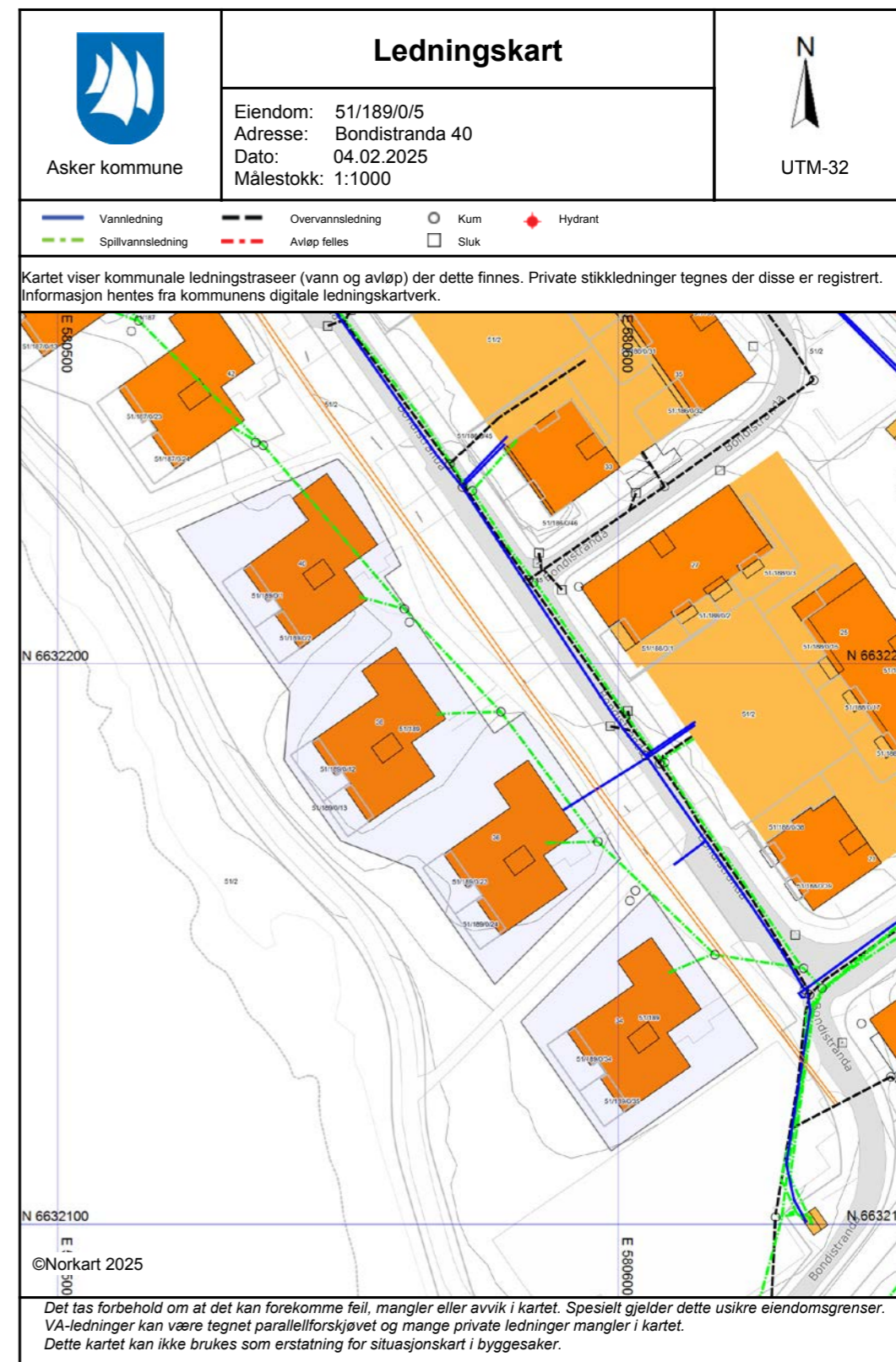
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	 <p>N</p>
<p>Målestokk: 1:2000 Dato:20/2-2025 Format A4</p>		

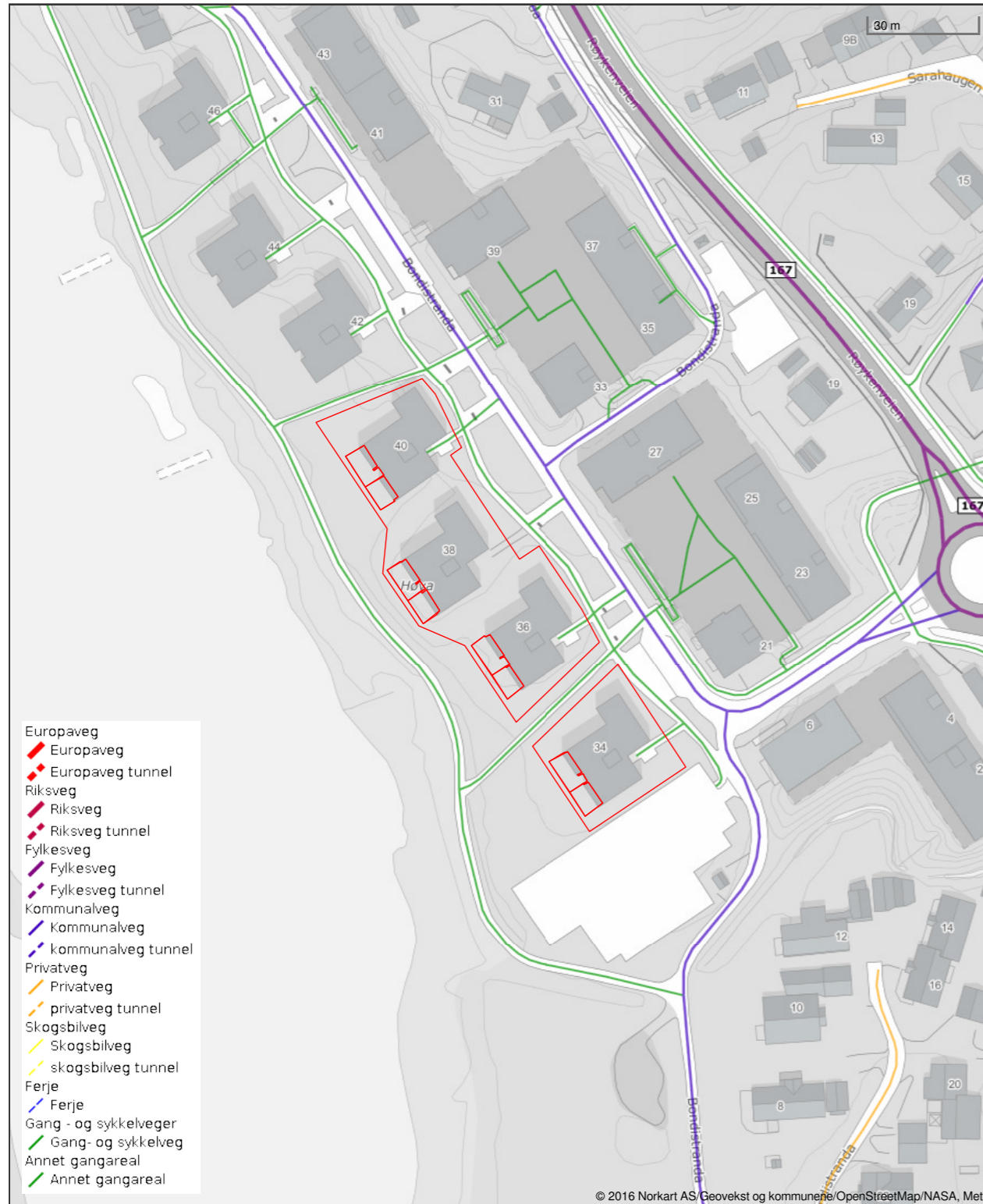
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål		...
AZ	Generell påskrift - Linje	...
	Planområde kommuneplan	...
	KpArealGrense	...
	KpFareGrense	...
	KpAngittHensynGrense	...
	KpBestemmelseGrense	...
	1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)	...
	1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig)	...
	KpFareSone	...
	KpAngittHensynSone	...
AZ	KpBestemmelseOmråde	...
	1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	...
	1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)	...
	1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)	...
	1130 - Sentrumsformål - (framtidig)	...
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	...
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)	...
	1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)	...
	2010 - Veg - (eksisterende)	...
	2020 - Bane - (eksisterende)	...
	3002 - Blågrønn struktur - (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)	...
Informasjon - Samferdselslinje		
	Kyststi	
	Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense		
	Sikker eiendomsgrense	
	Ikke sikker eiendomsgrense	
Matrikelnummer		
	Matrikelnummer	
	MatrikelnummermedSnr	
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	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS		

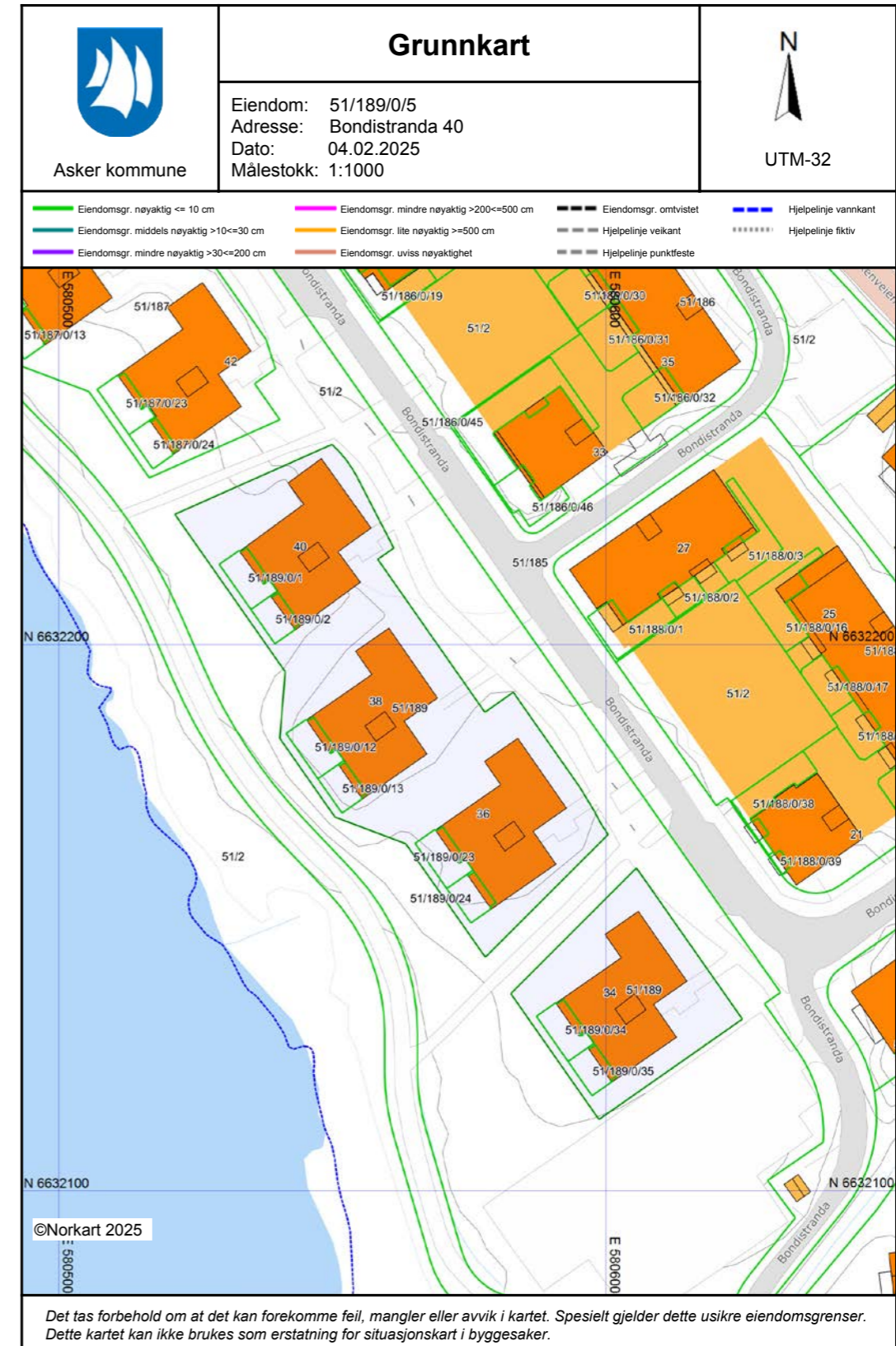




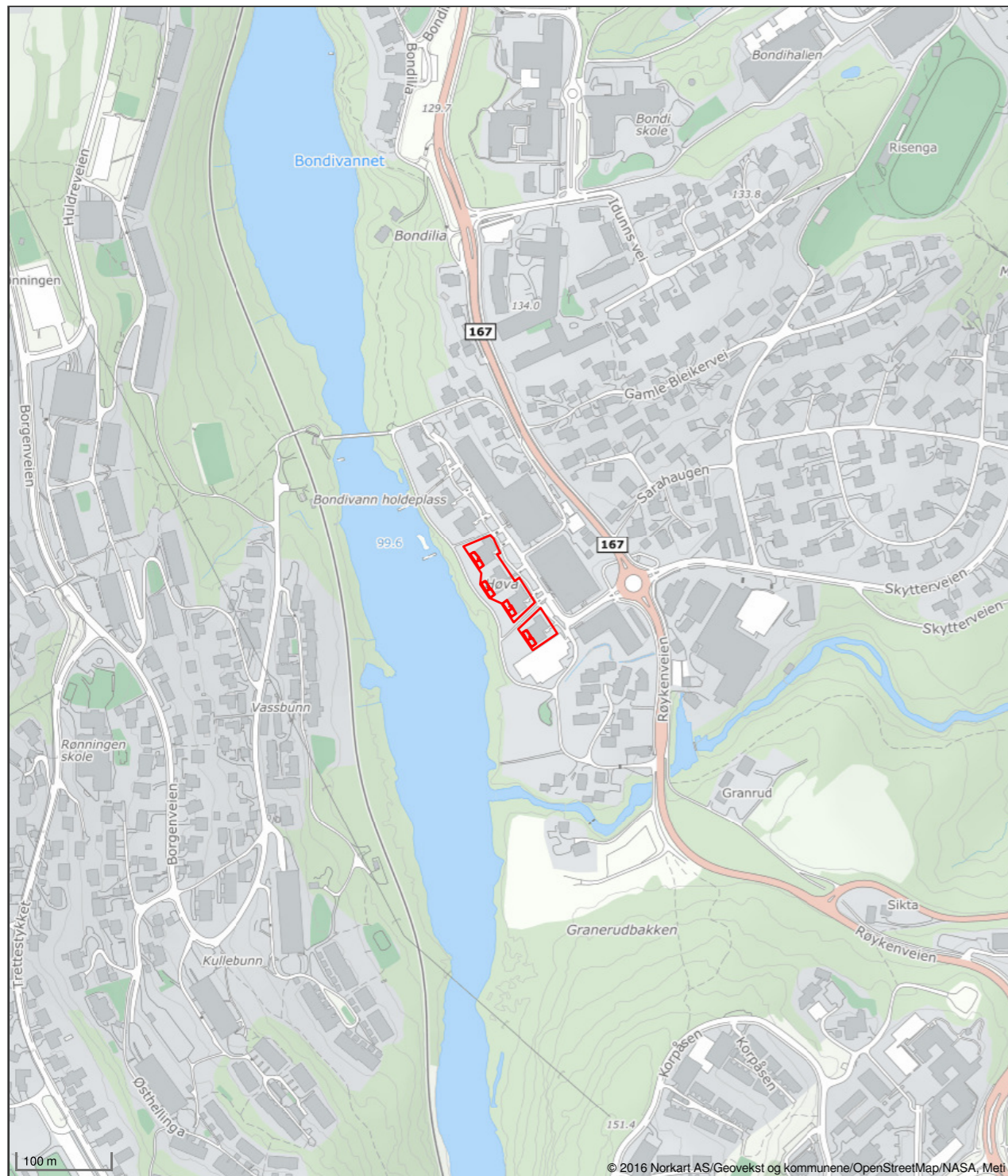
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 51/189//



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.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 51/189//



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 formannskapetets vedtak 4. juni 2024

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



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. Samfunnsikkerhet	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 friluftformål (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.aker.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 Båttstø, 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 reguleringsplanens 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 sjø³, 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 sjø³, 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 gjeldende 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 teknisk infrastruktur/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.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- 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:

- Nord for nullvekstlinjen¹ 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.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetrest 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.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- 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

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- 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:

- Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

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:

- 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.
- 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.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

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 grense¹ 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 byggt teknisk 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 kvikkleiresoner 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 redegjøres for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

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 trær¹ 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:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- 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:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- 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 bruksformål¹ 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 bruksformål¹ 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:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
 - Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
 - Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- 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.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk 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 bruksformål¹ 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 bruksformål¹ 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 bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ 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:

- 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 byggeteknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveininger 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 mellomagring 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 Vassdrag¹ (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 vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² 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:

- Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- 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 vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² 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:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- 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:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
- det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
- tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
- 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 trær¹ 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:

- Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- 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.
- Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- Sprengningsarbeider tillates ikke
- Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- Utriggere tillates ikke.
- 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:

- Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- 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 sandtype¹, 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, tradisjonslokalteter, 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 området 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:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- 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 tradisjonslokalteter 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:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- 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 kulturminne²

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 miljøet 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.

- 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, masseinntak 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 grøntareal¹ 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)

- 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).
- 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.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- 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)

- 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.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- 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.
- 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:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- 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.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- 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:

- 15 meter i LNFR-områder
- 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 mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- 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:

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- 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.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- 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).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- 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 vekstområder¹, 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 boenhet¹ 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:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

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 naboeiendom¹, forutsatt at:

- 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.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i vegg-liv).
- 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:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- 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.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i vegg-liv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- 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).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- 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:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet.
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- 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* (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:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- 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.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- 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

- 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:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- 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 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² 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 overstyrer 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:

- 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- 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.
- 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:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- 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.
- 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 bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

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 sekundær² 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 sjø⁴(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 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² 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:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- 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 etasjebegrensning, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ 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:

- 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.
- 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
- Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
- 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 sjø¹

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 sjø¹

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 avklokkering 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:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- 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 hensynssonene 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.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- 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 strøkgater¹ 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 syklist 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.

- Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

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 helserelevante 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 Nærnes 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.

- 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:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- 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 allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftformål (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 landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², 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, slåtteeenger, 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 drikkevann³

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 sikringszone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringszone 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 Brjør vann 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:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- 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 landbruk¹ (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:

- Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- 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 brukesendres til boligformål.
- Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser 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.
- 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 gatenorm².
- Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- 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.

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- 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-spredd 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-spredd 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

- Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
- 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 brukesendres til boligformål.
- 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. 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

- Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
- Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- 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

- 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.
- Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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 friluft- 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 dokumentert 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 friluft- 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 hensynssone 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 trær¹ 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.

Ferdsl 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:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- 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 drikkevannskildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- Fisking, pilking etc.
- Vasking av gjenstander
- Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- Etterlate seg søppel/avfall
- Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- 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-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann 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 byggt teknisk 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:

- 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.
- 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 Bjørndalen, 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 hensynsone 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 hensynsone 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 trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

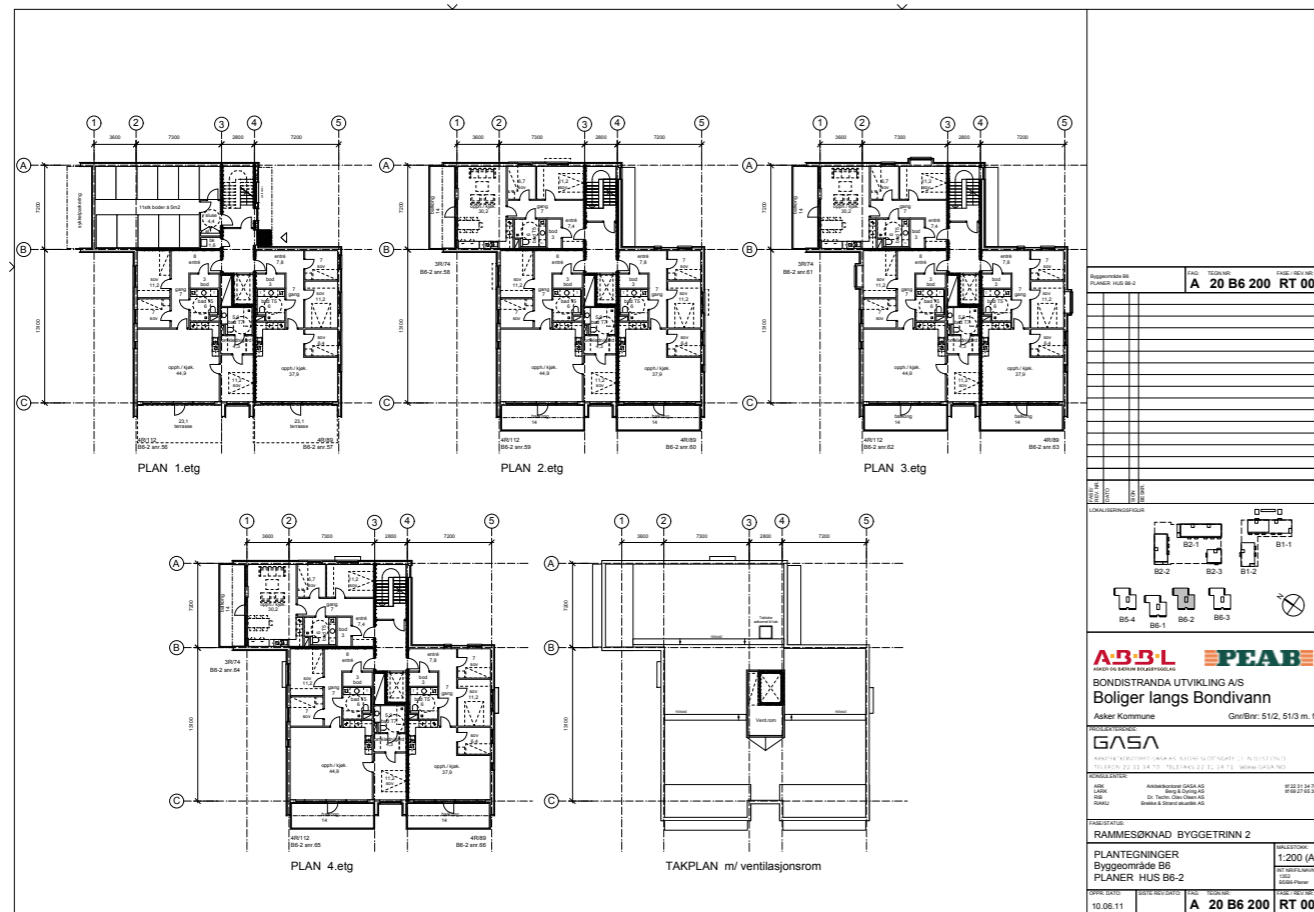
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- 1. Avviksone støy - Avvikstøy #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 – Øvre 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.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 51, Bruksnummer 189, Seksjonsnummer 5 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 20.02.2025 kl. 11:58

Kilde Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 20.02.2025 kl. 11:57

Adresse (r) :

Gateadresse: **Bondistranda 40**

Gatenr: **1632**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1386 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/942521-1/200 01.11.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 4 100 000
 Omsetningstype: Fritt salg
SETERVANG ANNE KARIN
 FØDT: 18.10.1957 IDEELL: 1/2
SETERVANG TORE
 FØDT: 11.05.1955 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

2013/885494-1/200 16.10.2013 **SEKSJONERING**
 Opprettet seksjoner:
 SNR: 5
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 89/4090

2020/1348807-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 00:00

Tidligere:
 KNR: 0220 GNR: 51 BNR: 189 FNR: 0 SNR: 5

2024/82736-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 00:00

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.02.2025 11:58 - Sist oppdatert 20.02.2025 11:57

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 51 BNR: 189 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2014/498154-2/200 19.06.2014 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 27

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 192 FNR: 0 SNR: 35
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/498154-1/200 19.06.2014 **BRUKSRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 191
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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.



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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: Bondistranda 40
1386 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre