Bondistranda 46, 1386 ASKER



PROPR.NO

Selger
Sven Robin Motrøen
92473306

Prisantydning
10 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3203 Gnr. 51 Bnr. 187 Snr. 4

Lekker og innbydende 4-roms leilighet med 2 bad, walk-in closet, veranda og 2 garasjeplasser.

PRISANTYDNING
kr 10 900 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 967 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
113kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
9kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2012



Idyllisk utsikt over Bondivann og sameiets brygge



Stuen, som er en del av allrommet.



God plass til salong med fantastisk utsikt gjennom store panoramavinduer i front.



Utsikt gjennom store vindusflater som gir økt romfølelse og maks dagslys inn i leiligheten



Oversiktsbilde over allrommet med stue, kjøkken og spiseplass. Fargevalget er svært tiltalende, og det går som en rød tråd gjennom hele leiligheten.



Flott utsikt opp mot Vardåsen og over Bondivann. Ingen gjenboere i front.



Vegetasjon langs vannet bringer naturen inn i den flotte leiligheten. Her er stuen sett fra gangen, og en del av kjøkkenøya ses i forkant. Benkeplate med overheng, noe som gir god plass til plass for 2 personer.





Kjøkkenet har rikelig med oppbevaring. Integrerte hvitevarer, utenom stor kjøl- og fryseskap. Kjøkken har Bora platetopp med integrert ventilator. Alle benkeplater er ekte marmor. Det er også marmorfliser på vegg mellom over- og underskap



Kjøkkenet har flere arbeidssoner og gir god arbeidsflyt. Kjøkkenøya inneholder flere skuffer og skap til oppbevaring. Åpne hyller på den ene kortsiden.



Armatur fra Tapwell i messing og med uttrekkbar tut. Alle håndtak er i sort og messing. Messing gir kjøkkenet en varm og lun følelse.



Detalj sett fra kjøkken. Hele allrommet samt overskap i kjøkkeninnredning er malt i samme farge, noe som gir et sofistikert inntrykk. Underskap og kjøkkenøy er malt i en mørkere farge



Stor og hyggelig spiseplass med vakker utsikt over Vardåsen og Bondivann.



Hovedsoverom med tilhørende bad og garderobe. Stort vindu på soverommet gir god romfølelse og mye naturlig lys. Vegg til veggteppe som gir god demping og som er godt og mykt å gå på - en ren luksus i hverdagen.



Lekkert soverom med tapet og fondvegg som matcher leilighetens fargeskala.



Tilhørende bad, med dobbelvask, vegglamper og stort spesiallaget speil og massasjebad. Det er lagt flis på flis på gulv og en fondvegg, med "betonglook". Oppgradert innredning og ekstra downlights er montert.



Badet har 2 eksklusive håndkleholdere, som varmer håndklærne dine. Deilig massasjebad, med plass til 2 personer.



Flott garderobe til hovedsoverommet i lys eikefarge.



Soverom 1; her brukt som TV- og gjesterom. God plass til dobbel-seng og garderobe om ønskelig.



Soverom 1; Det er montert lys-list bak TV. Stort vindu også her, som gir godt med naturlig lys.



Soverom 2; Her brukt som kontor, med plass for 2 arbeidsplasser Det er garderobe langs hele den ene veggen.



Badet (nr 1) har plass til vaskesøyle, stor dusj og er oppgradert med store skuffer til oppbevaring. Den ene skuffen har integrert strykebrett. Stort spesiallaget speil med vegglamper på begge sider. Dusjarmatur fra Tapwell.



Det er lagt flis på flis på gulv og en fondvegg.
Dusjsonen har mosaikkfliser, men holdt i samme farge som de store flisene på gulvet.



Detalj fra bad. Lekkert innredet med varme farger



Også her er det eksklusive håndkleholdere som gir deg deilige varme håndklær



Gang sett fra stuen med moderne panel og tapet. Alle dører er skiftet ut og spraymalt i en varm gråtone.
Det er montert downlights, noe som sikrer bedre lys og romfølelse



Stor og innholdsrik speilgarderobe i gangen, samt eget skoskap.



Bora platetopp med integrert ventilator.

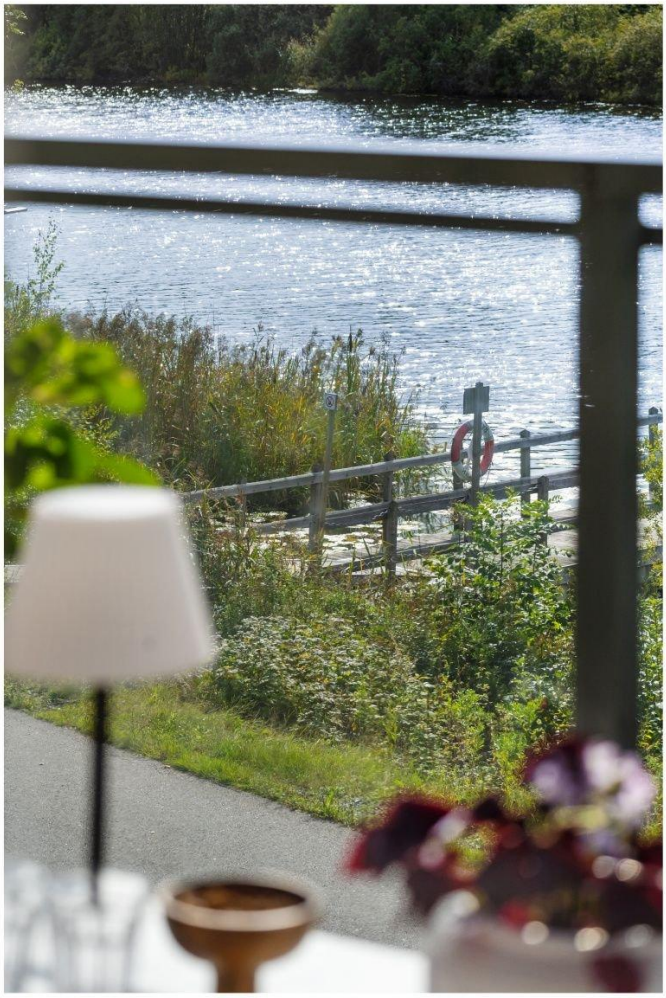


Detaljbilde fra kjøkken med kjøkkenkran fra Tapwell i messing, og håndtak på skuffer og skap i sort og messing.



Vinskap på kjøkkenet med plass til 16 vinflasker.





Nydelig utsikt mot Bondivann og områdets brygge som gir rekreasjon og bademuligheter.



Deilig uteplass med loungemøbler, spisebord og utekjøkken med grill.



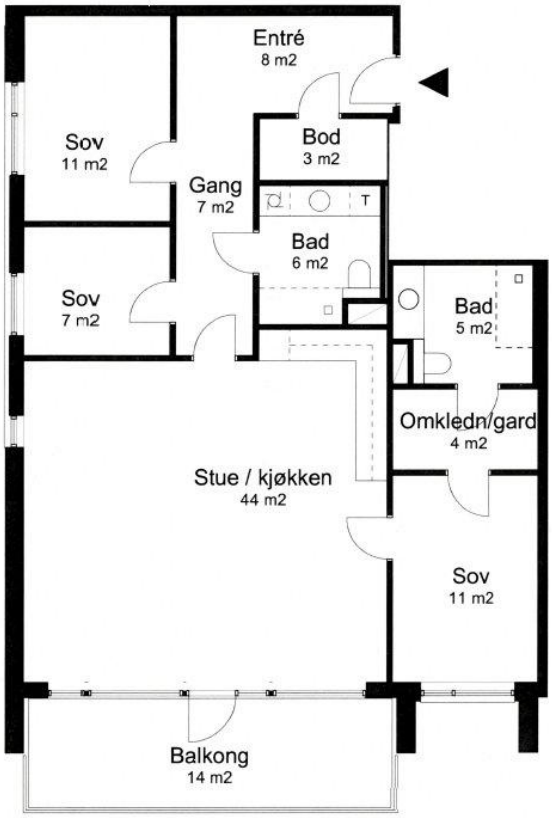
Kveldsstemning på kjøkkenet. Varmt og innbydende.



Veranda har fått panel og downlights, og gir lys på mørke høst- og vinterkvelder. God stemning.



Vakker utsikt over vannet og Vardåsen en høstkveld.



Plantegning



Kløverhuset på Bondistranda 46 ligger nest innerst i blindvei.



Ei av to brygger på området. Bryggene innbyr til sosialt samvær og rekreasjon.



Bondistranda her tilgang til eget grøntareal med strand og lekeplass. Gjesteparkering for Bondistrandas gjester.



Bondistranda har nærhet til både natur med turstier og med flotte Hvalstrand lett tilgjengelig.



Bondivann stasjon i umiddelbar nærhet til Bondistranda, kun en holdeplass fra Asker sentrum, og direkte tog inn til Oslo

Adkomst

Trappefri adkomst.
Heis
Leiligheten ligger i 1. etg i det innerste Kløverhuset på Bondistranda.
Nærmeste busstopp er Bondi skole eller Bondibrua.
Tog til Bondivann stasjon. Se kart til høyre i annonsen for veibeskrivelse.
På visningsdagen vil det bli skiltet med Propr.no-skilt utenfor og på ringeklokke.

Om boligen

Eksklusiv 4- roms leilighet i høy 1. etg på Bondistranda i Asker. Leiligheten har gjennomgått betydelig oppgraderinger, og fremstår som svært velholdt og med detaljer som er sjeldent å se. Leiligheten er svært innbydende, med master soverom, tilhørende garderobe og bad, 2 gjesterom, gjeste-bad med vaskesøyle. bod og stor gang, åpen stue-kjøkkenløsning med store vindusflater som lar dagslyset strømme inn. Leiligheten har stor sørvest vendt veranda, med utsikt over vannet. Begge bad og og kjøkken er oppgradert. Det er installert downlights i gang og på begge bad. Veranda har fått panel i taket og downlights. Boligen disponerer 2 parkeringspasser i garasje.
Parkett på gulv som er malt i en lys grålig tone som gjør rommene lyse og moderne, vegg- til veggteppe på master soverom, vannbåren varme i alle rom og i gulv på bad. Kjøkken med marmor benkeplater, bora platetopp med integrert ventilator. En perfekt beliggenhet for deg som ønsker ro i varurskjønne omgivelser.

Her kan du nyte vakker utsikt over Bondivann.

Vardåsen skisenter sees i bakgrunnen og tar seg flott ut i vinterhalvåret med dens flotte belysning.

Området rundt Bondivann er naturskjønt og landlig, men har likevel meget sentral beliggenhet. Bondivann togstasjon ligger i umiddelbar nærhet, og buss fra Røykenveien, ca 3 min gange. Bondivann ligger kun ca 10 min gange fra Asker sentrum.

Dette er en bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og moderne løsninger i et attraktivt område. Leiligheten er betydelig oppgradert og påkostet i moderne klassisk stil- må oppleves.

Åpen kjøkkenløsning med stue

Kjøkkenløsningen er åpen i tilknytning til stuen. Kjøkken er oppgradert med en innholdsrik kjøkkenøy, med nedfelt Bora platetopp. Platetoppen har integrert ventilator. Benkeplater i marmor, samt marmorfliser på vegg under overskap.
Kjøkkenfronter på overskap er malt i samme farge som vegg, noe som tilfører et rolig og sofistikert uttrykk. Fronter med lekre håndtak i svart og messing . Integrerte hvitevarer og vinskap. Frittstående kjøl-fryseskap.
Allrommet har god plass til spisestue og loungemøbler for avslapping og TV-titting.
V-skjøter i taket er sparklet og malt som gir et rolig og helhetlig inntrykk.

Walking closet / Omkledningsrom

Walkin closet har eikefarget garderobe på begge sider, i en åpen løsning som gir lett tilgjengelighet.

Soverom 1

I dag brukt som TV- stue/ gjesterom med sovesofa. Det er god plass til dobbeltseng og garderobe langs den ene veggen, om ønskelig.

Soverom 2

I dag brukes det som kontor med arbeidsplass for 2 personer. På hele den andre langsiden er det en stor garderobe. Dette gir gode muligheter for oppbevaring.

Soverom 3 / Hovedsoverom

Hoved soverom med walk-in closet og tilhørende bad. Soverommet har tapet og vegg- til veggteppe som fortsetter inn i delen.

Bad 1

Inneholder vaskesøyle. Dette badet har oppgradert møbel med 8 skuffer og vask. Den ene skuffen inneholder integrert strykebrett. De øvrige skuffene er romslige med god mulighet for oppbevaring av håndklær mm.
2 håndklevarmere i stål, med muligheter for 4 varme håndklær.
Det er montert ekstra downlights i taket, samt stikkontakt for høyttaler.
Stort spesiallaget speil med ramme, og 2 vegglamper.
Det er lagt flis på flis på gulv og vegg i dusj sone.

Bad 2

Dette badet er oppgradert med dobbelvask, samt nytt spesiallaget speil med 2 vegglamper. Det er montert ekstra downlights i taket, samt stikkontakt for høyttaler.
Massasjekar er 190cmx90cm, med god plass for 2 personer.
2 håndklevarmere i stål, som gir mulighet for 4 varme håndklær.
Gulvet under massasjebadet har mosaikkfliser, klargjort for dusjløsning om ønskelig.
Det er lagt flis på flis på gulv og vegg i dusj sone.

Veranda

Fra stuen er det utgang til en solrik og romslig veranda på ca 15 kvm. Her er det god plass til både spisebord, lounge-møbler og utekjøkken. – perfekt for lange sommerkvelder med familie og venner. Sol fra ca 1300-2100
Balkongen er oppgradert med trepanel og downligts i taket og gulvfliser i kompositt.

Boder

I tillegg til den innvendige boden på 3kvm disponerer leiligheten en egen bod i kjeller. Sameiet har også en felles sykkelbod, som gir trygg og praktisk oppbevaring av sykler.

Parkering

Boligen disponerer to garasjeplasser i felles garasjeanlegg. Det er i tillegg mulighet for å installere elbillader, og sameiet har eget område for gjesteparkering, noe som gjør det enkelt og praktisk for besøkende.

Gang

Gangen har innebygget garderobe på hele 4 meter. Her får du plass til alt du har behov for, som for eksempel ytterjakker og sko.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyere boligsameie fra 2012, idyllisk beliggende langs Bondivann. Her får du rolig og landlig stemning med flotte turområder og badeplasser like utenfor døren, samtidig som det er kort vei til Asker sentrum med bl.a. butikker, kaféer, restauranter, bibliotek, kino og servicetilbud.
Området byr på mange muligheter for aktivitet og friluftsliv. Turstier, badeplasser og lekeområder ligger rett utenfor døren, mens Risenga aktivitetssenter er lett tilgjengelig med tennisbaner, fotballbaner, ishall og svømmehall. Om vinteren kan du benytte Vardåsen skisenter, og golfinteresserte har kort vei til Asker golfklubb.
Skoler og barnehager ligger nært, med Bondi barneskole, Risenga ungdomsskole og videregående skoler i nærheten. Offentlig kommunikasjon er god, med gangavstand til Bondivann togstasjon og buss fra Røykenveien, som gjør det enkelt å komme seg til Oslo, Drammen eller andre deler av regionen.
Nærbutikk ligger kun 3min gange unna, hvor du også finner apotek, kafe blomsterbutikk mm.

Innbo og løsøre

Leiligheten kan selges møblert, etter nærmere avtale.

Integrerte hvitevarer medfølger.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Om Sameiet

Bondistranda Sameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr.: 999183921.
Sameiet ligger i Asker kommune med adressene:

Bondistranda 42, 44 og 46, med gårds- og bruksnummer: 51/187
Sameiet består av 33 seksjoner.
Forretningsførselen er utført av ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA.
Huseierforeningen (HF) har ansvar for forvaltning av garasjene og uteområdene. HF styret består av en representant fra hvert sameie.
Sameiet er forsikret i Protector Forsikring ASA, polisenr.: 1420607.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
272 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

284 490 kr (Omkostninger totalt)

---

11 184 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Bondistranda 46
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2012
BRA: 127 m^2
BRA-i: 113 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	6	0	2

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Bondistranda 46
1386 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35652

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i entre/hall
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforksjell i soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Konsekvens:
- En omluftvifte med kullfilter fjerner lukt, men ikke fukt eller varme, noe som kan føre til dårligere inneklima over tid.

Anbefalte tiltak:
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Ved terskel er det imidlertid ingen høydeforskjell eller oppkant mellom baderomsgulv og tilstøtende rom. Terskel ligger i flukt med gulvet uten fysisk barriere. Løsningen innebærer at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, oversvømmelse eller feil bruk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er etablert oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende oppkant/terskelhøyde er et avvik fra preaksepterte ytelser (TEK17 § 13-15). Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Anbefalt tiltak:
- Det bør etableres sikker oppkantløsning eller dokumenteres at membran er korrekt ført opp bak terskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Ved terskel er det imidlertid ingen høydeforskjell eller oppkant mellom baderomsgulv og tilstøtende rom. Terskel ligger i flukt med gulvet uten fysisk barriere. Løsningen innebærer at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, oversvømmelse eller feil bruk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er etablert oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende oppkant/terskelhøyde er et avvik fra preaksepterte ytelser (TEK17 § 13-15). Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Anbefalt tiltak:
- Det bør etableres sikker oppkantløsning eller dokumenteres at membran er korrekt ført opp bak terskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Noe utskiftninger (ny kurs) er etablert.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TGIU settes med bakgrunn i veiledning fra DIBK der den bygningssaksskyndige ikke er kvalifisert for å sette tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av sameiet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
13.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sven Robin Motrøen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Turid Andersen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bondistranda 46, 1386 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**51**	Bruksnr:	**187**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2012**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med stående trekledning.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt tekket med papp.
- Balansert ventilasjon.
- Oppvarming via vannbåren varme (radiatorer)
- Parkering i felles garasjeanlegg.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	127	113	5	9	15
Totalt m²	**127**	**113**	**5**	**9**	**15**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	113	110	3	- Entre/Hall - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3 m/omkledningsrom - Bad - Bad 2 - Stue/Kjøkken	- Bod
Totalt m²	**113**	**110**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. (bod K104)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong på 15m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er etablert en balkong i betong på 15m2.
Balkongen er belagt med bord av plastheller.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.(110cm)
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Profilierte formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass med datostempling 2011.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i entre/hall
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforksjell i soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken er modernister i nyere tid. Underslag og øy fra 2014.
Ny vask ,platetopp og benkeplate i 2024
Innredningen har glatte fronter og marmor benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert frittstående kjøl/fryseskap, integrert komfyr/platetopp, micro og vinskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 17år. avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Konsekvens:
- En omluftvifte med kullfilter fjerner lukt, men ikke fukt eller varme, noe som kan føre til dårligere inneklima over tid.

Anbefalte tiltak:
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger ferdigattest datert 11.06.2016

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør er oppført med plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Innvendig avløpsrør har dermed en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Rørskap plassert i tak på bad 1



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Rørskap plassert i tak på bad 2	Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i tak på begge bad.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i tak på begge bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Noe utskiftninger (ny kurs) er etablert.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TGIU settes med bakgrunn i veiledning fra DIBK der den bygningssaksskyndige ikke er kvalifisert for å sette tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er radiatorer på følgende rom:
- Soverom x 3
- Stue/kjøkken.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av sameiet.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom.
Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.

Anbefalte tiltak:
Et balansert ventilasjonsanlegg har 2 filtre, et for inn- og et for utluft. Begge skal skiftes minimum 2 ganger i året for å sikre inneklima. Gjerne i mars/april før pollensesong og september/oktober etter pollensesong.

6.12 Våtrom: Bad

Synlig mansjett i klemring.

Synlig mansjett i klemring.



Ingen synlig drensåpning fra sisterne.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Hvite stålplater i tak.



Ingen oppkant ved terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i 2022.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet ledes effektivt til sluk.	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann
Dusjsone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:
* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)

* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det registreres 5mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 5mm nedsenk
Det registreres 25mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Ved terskel er det imidlertid ingen høydeforskjell eller oppkant mellom baderomsgulv og tilstøtende rom. Terskel ligger i flukt med gulvet uten fysisk barriere. Løsningen innebærer at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, oversvømmelse eller feil bruk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er etablert oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende oppkant/terskelhøyde er et avvik fra preaksepterte ytelser (TEK17 § 13-15). Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Anbefalt tiltak:
- Det bør etableres sikker oppkantløsning eller dokumenteres at membran er korrekt ført opp bak terskel.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Våtrom: Bad 2



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Hvite stålplater i tak.



Ingen oppkant ved terskel.



Ikke synlig drensåpning fra sisterne.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i 2022.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet ledes effektivt til sluk.	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann
Dusjsone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:
* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)

* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det registreres 12mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Ved terskel er det imidlertid ingen høydeforskjell eller oppkant mellom baderomsgulv og tilstøtende rom. Terskel ligger i flukt med gulvet uten fysisk barriere. Løsningen innebærer at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, oversvømmelse eller feil bruk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er etablert oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende oppkant/terskelhøyde er et avvik fra preaksepterte ytelser (TEK17 § 13-15). Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Anbefalt tiltak:
- Det bør etableres sikker oppkantløsning eller dokumenteres at membran er korrekt ført opp bak terskel.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Badekar
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på begge bad. Teppe på 1 soverom og garderobe. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Flis på begge bad. Malte/Tapetserte overflater øvrig rom.
Tak: Hvite stålplater på begge bad. Malt gips i bod og entre/fordelergang. Øvrige rom malt betong.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.15 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Vannbåren varme til radiatorer.
- Vannbåren gulvvarme på bad.

6.16 Øvrig: Parkering

Beskrivelse

Det medfølger 2 stk parkeringsplasser i felles garasjekjeller. (K4)
Mulighet for el-bil lader.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

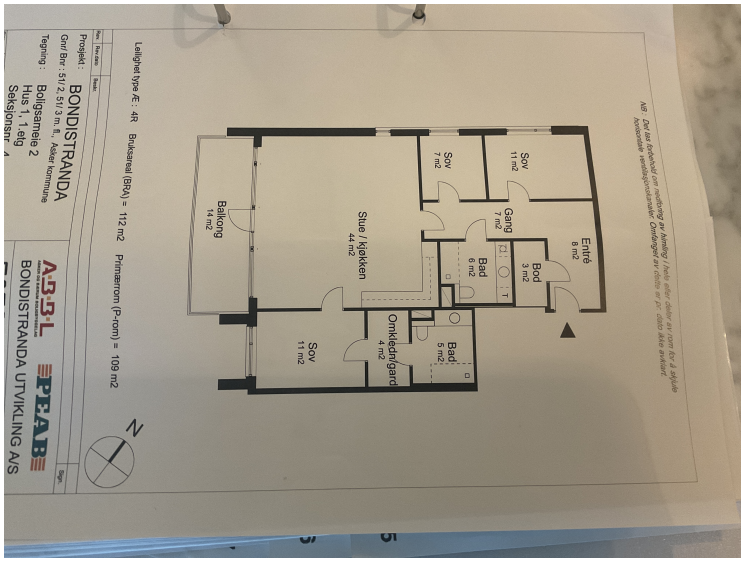
6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Egenerklæring

Bondistranda 46, 1386 ASKER

14 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bondistranda 46	Bondistranda 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i leiligheten hele tiden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Motrøen, Sven Robin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flis arbeid: Lagt flis på flis på gulv og i dusj.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ess Bygg AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2017

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk arbeid, flere spotter i taket, samt flere stikk kontakter. Koblet til boblekar og 4 håndkle tørkere.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Norge Installasjon AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Montert trepanel med lys i tak på balkong

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Snekker har montert trepanel i taket på balkongen. Der etter har elektrikker Installert 9 stk led spotter på terrasse. Byttet bryter til dimmer til balkong. Montert ekstra påvegg stikk på bad ved speil, 3 stk påvegg stikk på stue, innfelt stikk over kjøkkenbenk, 2 stk påvegg stikk i gang, 1 stk påvegg dobbel og 1 stk 6veis på soverom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Installatøren AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplegg av strøm til komfyr og platetopp på en øy i kjøkkenet - trekkerør er lagt klart i gulvet. Inntrekking av ekstra kurs til kjøkkenet, inkl montering av kombivern 13A for 2 berørte kurser. Montere komfyrvakt for kurs til steketopp. montere 3 enkle stikk i 3 kammerboks på soverom /TV stue.Opplegg av ekstra stikk på kontor.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Asker Elektriske AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2017

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut til ledspotter, montert flere spotter, montert stikk for sonos, montert stikk ved vask x2. Tilkoblet boblebad på master bad, lagt opp til til 2 stk lampetter på begge bad, montert dimmere. Montert 4 stk håndkle tørkere levert av kunde.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Norge Installasjon as

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Har montert smarthus, Phillips Hue brytere på kjøkken/stue,TV-rom(Soverom2) og Kontor(Soverom3)

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Blendet avtrekk på kjøkken. Røret ligger fortsatt i kanal og kan reinstalleres ved behov.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Området innenfor Bondistranda i nord mot Asker er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Link til prosjektet: https://www.abbl.no/boliger/nye-boligprosjekter/

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Alle V-skjøter i tak er sparklet og malt. Utført av Ess Bygg AS og eier.
Montert trepanel i tak på balkongen. Utført av faglært snekker, mangler dokumentene.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Motrøen, Sven Robin	**2025-09-14**

Identification

bankID Motrøen, Sven Robin

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Motrøen, Sven Robin	14/09-2025 11:43:00	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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 garasjeplass i garasjekjeller iht. vedlagte garasjeplan. Følgende seksjoner har vedtektsfestet bruksrett til ytterligere én nummerert garasjeplass: 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 tilskjøtet Bondistranda Huseierforening har vedlikehold og driftsansvar for anlegget 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 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 godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse 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 godkjennelse 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 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, 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 hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning 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 utskiftning av oppført himling på terrasse/balkong, med eventuelt downlights, herunder ansvarlig for merkostnader som himlingen kan føre til ved vedlikeholdstiltak av sameiet.

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.

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.

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.

§ 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, 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 utskiftning 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 à 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. m^2 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 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 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.

Seksjonseier kan ikke leie ut garasjeplass 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) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

§ 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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2 mandag 11.03.2024 kl. 18:00 - LiA - Losjehuset i Asker, Røykenveien 14.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Linda Steinsbø Hansen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Linda Steinsbø Hansen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 15 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Bjarne Blom-Jensen ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 75.000 til intern fordeling.

5. Informasjon fra Bondistranda Huseierforening

Huseierforeningen har utarbeidet årsrapport for 2023 som ligger vedlagt sammen med godkjent regnskap og revisjonsberetning for samme periode.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 48.600. Felleskostnadene ble økt med 5 %

fra 1/2-24.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kåre Gjertsen er på valg.

Vedtak:
Kåre Gjertsen ble gjenvalgt som styreleder

7.2 Valg av varamedlemmer

Nils Peter Adler er på valg

Vedtak:
Bjørn Korstvedt ble valgt som varamedlem

7.3 Valg av valgkomité

Peter Adler og Christina Angelillo er på valg.

Vedtak:
Peter Adler og Christina Angelillo ble gjenvalgt

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Det nye styret fikk fullmakt til å velge en representant innad i styret.

8. Valg av to representanter til Huseierforeningens årsmøte

Vedtak:

Bjørn Korstvedt og Bjarne Blom-Jensen ble valgt som representanter i Huseierforeningens årsmøte.

Dersom intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble hevet kl. 18:20.

Protokoll for Bondistranda Sameie 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Steinsbø Hansen (sign.)	12.03.2024
Protokollvitne	Bjarne Blom-Jensen (sign.)	12.03.2024

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2 onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - LiA - Losjehuset i Asker, Røykenveien 142B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne Blakstad fra ABBL ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Helge Sundquist fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 16 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 20 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne Blakstad og Helge Sundquist.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Per Arne Rikstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Styreleder leste opp årsmeldingen fra styret og årsmøte tok denne til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Årsregnskap med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen. Regnskapet viser et overskudd på kr. 118.827.

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2024.

Vedtak:
Årsmøte godkjente regnskapet for 2024.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr. 75.000 til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Årsmøtet pålegger styret ansvaret for å bestille ruller med matavfallsposer

Forslaget er innsendt av Bjarne Blom - Jensen

I 2024 sluttet Asker kommune å distribuere grønne matavfallsposer til butikkene. De erstattet dette med en løsning hvor styret i sameier og områder med fellesløsninger kan bestille større mengder poser via en app eller ved å kontakte innbyggertorgene.

Styret har imidlertid meddelt at de ikke ønsker å benytte seg av denne løsningen. Konsekvensen er at hver av de 33 boenhetene i sameiet unødvendig må reise individuelt til innbyggertorget i Asker for å hente poser (med begrensede åpningstider (stenger kl. 15:30 på hverdager)) og at matavfall for noen sannsynligvis blir kastet i restavfallet over kortere eller lengre perioder.

Kommunens løsning med fellesbestilling er enkel å gjennomføre. Et mindre lager av matavfallsposer kan enkelt plasseres i hver oppgang, ved bodene i kjelleren. Fellesbestillinger kan gjøres basert på tilbakemeldinger fra beboerne når lageret nærmer seg tomt. Alternativt/i tillegg kan et styremedlem (som også er beboer), som allerede foretar jevnlige tekniske kontroller i oppgangene, inkludere en sjekk av poselageret i sin rutine.

Vedtak:
Forslaget ble stemt over og det ble registrert 6 stemmer for og 14 imot.

Forslaget ble nedstemt.

6. Informasjon fra Bondistranda Huseierforening

Huseierforeningen har utarbeidet årsrapport for 2024 som ligger vedlagt sammen med godkjent regnskap og revisjonsberetning for samme periode.

Møteleder gjennomgikk årsmeldingen fra huseierforeningen og årsmøte tok denne til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Møteleder gjennomgikk hovedtrekkene i budsjettet og årsmøte tok denne til orientering.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Kåre Gjertsen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Robin Motrøen som ny styreleder.

Vedtak:
Robin Motrøen ble valgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen hadde innstilt 4 kandidater til 2 verv som styremedlemmer. Det ble avholdt skriftlig valg og det ble besluttet at de 2 som fikk flest stemmer ble valg inn for 2 år som styremedlemmer. Turid Andersen trakk sitt kandidatur og det ble fremsatt benkeforslag fra Cynthia Liu During.

Vedtak:

Gaute Hoberg ble valg for 2 år. Igjen på valg i 2027.

Knut Finn Almqvist ble valgt for 2 år. Igjen på valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Bjørn Korstvedt er på valg.

Valgkomiteen innstiller Tone Gjertsen som nytt varamedlem.

Vedtak:

Tone Gjertsen ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Peter Adler og Christina Angelillo er på valg.

Vedtak:

Turid Andersen og Cynthia Liu During ble valgt for ett - 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Punktet utgår fordi årsmøtet i sameiet ikke lenger skal velge representanter til ABBLs generalforsamling.

8.6 Valg av to representanter til Huseierforeningens årsmøte

Bjørn Korstvedt og Bjarne Blom-Jensen er på valg.

Vedtak:

Knut Finn Almqvist og Tone Gjertsen ble valgt.

Protokollen ble lest og årsmøte avsluttet kl. 19:15

Protokoll for Bondistranda Sameie 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Per Arne Rikstad (sign.)	20.03.2025

Husordensregler for Bondistranda Sameie 2

vedtatt av årsmøtet 13. mars 2017

1. Generelt om disse reglene

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. Videre skal disse reglene, sammen med vedtektene og aktuelle lover, danne grunnlag for å påtale og rette opp uakseptabel atferd i bofellesskapet.

1.2 Ordensreglene er hjemlet i vedtektene og kan bare endres ved vedtak på lovlig innkalte sameie-møter.

1.3 Forslag til endringer sendes skriftlig til styret.

1.4 Ved utleie av leilighet er seksjonseier ansvarlig for at leietaker blir gjort kjent med disse ordensreglene.

2. Generelle regler

2.1 Et bofellesskap som vårt sameie er, innebærer at man må la hensyn til andre gå foran personlige interesser. I alle sammenhenger, som beboer og bruker av bolig, fellesarealer og utemiljø, skal det tas hensyn til andre beboere.

3. Avfallshåndtering

3.1 Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall, papp og papir, samt glass og metallemballasje. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å ivareta, og fjerne, annen type avfall.

3.2 Glass og metall skal bare kastes på dagtid slik at beboere i nærliggende leiligheter ikke vekkes av smellene i containeren.

3.3 All avfallshåndtering skal foregå i henhold til gjeldende regler og forskrifter for Asker kommune.

3.4 Søppel skal ikke hensettes ved søppelstasjonene selv om disse skulle være fulle.

4. Paraboler, antenner og fasade generelt.

4.1 Byggenes fasader og tak er underlagt fellesskapets styring og ingen tiltak på disse kan iverksettes uten etter avtale med styret. Herunder skal det ikke monteres utvendige antenner eller paraboler på byggene. Dette forbudet gjelder også på balkonger, terrasser o.l., og også selv om disse er innglasset.

4.2 Endringer som settes opp i strid med punkt 4.1 kan fjernes omgående for eiers regning og risiko uten forvarsel.

5. Dyrehold

5.1 Dyrehold er tillatt men ikke til sjenanse for andre.

5.2 Dyrehold av arter som er ulovlige i hht. norsk lov er ikke tillatt.

5.3 Ved brudd på punkt 5.2 kan styret i sameiet iverksette tiltak, uten forvarsel, for å avslutte slikt dyrehold, for eiers regning og risiko.

6. Musikk og støy

6.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700, både innendørs og utendørs. 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 og 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.

7. Matlukt, grilling og kjøkkenvifte

7.1 Ventilasjonsanlegget er nøye balansert, endringer i trykk får konsekvenser for andre beboere. Motorisert kjøkkenvifte tillates ikke montert på byggets ventilasjonsanlegg/avtrekk.

7.2 Ettermontering i strid med punkt 7.1 kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

7.3 Grilling på balkong/terrasse skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Oppbevaring av gass til slik grill skal skje slik at lekkasje og eksplosjoner ikke kan skje.

7.4 Det er ikke tillatt å lufte ut matlukt fra leiligheten til oppgangen.

8. Fellesarealer

8.1 For å bidra til trivsel i boområdet plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte. Fellesarealer ryddes etter bruk.

8.2 Det er ikke anledning for sameiere/beboere å benytte sameiets fellesarealer til lagring av private eiendeler.

8.3 Røyking på innendørs fellesarealer er forbudt. På utendørs fellesarealer anmodes det om å vise hensyn til sine naboer.

8.4 All skade som påføres felleseiendom 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.

8.5 Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.

9. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

9.1 Styrets sanksjonsmuligheter er beskrevet i sameiets vedtekter.

Boligopplysninger:

Bondistranda Sameie 2
BONDISTRANDA 46
1386 ASKER

Vår ref.: 592/4
Type: Sameie
Eiere: Turid Andersen, Sven Robin Motrøen

Organisasjonsnr: 999 183 921 **Seksjonsnr:** 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 967**

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 467
Tilleggsytelser:	2 garasjer	500

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Sven Robin Motrøen
Adresse: Bondistranda 46
Postnr/-sted: 1386 ASKER
E-post: bondistranda.sameie2@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	650
Annen formue:	21 548	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 51/187 - seksjon:4
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1420607

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2 onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - LiA - Losjehuset i Asker, Røykenveien 14.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Kåre Gjertsen velges som møteleder.

1.2. Valg av protokollfører

Vedtak:
Børge Nilsen ble valgt som protokollfører.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 15 seksjonseiere. Det ble levert 10 fullmakter..
Totalt 25 stemmer.

1.4. Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Gaute Hoberg ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5. Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.



2. Forslag til sammenslåing av sameiene på Bondistranda

Bebyggelsen på Bondistranda er som kjent, organisert i 5 sameier. Dette er en følge av utbyggingstrinn og styrt av utbygger ABBL. Nå er området over i en normal driftsfase, herunder er de normale garanti-tider utløpt for alle sameiene. Det vil si at vi drifter for egen regning og risiko i alle 5 sameier.

Med en forventning om at en sammenslåing vil gi oss rasjonaliseringsgevinster og andre fordeler, har styrene i alle 5 sameier, og styret i Huseierforeningen, gjort en utredning av saken. Delvis er saken også drevet frem av at noen av de mindre sameiene sliter med å bemanne sine styrer med kvalifiserte medlemmer.

Den foreliggende utredningen dokumenterer de faglige og håndfaste delene av en sammenslåing og viser hvordan den kan gjennomføres mhp jus/formalia, økonomi, tekniske forskjeller og organisering.

Prioriteringene for hvordan man tar ut gevinstene ved en sammenslåing vil bestemmes av seksjons-eierne gjennom årsmøtet, og av styret i det sammenslåtte sameiet.

Et foreløpig budsjett for det sammenslåtte sameiet følger saken. Budsjettet for det sammenslåtte sameiet viser en besparelse på kr. 181.500 for posten Konsulenthonorarer. Dette gjelder honorar til OBOS i forbindelse med sammenslåingsprosessen. Da beløpet ikke har noe med sameienes normale drift å gjøre, er dette ikke en reell besparelse.

Budsjettet inneholder heller ikke post for innkjøpte tjenester til avlastning av styret. I den grad det blir nødvendig å kjøpe inn slike tjenester vil besparelsen bli mindre enn det som er vist i OBOS-notatet.

Styret legger saken frem for årsmøtet til avstemning.

Vedtak:
Ikke godkjent. 8 stemmer for og 17 stemmer mot en sammenslåing.

Hvor intet annet står, er samtlige vedtak enstemmige.

Møtet ble hevet kl. 19:35

Kåre Gjertsen
Møteleder

Gaute Hoberg
Protokollvitne

Bondistranda Sameie 2

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Bondistranda Sameie 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2

Tid: onsdag 19.03.2025 kl. 18:00

Sted: LiA - Losjehuset i Asker, Røykenveien 142B

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Arne Blakstad velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 118.827.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 75.000 til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Årsmøtet pålegger styret ansvaret for å bestille ruller med matavfallsposer

I 2024 sluttet Asker kommune å distribuere grønne matavfallsposer til butikkene. De erstattet dette med en løsning hvor styret i sameier og områder med fellesløsninger kan bestille større mengder poser via en app eller ved å kontakte innbyggertorgene.

Styret har imidlertid meddelt at de ikke ønsker å benytte seg av denne løsningen. Konsekvensen er at hver av de 33 boenhetene i sameiet unødvendig må reise individuelt til innbyggertorget i Asker for å hente poser (med begrensede åpningstider (stenger kl. 15:30 på hverdager)) og at matavfall for noen sannsynligvis blir kastet i restavfallet over kortere eller lengre perioder.

Kommunens løsning med fellesbestilling er enkel å gjennomføre. Et mindre lager av matavfallsposer kan enkelt plasseres i hver oppgang, ved bodene i kjelleren. Fellesbestillinger kan gjøres basert på tilbakemeldinger fra beboerne når lageret nærmer seg tomt. Alternativt/i tillegg kan et styremedlem (som også er beboer), som allerede foretar jevnlige tekniske kontroller i oppgangene, inkludere en sjekk av poselageret i sin rutine.

Forslag til vedtak: Styret pålegges ansvaret å bestille matavfallsposer.

6. Informasjon fra Bondistranda Huseierforening

Huseierforeningen har utarbeidet årsrapport for 2024 som ligger vedlagt sammen med godkjent regnskap og revisjonsberetning for samme periode.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 21.600. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på 5% fra 1. januar 2025.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kåre Gjertsen
Styremedlem, Rolf Arne Øie
Styremedlem, Børge Nilsen
Varamedlem, Bjørn Korstvedt

8.1 Valg av styreleder

Kåre Gjertsen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Robin Motrøen som ny styreleder.

Forslag til vedtak: Robin Motrøen velges for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Rolf Arne Øie og Børge Nilsen er på valg.

Valgkomiteen har følgende kandidater som nye styremedlemmer:

Gaute Hoberg

Turid Andersen

Knut Finn Almqvist

Peter Adler

8.3 Valg av varamedlemmer

Bjørn Korstvedt er på valg.

Valgkomiteen innstiller Tone Gjertsen som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Tone Gjertsen velges for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Peter Adler og Christina Angelillo er på valg.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling.

8.6 Valg av to representanter til Huseierforeningens årsmøte

Bjørn Korstvedt og Bjarne Blom-Jensen er på valg.

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

Med vennlig hilsen

Bondistranda Sameie 2

Styret

Bondistranda Sameie 2

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Året 2024 har vært et godt år for Sameie 2. Bomiljøet er godt, og det virker som de fleste trives godt på Bondistranda.

Bygningsmassen er nå ca.12 år gammel og det oppstår gradvis flere feil og med det økt behov for vedlikehold og reparasjoner. I 2024 hadde vi en heis-stans i nr 44, som både ble et problem for beboerne i den oppgangen og som ble kostbart for sameiet. Men stort sett er bygningsmassen og de tekniske anleggene i god stand.

Økonomisk ble også året et godt år. Delvis fordi felleskostnadene er regulert opp til et nivå som dekker utgiftene, og delvis fordi styret har ført en sak for å få en stor refusjon på avgifter til kommunen.

Året 2024 ble også året der vårt sameie-møte sa nei til forslaget om sammenslåing med de øvrige sameiene på Bondistranda. Vi jobber derfor videre i den eksisterende organiseringen, slik at fellesanleggene på Bondistranda blir driftet og vedlikeholdt.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Kåre Gjertsen, Bondistranda 42
Styremedlem, Rolf Arne Øie, Bondistranda 42
Styremedlem, Børge Nilsen, Bondistranda 42
Varamedlem, Bjørn Korstvedt, Bondistranda 42

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

3 seksjoner byttet eier i 2024.

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.

HMS/Internkontroll

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

Bondistranda Sameie 2 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har notert at fokus på hms-arbeidet må være en prioritert oppgave for det påtroppende styret. Styret har også gjennomført en befaring med vaktmester mtp sikkerhet i hennes arbeid på taket av blokkene.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 118.827

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

- Stor besparelse på kommunale avgifter pga refusjon av tidligere avgifter
- Reparasjon av heiser som ikke var forutsett.

Pga omlegging av kontoplan i ABBL, vil flere poster fremstå med betydelig avvik, men i sum er disse i balanse og representerer ikke reelle avvik.

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter og et antall arbeidsmøter i styre-året 2024-25. Styret har samarbeidet godt, og har, sammen og enkeltvis, fulgt opp både planlagte og oppdukkende saker.

Varamann til styret har deltatt på alle styremøtene og tatt aktiv del i styrets oppgaver og arbeid. Det har vært vesentlig for å få tatt unna arbeidsmengden.

Arbeidsmengden er, slik styret oppfatter det, økende. En betydelig del av arbeidet er typiske vaktmesteroppgaver. Sameiet har dratt nytte av at et par av seksjonseierne har fikset oppdukkende problemer, slik at vi har sluppet å engasjere ekstern hjelp. På samme måte er det nødvendig at beboerne bidrar med det de kan; f.eks. strøing på glattisen, og beplantning.

Styret har også administrert et regnskap for lading av el-biler. Forbruk leses av 1 gang pr måned og reell kostnad fordeles på de pt 17 seksjonene som lader.

Sameiet må dessuten delta i Huseierforeningens arbeid, og stiller med styremedlem og varamedlem i styret for denne foreningen. Huseierforeningen drifter og administrerer garasjer, grøntarealer, lekeplasser, gangveier, avfallsanlegg, badebrygger og randsonen mot vannet. Hertil gjesteparkeringsplassen. Huseierforeningen har også, gjennom en egen arbeidsgruppe, ivaretatt våre interesser i saken om bebyggelse i Atelierhagen.

Etter at sammenslåingen av sameiene ble avvist, har styrelederne i de 5 sameiene hatt en

serie med uformelle møter for å koordinere drift og utveksle erfaringer og informasjon. Styreleder har deltatt på disse møtene.

I sum spenner arbeidet i styret over et bredt felt av oppgaver. Det er derfor ønskelig at styret til enhver tid er bemannet med rett kompetanse.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Byttet nødtelefoner i alle 3 heiser

Ny leverandør på tv / internett

Opplegg for å unngå ventilasjons-stopp ved sterk kulde

Fornyet ringeklokke-tablåer

Reparert heiser etter stopp (ødelagt driftsmodul)

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Blokkert taknedløp i nr 42 åpnes

Rens av varmerør (til vurdering)

Rengjøring av utvendig panel (til vurdering)

--

Styret har igangsatt et arbeid om plafonder i boder/bodgang og oppganger. Dette kan lede til et tiltak der alle slike byttes til led-armaturer.

Kommende 5-års periode

Vi er fortsatt i en fase der bygningsmassen er så ny at større utskiftinger ikke er planlagt de neste årene. Vedlikehold og reparasjoner settes inn der behov oppstår.

Styret har igangsatt et arbeid for å sjekke tilstanden på varmesentralen.

Styret i Bondistranda Sameie 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bondistranda Sameie 2, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 185 137	2 421 060	2 185 000	2 310 000
Annen driftsinntekt	2	220 720	237 888	234 600	237 600
Sum inntekter		2 405 857	2 658 948	2 419 600	2 547 600
Kostnader					
Lønnskostnad	3	85 575	74 165	86 000	86 000
Kostnad lokaler	4	1 365 554	1 296 537	1 454 000	1 513 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 527	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	496 715	282 096	314 000	572 000
Annen driftskostnad	7	357 010	496 470	524 500	360 000
Sum kostnader		2 306 380	2 149 268	2 378 500	2 531 000
Resultat før finansielle poster		99 476	509 680	41 100	16 600
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	19 350	1 858	7 500	5 000
Sum finansielle poster		19 350	1 858	7 500	5 000
Årsresultat		118 827	511 538	48 600	21 600

Balanse Bondistranda Sameie 2, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-23 457	-12 435
Andre fordringer	9	153 122	224 765
Sum fordringer		129 665	212 330
Bankinnskudd, kasse o.l	10	957 040	648 480
Sum omløpsmidler		1 086 705	860 810
Sum eiendeler		1 087 005	861 110

Balanse Bondistranda Sameie 2, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	641 682	522 855
Sum egenkapital		641 682	522 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		391 868	300 920
Forskudd innbetalinger		53 421	37 335
Annen kortsiktig gjeld	12	35	0
Sum kortsiktig gjeld		445 323	338 255
Sum gjeld		445 323	338 255
Sum egenkapital og gjeld		1 087 005	861 110

Bondistranda Sameie 2

Sted:_____, dato:_____

Kåre Gjertsen	Rolf Arne Øie	Børge Nilsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for 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 fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 185 137	2 072 826	2 185 000	2 310 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	348 234	0	0
Sum	**2 185 137**	**2 421 060**	**2 185 000**	**2 310 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	161 750	162 500	162 000	162 000
Strøm fryseboks	1 392	1 392	1 400	1 400
Strøm el-bil	56 378	72 796	70 000	73 000
Utleie bod	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum	**220 720**	**237 888**	**234 600**	**237 600**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	75 000	65 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	9 165	11 000	11 000
Sum	**85 575**	**74 165**	**86 000**	**86 000**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	148 836	2 500	2 500	192 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	306 804	386 658	546 000	450 000
Vaktmestertjenester	34 005	31 635	35 000	36 000
Lys, varme, energi	600 852	702 015	655 000	590 000
Renhold	82 950	59 249	70 000	75 000
Løpende drifts og servic eavtaler lokaler	192 106	114 481	145 500	170 000
Sum	**1 365 554**	**1 296 537**	**1 454 000**	**1 513 000**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	1 527	0	0	0
Sum	**1 527**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	242 241	101 193	82 000	360 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	162 000	170 903	172 000	162 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	60 000	0
Forsikringsskadesaker	92 474	10 000	0	50 000
Sum	**496 715**	**282 096**	**314 000**	**572 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	90 754	86 612	93 000	95 000
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 722	2 461	2 500	4 000
Elektroniske fellesavtaler	169 102	168 442	185 000	150 000
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	0	0	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	147 824	152 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	565	0	0	500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	88 837	84 446	89 000	106 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 435	1 500	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	1 000	1 000
Sum	**357 010**	**496 470**	**524 500**	**360 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	441	215	0	0
Renter plasseringskonto	18 910	1 643	7 500	5 000
Sum	**19 350**	**1 858**	**7 500**	**5 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	46 821	224 765
Andre kortsiktige fordringer	106 301	0
Sum	**153 122**	**224 765**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	536 453	396 538
Sparekonto Boligbanken	420 587	251 942
Sum	**957 040**	**648 480**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	522 855	11 317
Fra årets resultat	118 827	511 538
Sum annen egenkapital	641 682	522 855
Sum egenkapital	641 682	522 855

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Interim RF betaling	35	0
Sum	**35**	**0**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	522 555	11 017
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	118 827	511 538
Årets endring disponible midler	118 827	511 538
Disponible midler UB	641 382	522 555

Resultat og balanse med noter for Bondistranda Sameie 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bondistranda Sameie 2

Styreleder	Kåre Gjertsen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Rolf Arne Øie (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Børge Nilsen (sign.)	15.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Bondistranda Sameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bondistranda Sameie 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: B5EYE-IOA7Y-Q0CXL-5EO6F-UBE7Y-CUNAZ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B5EYE-IOA7Y-Q0CXL-5EO6F-UBE7Y-CUNAZ

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 08:59:44 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: B5EYE-IOA7Y-Q0CXL-5EO6F-UBE7Y-CUNAZ

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

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

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

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

BONDISTRANDA HUSEIERFORENING

ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

Hvert sameie innstiller sine representanter til styret i Huseierforeningen. Styret i Bondistranda Huseierforening velges av Huseierforeningens årsmøte.

På årsmøte 15. mai 2024 i Losjehuset i Asker ble følgende valg for et år til styret:

Morten Strand, styreleder
Bjørn Tangnes
Erik de Mora
Kåre Gjertsen
Kirsten Toppe

Varamedlemmer:

Åsmund Bratsvedal
Bjørn Korstvedt
Hand Kristian Herland
Harald Kongsgård
Tone Lauritzen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

OBOS er Huseierforeningens forretningsfører. Revisor er BDO AS.

3. BYGNINGER OG EIENDOMMER

Huseierforeningens eiendom har gårdsnr. 51, bruksnr. 2, 184, 190 og 191.

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		

Garasjeanleggene er fullverdiforsikret på hele anleggsadressen. Det vil si 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. Flytebryggene 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 bryggene).

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

Dette betyr at Huseierforeningen har 4 forsikringsavtaler (3 x garasjer inklusiv styreforsikring og eiendom ellers, og brygger). Dette fungerer fint.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Driftsinntekter i 2024 var kr 1 805 448,-. Driftsinntektene består av medlemsavgift fra sameierne og inntekter per p-plass som betales fra sameierne. Driftsinntektene er i tråd med budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av utleie garasjeplasser.

Regnskapet viser et underskudd på kr 292 647,-.
Selskapets disponible midler per 31.12.2024 utgjør kr. 630 214,- fordelt med kr 155.178,- på driftskontoen og kr 581 875,- på sparekontoen.
Leverandørgjeld pr 31.12.2024 er kr 6 301,- og netto renteinntekter er kr 33 855,-.

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. STYREHONORAR

Styret mottok i 2024 kr 120 000,- i styrehonorar for 2023. Styrehonoraret for 2024 behandles og vedtas på Huseierforeningens årsmøte. I 2024 ble det utbetalt kr. 15 000,- i honorarer i forbindelse med sammenslåingsprosessen.

7. STYREMØTER

Styreperioden har vært fra mai 2024 frem til årsmøte 2025. Det har vært avholdt 11 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 og håndterer forløpende «vaktmesteroppgaver».

8. VEDLIKEHOLD

Styret har gjennomført oppgavene fra årsrapporten 2023 bortsett fra å få malt nederste del av veggene i garasjeanleggene.

Utført i 2024:

- Vask og oppmerking av parkeringsplasser i alle tre garasjeanlegg
- Reparasjoner på sprinkler og brannskap
- Fortsatt oppgraderingen av grøntanleggene
- Innkjøp av ny glass/metallkontainer

Planlagt i 2025

- Prøveprosjektet 2024 med robotgressklipper var vellykket og videreføres
- Vask og oppmerking av symboler og tall i garasjeanleggene
- Nødvendig reetableringer på grøntarealer
- Det er dyrt å klippe den store gress-sletten. Det prøves ut å la sletten vokse fritt slik at den blir en eng, til glede for insektene
- Dekke på den store lekeplassen på sletten oppgraderes

9. STYRETS OPPGAVER GJENNOM ÅRET

- Fulgt opp løpende serviceavtaler
- Oppgaver i garasjene om ladebokser, leieavtaler o.l.
- Fulgt opp byggesaken i Atelierhagen gjennom møter og høringsinnspill
- Arrangert felles julegrantenning første søndag i advent
- Retting av bulker og flekkmaling av avfallsbrønner
- Gjennomført vår- og høstdugnader
- Deltatt i prosessen om den mulige sammenslåingen av sameiene
- Forberede sak til årsmøte i HF om Wifi i garasjene
- Gjennomført to dugnader langs Bondivann med rydding mot vannet og bortkjøring til Yggeset i henhold til avtalen med kommunen
- Åpning og stenging, og generelt oppsyn med bryggene
- Løpende oppfølging av avfallskontainere
- Løpende oppfølging av beboer- og gjesteparkeringsplasser

10. ADMINISTRASJONSRUTINER

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 og det digitale styreverktøyet Styrerommet.

11. ATELIERHAGEN/KUNSTNERLIA

Arbeidsgruppen har også i 2024 hatt et travelt år. Den nye reguleringsplanen har vært på høring i 2024 og behandlet i Utvalg for plan og byggesak (UPB) og Formannskapet. Det har vært avholdt møte med kommunen og vi har sendt inn høring om den overordnete trafikksikringen vi mener ikke er god nok for trafikken over 100 nye leiligheter vil føre til. 2. gangs behandling i UPB og formannskapet ble gjennomført i januar 2025

Reguleringsplanen ligger nå an til å komme til behandling i kommunestyret 4.mars 2025

12. KOMMENTARER TIL REGNSKAP 2024 OG BUDSJETT FOR 2025

Huseierforeningen har en svekket økonomisk stilling ved inngangen til 2025, med en egenkapital på kr 630 214,- og bankinnskudd på kr. 737 013,-

Det ble budsjettert med et underskudd på kr. 4 900,- for 2024. Underskuddet ble kr. 292 647,-. Inntektene ble kr 1 805 448- og består vesentlig av kostnadsbidrag fra sameiene. Totale driftskostnader utgjør kr. 2 131 950,-.
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.

Årsak til større avvik mellom budsjett og resultat på ca. kr. 293 000,- skyldes:

- innkjøp av glass/metall kontainer
- utgifter til sammenslåingsprosessen
- reparasjon på sprinkler og brannskap
- økte honorarer
- oppmerking av parkeringsplassene.
- 0ppgradering av varsling fra garasjeanleggene til ABBR fra 2G til 4G

Disse kostnadene var ikke budsjettert og utgjør til sammen kr. kr. 235.000,-

Det var et ønske fra sameiene at Huseierforeningen skulle dekke kostnader om sammenslåingsprosessen i 2024.

En økning i honoraret til styret for 2023 ble foreslått og vedtatt på årsmøte i 2024.

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Kostnadsveksten har vært veldig høy de siste årene fra alle av våre leverandører. Underskuddet for 2024 har medført at styret har måtte sette opp innbetalingene for de 5 sameiene for 2025. Budsjettet er basert på en deflator på 3 % på alle felleskostnader.

<u>Drift og vedlikehold</u>
Det er beregnet kr 1 325 700,- til vedlikehold av bygninger og utvendige fellesarealer.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 160 000,- Dette er det samme som året før.

Forsikringspremien for 2025 er beregnet til kr. 106 000,- 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 2025.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

13. VEDLIKEHOLDSKONTO

I 2022 ble det etablert en vedlikeholdskonto for å skape forutsigbarhet for sameiene og seksjonseierne. Vedlikeholdskontoen ble etablert ved at kr 700 000,- ble overført til en sparekonto.

Huseierforeningens styre kan kun disponere vedlikeholdskontoen etter forhåndsaksept:

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

Huseierforeningens styre utarbeider nødvendig beslutningsgrunnlag for å få vedtatt forhåndsaksept.
Eventuell votering skjer ved simpelt flertall.

For 2024 ble likviditeten så dårlig at det måtte overføres kr. 200 000,- fra vedlikeholdskontoen til driftskontoen for å kunne betale løpende utgifter. Styret i Huseierforeningen fikk godkjenning av de fem sameiene til å gjøre denne overføringen.

Avslutning

Styret har også i år jobbet svært godt sammen. Vi har hatt gode diskusjoner som preges av en god tone og et godt miljø. I 2025 blir nok aktivitetsnivået for styret også høyt med oppfølging av pågående saker og nye som kommer til underveis.

Asker, februar 2025
Styret i Bondistranda Huseierforening

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	919 200	919 196	920 000	1 169 600
Andre inntekter	3	886 248	859 500	858 000	858 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 805 448**	**1 778 696**	**1 778 000**	**2 027 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-12 690	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-120 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 142	-8 417	-6 000	-8 000
Andre honorarer		-15 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-69 385	-65 985	-69 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-120 956	-6 516	-70 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 322 206	-1 406 530	-1 091 300	-1 325 700
Forsikringer		-115 469	-85 547	-96 000	-106 000
Energi/fyring	9	-135 351	-138 187	-160 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-209 406	-134 868	-176 500	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 131 950**	**-1 948 740**	**-1 782 900**	**-1 989 800**
DRIFTSRESULTAT		**-326 502**	**-170 044**	**-4 900**	**37 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 871	37 115	33 000	15 000
Finanskostnader	12	-4 016	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33 855**	**37 115**	**33 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**-292 647**	**-132 929**	**28 100**	**52 800**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-292 647	-132 929		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler		300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**300**	**300**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	133 230
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-133 970
Forskuddsbetalte kostnader		38 872	21 677
Driftskonto OBOS-banken		155 178	556 571
Sparekonto OBOS-banken II		581 875	746 221
SUM OMLØPSMIDLER		**775 925**	**1 323 729**
SUM EIENDELER		**776 225**	**1 324 029**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		630 214	922 861
SUM EGENKAPITAL		**630 214**	**922 861**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		139 710	133 970
Leverandørgjeld		6 301	241 735
Annen kortsiktig gjeld		0	25 463
SUM KORTSIKTIG GJELD		**146 011**	**401 168**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**776 225**	**1 324 029**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 12.02.2025
Styret i Bondistranda Huseierforening

Morten Gunnar Strand /s/ Bjørn Tangnes /s/ Kåre Gjertsen /s/

Kirsten Toppe /s/ Erik Jimenez De Mora /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	919 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**919 200**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Annet	1 498
Elbil	24 000
Garasjeleie	786 000
Leie Garasje	74 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**886 248**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**

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 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 142.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-97 394
SUM KONSULENTHONORAR	**-120 956**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-146 832
Drift/vedlikehold elektro	-10 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 010 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-151 644
Kostnader dugnader	-2 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 322 206**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-135 351
SUM ENERGI / FYRING	**-135 351**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Håndverktøy	-558
Annet driftsmateriale	-51 017
Vaktmestertjenester	-112 815
Vakthold	-9 690
Renhold ved firmaer	-14 913
Andre kontorkostnader	-2 971
Gave, ikke fradragsberettiget	-980
Bank- og kortgebyr	-2 226
Velferdskostnader	-12 736
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-209 406**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 396
Renter bank	30 475
SUM FINANSINNTEKTER	**37 871**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-16
Andre rentekostnader	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 016**

Resultatanalyse 2024
Bondistranda Huseierforening

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	919 200	920 000	800	0 %
Andre inntekter	886 248	858 000	-28 248	-3 %
Sum driftsinntekter	**1 805 448**	**1 778 000**	**-27 448**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 035	-14 100	4 935	-35 %
Styrehonorar	-120 000	-100 000	20 000	-20 %
Revisjonshonorar	-5 142	-6 000	-858	14 %
Andre honorarer	-15 000	0	15 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-69 385	-69 000	385	-1 %
Konsulenthonorar	-120 956	-70 000	50 956	-73 %
Drift og vedlikehold	-1 322 206	-1 091 300	230 906	-21 %
Forsikringer	-115 469	-96 000	19 469	-20 %
Energi/fyring	-135 351	-160 000	-24 649	15 %
Andre driftskostnader	-209 406	-176 500	32 906	-19 %
Sum driftskostnader	**-2 131 950**	**-1 782 900**	**349 050**	**-20 %**
Driftsresultat	**-326 502**	**-4 900**	**321 602**	**-6 563 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	37 871	33 000	-4 871	-15 %
Finanskostnader	-4 016	0	4 016	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**33 855**	**33 000**	**-855**	**-3 %**
Årsresultat	**-292 647**	**28 100**	**320 747**	**1 141 %**

Til Sameierne i Sameie 2 – Bondistranda Asker 17. januar 2025

RE. Valg til nytt styre

Årsmøte i Sameiet avholdes etter nærmere innkalling fra Styret. På agenda står valg av styremedlemmer.

<u>På valg er:</u>

Styreleder (for 1 år)

Varamedlem (for 1 år)

2 Styremedlemmer (for 2 år)

<u>Valgkomitéen innstiller disse til valg:</u>

Som Styreleder: Robin Motrøen, Bondistranda 46

Som Varamedlem: Tone Gjertsen, Bondistranda 42

<u>Følgende har sagt seg villige til å stille som styremedlem:</u>

Gaute Hoberg, Bondistranda 46

Turid Andersen, Bondistranda 46

Knut Finn Almqvist, Bondistranda 42

Peter Adler, Bondistranda 42

Styret konstituerer seg selv, også med tanke på hvem som blir sameiets representant i Huseierforeningens styre.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Peter Adler Christina Angelillo

Bondistranda Sameie 2

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Bondistranda Sameie 2

Ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2

Tid: mandag 11.03.2024 kl. 18:00
Sted: LiA - Losjehuset i Asker, Røykenveien 14

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Informasjon fra Bondistranda Huseierforening

6 Budsjett for 2024

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av varamedlemmer

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

8.0 Valg av to representanter til Huseierforeningens årsmøte

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

26.02.2024

Med vennlig hilsen
Bondistranda Sameie 2
Styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda S. Hansen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda S. Hansen velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 75.000 til intern fordeling.

5. Informasjon fra Bondistranda Huseierforening

Huseierforeningen har utarbeidet årsrapport for 2023 som ligger vedlagt sammen med godkjent regnskap og revisjonsberetning for samme periode.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 48.600. Felleskostnadene ble økt med 5 %

fra 1/2-24.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kåre Gjertsen er på valg.

Forslag til vedtak: Kåre Gjertsen gjenvelges som styreleder.

7.2 Valg av varamedlemmer

Nils Peter Adler er på valg

Forslag til vedtak: Bjørn Korstvedt velges som varamedlem

7.3 Valg av valgkomité

Peter Adler og Christina Angelillo er på valg.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Det nye styret får fullmakt til å velge en representant innad i styret.

Styrets innstilling: Styret innstilling er at representanten velges blant en i det nye styret

8. Valg av to representanter til Huseierforeningens årsmøte

Med vennlig hilsen
Bondistranda Sameie 2
Styret

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 budsjettert 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 forvendtede tap.

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og 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
Innbetalingsservice	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
El-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**

Kortsiktige fordringer

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
Opptjent 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: C3K6O-U5AV3-EUUQL-3SQHH-X6EU5-KN5E3

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C3K6O-U5AV3-EUUQL-3SQHH-X6EU5-KN5E3

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-14 16:17:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C3K6O-U5AV3-EUUQL-3SQHH-X6EU5-KN5E3

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

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.
Flytebryggene 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 bryggene)

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-etasjen. Beløpet som betales er beregnet ut ifra brøk pr. m2.

Dette 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 budsjettert.
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/INNKJØ

Styret har gjennomført oppgavene fra årsrapporten 2022

Vedlikehold / Innkjøp 2023

Garasjer:

- Utført nødvendig oppgradering på sprinkleranlegg i garasje1
- 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 flekkmaling av avfallsbrønner . Pågående
- Gjennomført vår- og høstdugnad.
- Vært aktiv deltager i felleskapet rundt sammenslåing av sameier på Bondistranda.
- Forespurt kommunen om speil 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. ADMINISTRASJONSRUTINER:

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 budsjettert 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 budsjettert 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 seksjonseierne.

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.

Styret i Bondistranda Huseierforening
Asker onsdag 14. februar 2024

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
Styrehonorar	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		

Transaksjon 09222115557511176057 Signert KHT, KG, HK, ML, BT

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

Transaksjon 09222115557511176057 Signert KHT, KG, HK, ML, BT

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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 INNTEKTER

Garasjer(KAT03)	786 000
Garasjer(KAT05)	73 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**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.

Transaksjon 09222115557511176057 Signert KHT, KG, HK, ML, BT

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 konsulenthonorarer	-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**

Transaksjon 09222115557511176057 Signert KHT, KG, HK, ML, BT

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 %
Konsulenthonorar	-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 %**

Transaksjon 09222115557511176057 Signert KHT, KG, HK, ML, BT

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BONDISTRANDA HUSEIERFORENING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BONDISTRANDA HUSEIERFORENING.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7TUN7-KEZEB-YXJEJ-W8M47-WMZC8-P50OV

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-YXJEJ-W8M47-WMZC8-P50OV

22.01.2024

Til Styret i Bondistranda Sameie 2

Innstilling - Valg av styreleder og varamann

1. Styreleder – Kåre Gjertsen
2. Varamann – Bjørn Korstvedt

Vennlig hilsen

Christina Angelillo

Christina Angelillo

Peter Adler

Bondistranda Sameie 2

Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Bondistranda Sameie 2

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 2

Tid: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00
Sted: LiA - Losjehuset i Asker, Røykenveien 14

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Kåre Gjertsen, velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes

2. Forslag til sammenslåing av sameiene på Bondistranda

Bebyggelsen på Bondistranda er som kjent, organisert i 5 sameier. Dette er en følge av utbyggingstrinn og styrt av utbygger ABBL. Nå er området over i en normal driftsfase, herunder er de normale garanti-tider utløpt for alle sameiene. Det vil si at vi drifter for egen regning og risiko i alle 5 sameier.

Med en forventning om at en sammenslåing vil gi oss rasjonaliseringsgevinster og andre fordeler, har styrene i alle 5 sameier, og styret i Huseierforeningen, gjort en utredning av saken. Delvis er saken også drevet frem av at noen av de mindre sameiene sliter med å bemanne sine styrer med kvalifiserte medlemmer.

Den foreliggende utredningen dokumenterer de faglige og håndfaste delene av en sammenslåing og viser hvordan den kan gjennomføres mhp jus/formalia, økonomi, tekniske forskjeller og organisering.

Prioriteringene for hvordan man tar ut gevinstene ved en sammenslåing vil bestemmes av seksjons-eierne gjennom årsmøtet, og av styret i det sammenslåtte sameiet.

Et foreløpig budsjett for det sammenslåtte sameiet følger saken. Budsjettet for det sammenslåtte sameiet viser en besparelse på kr. 181.500 for posten Konsulenthonorarer. Dette gjelder honorar til OBOS i forbindelse med sammenslåingsprosessen. Da beløpet ikke har noe med sameienes normale drift å gjøre, er dette ikke en reell besparelse.

Budsjettet inneholder heller ikke post for innkjøpte tjenester til avlastning av styret. I den grad det blir nødvendig å kjøpe inn slike tjenester vil besparelsen bli mindre enn det som er vist i OBOS-notatet.

Styret legger saken frem for årsmøtet til avstemning:

Forslag til vedtak: Årsmøtet i sameie 2 vedtar å slå sameiet sammen med de øvrige 4 sameiene på Bondistranda, gitt at alle de 4 andre sameiene vedtar det samme, på samme tidspunkt og på bakgrunn av den samme dokumentasjon som i denne saken

Med vennlig hilsen

Bondistranda Sameie 2

Styret

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 bruksenhetene 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 seksjoneringer).

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.

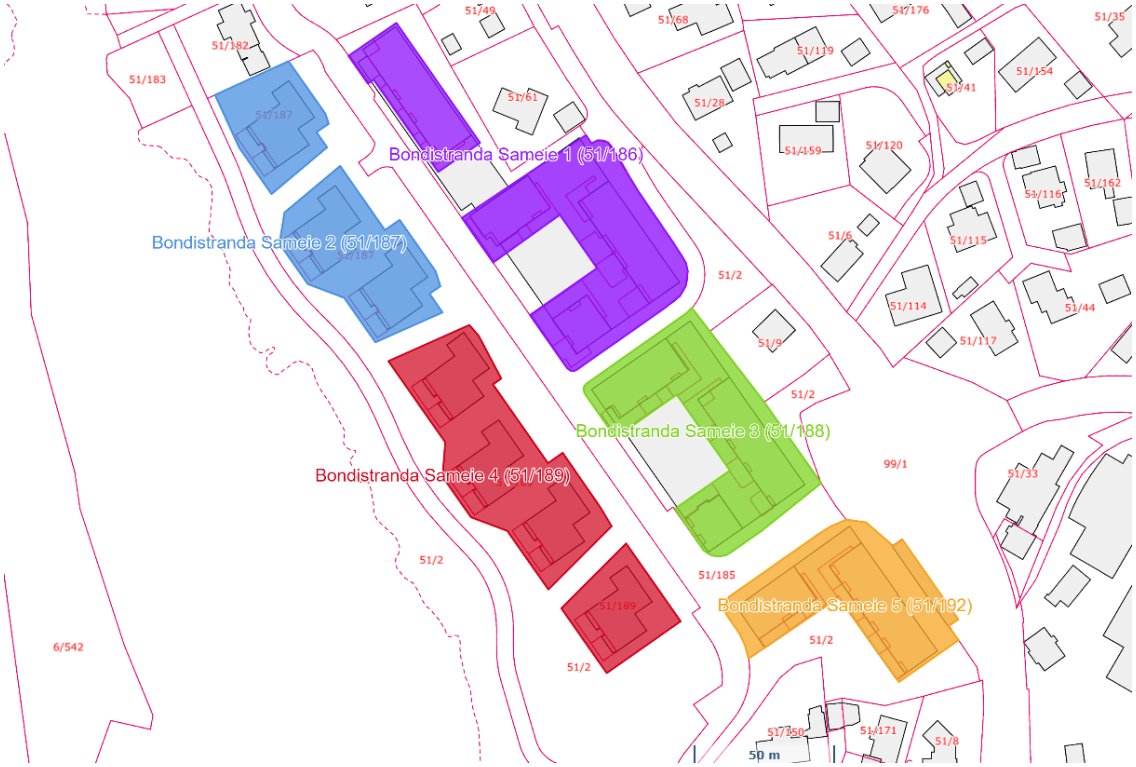
I nedenforstående punkt 4 og 5 følger prosessbeskrivelse og plan for sammenslåing iht. eierseksjonsloven § 22b.

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. matrikkelloven § 18 og matrikkelforskriften § 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 reseksjonering 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 anliggende 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 Utregning 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 sameierbrøken 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 ivaretatt 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 salgsverdien. 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 tinglysingstidspunktet.

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 jevnlige revisjoner/oppdateringer i lys av faktiske resultater og endrede forhold.

Det er viktig å fremheve at konsulenthonoraret er ekstraordinært høyt i sameiene i år, som følge av at sameiene har budsjettert 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.

V E D T E K T E R

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 tinglysing 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 garasjeplass i garasjekjeller i Bondistranda Huseierforening i.h.t vedtektenes punkt 12 Garasje- og bodoversikt.
- De seksjoner som har en eksklusiv bruksrett til en nummerert tilleggsplass i garasjekjeller fremgår av vedtektenes punkt 12 Garasje- og bodoversikt.
- De seksjoner som har en eksklusiv bruksrett til en nummerert tilleggsplass 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, tilskjøtet Bondistranda Huseierforening, som har vedlikeholds- og drifts
ansvar for anlegget sammen med vedlikeholds- og driftsansvar for utvendige fellesarealer som ikke er tilskjøtet 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 hoveddelenes 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 beplanting, 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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 innsekter 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, pantesikkerhet 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 garasjeanlegget betaler den enkelte en særskilt felleskostnad. Den felleskostnaden skal dekke Huseierforeningens drift av garasjeanlegget.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

(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 seksjonseiernes 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 opptelling 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 opptelling 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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	*Garasje-plass/nr*	*Garasje-anlegg*	*Tilleggsplass (nr) i garasjeanlegg*	*Tilleggsplass/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

Gjeldende seksjonsnr	*Garasje-plass/nr*	*Garasje-anlegg*	*Tilleggsplass (nr) i garasjeanlegg*	*Tilleggsplass/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		

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

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			

Gjeldende seksjonsnr	*Garasje-plass/nr*	*Garasje-anlegg*	*Tilleggsplass (nr) i garasjeanlegg*	*Tilleggsplass/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

Gjeldende seksjonsnr	*Garasje-plass/nr*	*Garasje-anlegg*	*Tilleggsplass (nr) i garasjeanlegg*	*Tilleggsplass/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.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.- nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
97	B	49		121	B	78		145	B	89	B	169	B	112	B	193	B	72	
98	B	49		122	B	97	G	146	B	74	B	170	B	89	B	194	B	49	
99	B	78		123	B	64	G	147	B	112	B	171	B	74	B	195	B	95	
100	B	119	G	124	B	97		148	B	89	B	172	B	112	B	196	B	105	
101	B	88	BG	125	B	64		149	B	74	B	173	B	89	B	197	B	54	
102	B	88	BG	126	B	97		150	B	112	B	174	B	66	BG	198	B	61	BG
103	B	88	G	127	B	64		151	B	89	B	175	B	53	BG	199	B	53	G
104	B	119		128	B	97		152	B	112	BG	176	B	88	BG	200	B	88	BG
105	B	50		129	B	64		153	B	89	BG	177	B	66	BG	201	B	54	
106	B	88		130	B	112	BG	154	B	74	B	178	B	53	BG	202	B	61	
107	B	88		131	B	75	BG	155	B	112	B	179	B	72	BG	203	B	53	
108	B	50		132	B	74	B	156	B	89	B	180	B	49	B	204	B	53	
109	B	88		133	B	112	B	157	B	74	B	181	B	88	B	205	B	54	
110	B	119		134	B	89	B	158	B	112	B	182	B	53	B	206	B	61	B
111	B	50		135	B	74	B	159	B	89	B	183	B	88	B	207	B	53	B
112	B	88		136	B	112	B	160	B	74	B	184	B	88	B	208	B	53	B
113	B	88		137	B	89	B	161	B	112	B	185	B	53	B	209	B		
114	B	50		138	B	74	B	162	B	89	B	186	B	72	B	210	B		
115	B	88		139	B	112	B	163	B	112	BG	187	B	49	B	211	B		
116	B	78		140	B	89	B	164	B	89	BG	188	B	88		212	B		
117	B	49		141	B	112	BG	165	B	74	B	189	B	53		213	B		
118	B	78		142	B	89	BG	166	B	112	B	190	B	88		214	B		
119	B	78		143	B	74	B	167	B	89	B	191	B	88		215	B		
120	B	49		144	B	112	B	168	B	74	B	192	B	53		216	B		
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
Styrehonorar	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
Konsulenthonorar	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**
Budsjettert 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 opprererte som fem ulike sameier.

I posten for konsulenthonorar fremkommer det en besparelse på kr 181.500,-. Dette er misvisende da sameie 3, 4, og 5 har budsjettert 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 konsulenthonorar. 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 slåes sammen. Med lik økonomisk stilling menes at hvert sameie har like mye egenkapital pr seksjon, og at det vektes 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 slåes 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 service-avtaler 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 overskudds-kapital 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 arbeids-kapasitet 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 tilleggsplass i garasjekjelleren, mens seksjonene 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43 og 44 har en nummerert tilleggsplass 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 tilskjøtet de enkelte sameier eller kommunal veigrunn.** Viser til § 3.

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

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

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

Drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke blir tilskjøtet eierseksjonssameiene, vil bli organisert og overskjøtet 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 overskjøtet fra de 5 sameiene til HF. HF er dermed bl itt et rettssubjekt. Det er styrene i de 5 sameiene som fastsetter HFs rammer og standarder for drift og vedlikehold av fellesarealer.

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

§ 4

Disposisjon over seksjon

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

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse 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 godkjennelse 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige sameiere.

§ 7

Forandringer av seksjonen, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse 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 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

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 godkjennelse, 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 å r s møtet.

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.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Godkjennelse 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 utrykkes i tall og i fyldige 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, samtom opplysningene er konsistent med årsregnskapet.

§ 19

Legalpant

Panterett for seksjonseiernes 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. 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 garasjeplass i garasjekjeller iht. vedlagte garasjeplan. Følgende seksjoner har vedtektsfestet bruksrett til ytterligere én nummerert garasjeplass: 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 tilskjøtet Bondistranda Huseierforening har vedlikehold og driftsansvar for anlegget 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 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 godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse 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 godkjennelse 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 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, 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 hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning 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 utskiftning av oppført himling på terrasse/balkong, med eventuelt downlights, herunder ansvarlig for merkostnader som himlingen kan føre til ved vedlikeholdstiltak av sameiet.

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.

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.

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.

§ 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, 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 utskiftning 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 à 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. m^2 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 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 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.

Seksjonseier kan ikke leie ut garasjeplass 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) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

§ 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 garasjeplass i garasjekjeller i.h.t vedlagte garasje- og bodplan.
- Seksjonene 12 og 26 har eksklusiv bruksrett også til en nummerert tilleggsplass i garasjekjelleren, mens seksjonene 1,4,8,16,20,38,40,42,44 og 45 har en nummerert tilleggsplass 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 godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse 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 godkjennelse 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
Seksjonseiernes 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
Seksjonseiernes 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, varmtvannsbereder 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 hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning 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.

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

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

§ 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 godkjennelse 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 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. m^2 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 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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 seksjonseiernes 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 1 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 besluttes 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 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.

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 garasjeplass i garasjekjeller iht. vedlagte garasjeplan. Følgende seksjoner har vedtektsfestet bruksrett til ytterligere én nummerert garasjeplass: 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 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.

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 garasjeplass 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 garasjeplass 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 godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse 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 godkjennelse 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, varmtvannsbereder 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 hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning 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 overflate-behandling 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.

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 trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige sameiere.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse 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 felles-kostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fast-settes av styret, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m^2 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 godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, 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. Godkjennelse 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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 èn 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 ~~1~~ 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
Vedtektsendring

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 bruksenhetene. 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 godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse 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 godkjennelse kan foretas.
Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse 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
Seksjonseiernes 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 hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning 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 platting, 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 brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. 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 godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bæreveggер eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning 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 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
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:

a) konstituering,
b) informasjon fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,

e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på 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:

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 eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
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 Huseierforenige 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 rettledet 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)
Forsikringssaker – 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 brannsinstruks 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 steller 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 ivaretatt både gjennom OBOS og styret.

Forsikring

Forsikringssak med fuktskade i gulv etter lekkasje fra radiator-rør inn til leilighet i nr 41.
Det har ellers ikke vært noen forsikringssaker 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 fullverdiforsikring 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,-

Styrehonorar foreslås til samlet kr. 75 000,- som fordeles internt i styret.

Asker, januar 2024

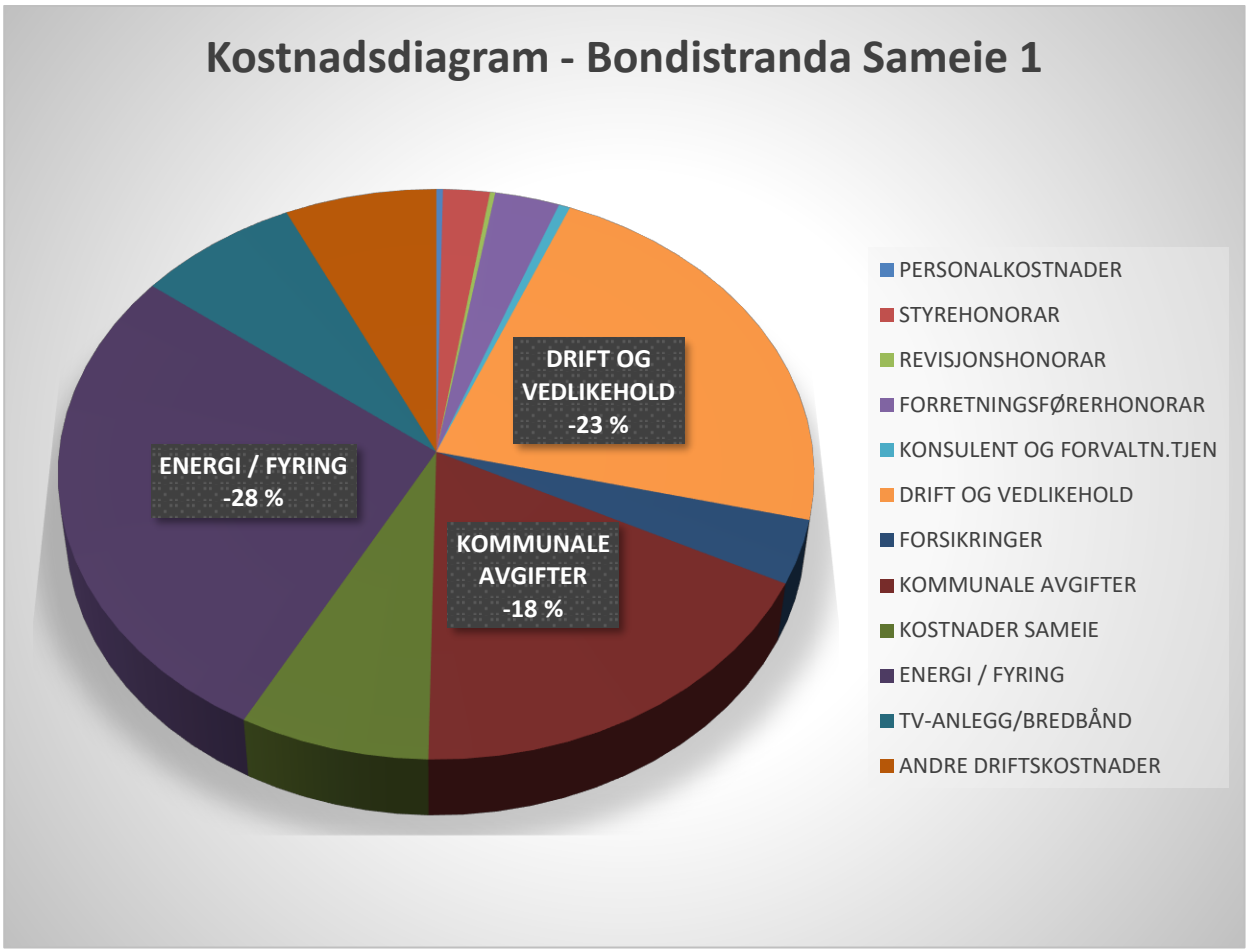
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

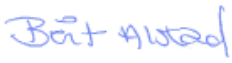
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 267 848
Garasjeleie	201 000
Vedlikeholdsfond	139 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 608 828**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bondistanda Huseierforening strøm 2023	45 000
Wi-Fi tilgang i garasje Bondistranda Sameie 2	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**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
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 128
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	438
SUM FINANSINNTEKTER	**50 698**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring 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 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 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.

Side 104 av 157

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 budsjettert 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

Side 8 av 15

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 fortløpede 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
Innbetalingsservice	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
El-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**

Kortsiktige fordringer

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
Opptjent 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: C3K6O-U5AV3-EUUQL-3SQHH-X6EU5-KN5E3

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C3K6O-U5AV3-EUUQL-3SQHH-X6EU5-KN5E3

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@styrerommet.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

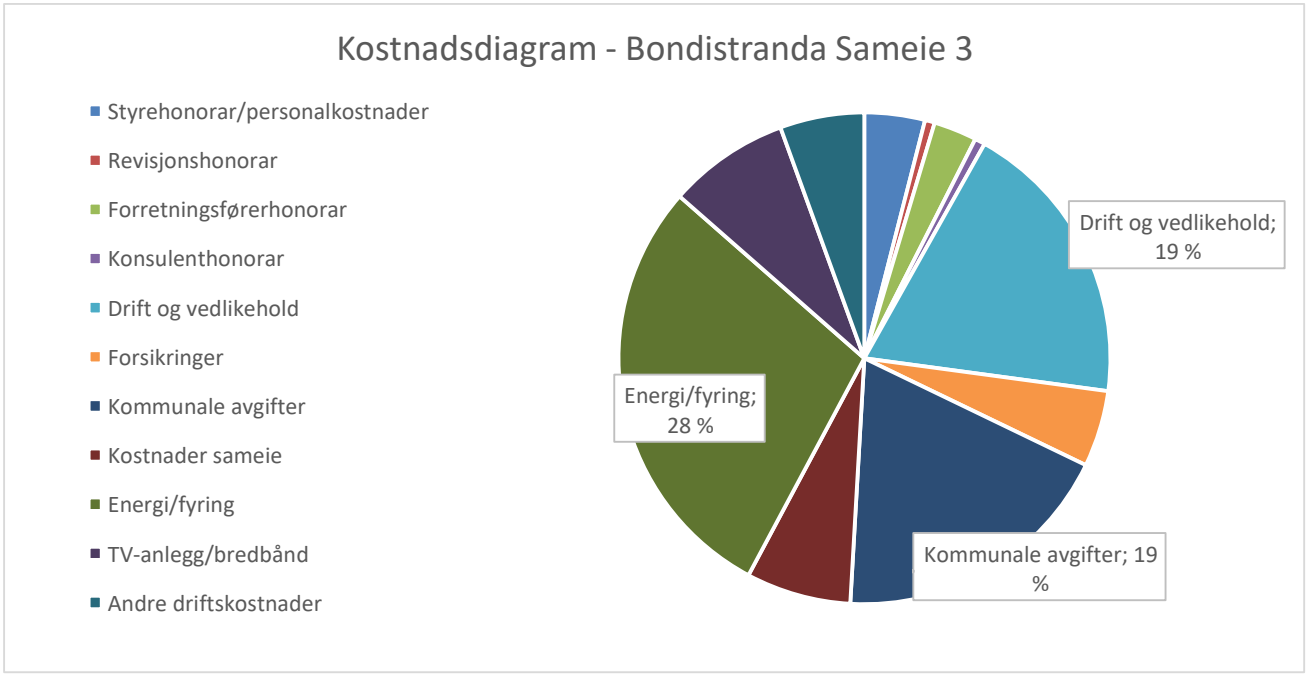
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Se note 3 for ytterligere informasjon.

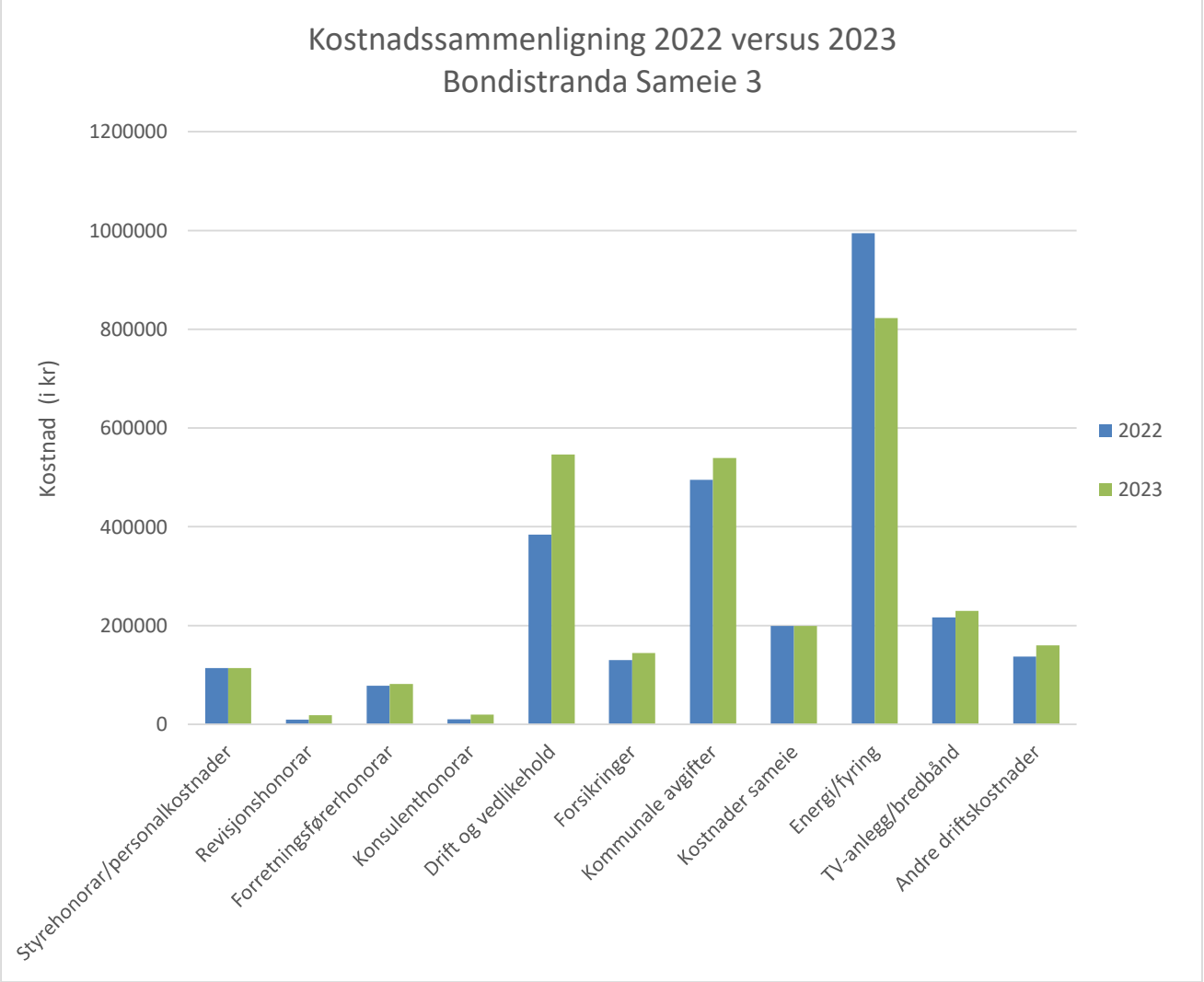
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader tilknyttet energi/fyring. Det er dog høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg. Denne kostnaden innebærer rens av ventilasjonsanlegg og ble ikke budsjettert med i 2023.

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.




Kostnadssammenligning 2022 versus 2023
Bondistranda Sameie 3
Kostnad (i kr)
1200000
1000000
800000
600000
400000
200000
0
2022
2023
Styrehonorar/personalkostnader
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Kostnader sameie
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader

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.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BONDISTRANDA SAMEIE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BONDISTRANDA SAMEIE 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7Y272-YFCV3-JAIBV-TPMUE-AHYHM-EFQZX

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: 7Y272-YFCV3-JAIBV-TPMUE-AHYHM-EFQZX

BONDISTRANDA SAMEIE 3
ORG.NR. 912 618 145, KUNDENR. 2982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 167 928
Garasjeleie	111 000
Parkeringsleie	30 000
Frysebokser	4 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 313 368**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering Monter for Flexit metallfilter	12 708
SUM ANDRE INNTEKTER	**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

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 826
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	547
SUM FINANSINNTEKTER	**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 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.

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 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.

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.

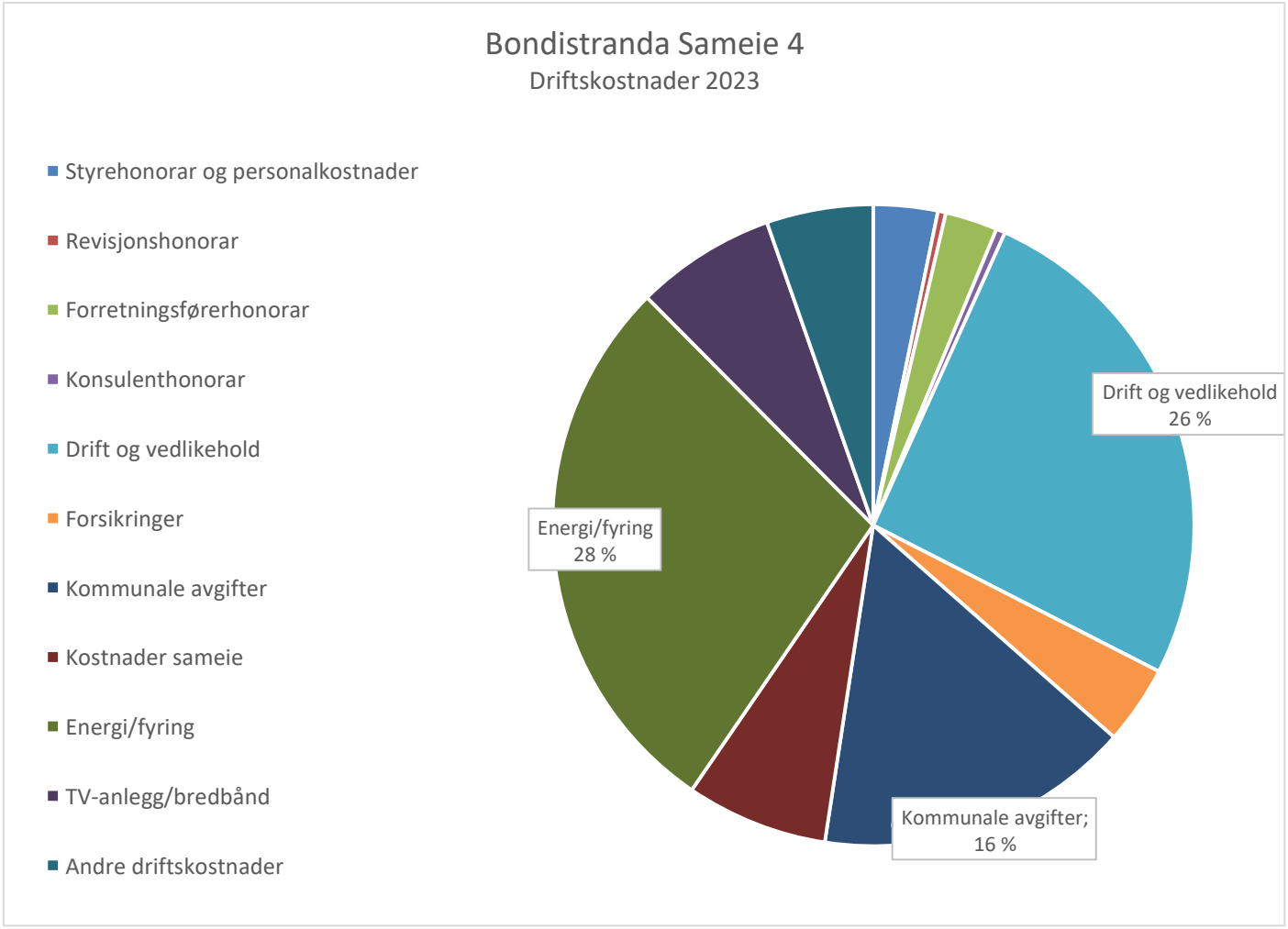
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

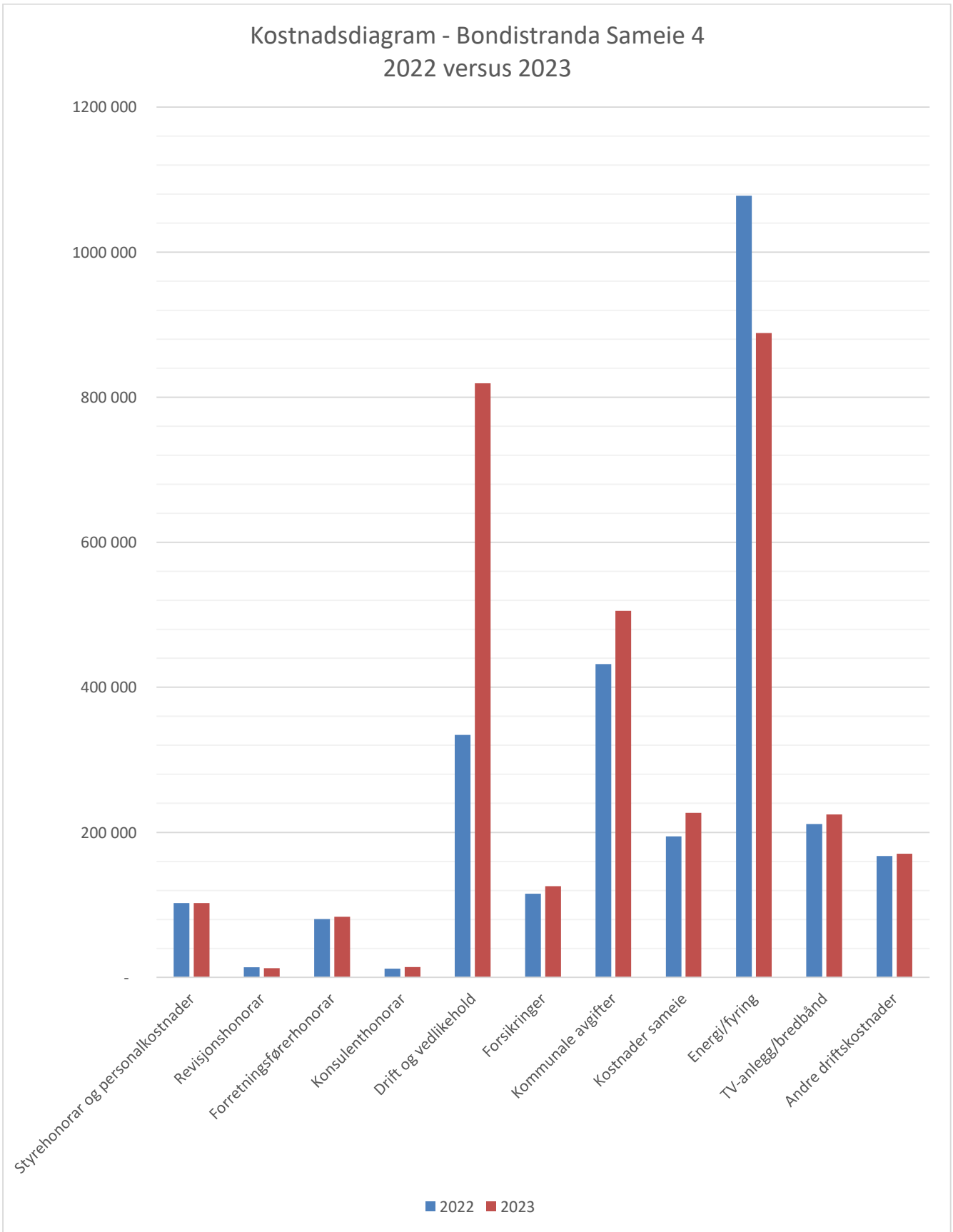
Vesentlig avvik
Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. De fremste årsakene til overskridelsen er som følger:

- 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.




Kostnadsdiagram - Bondistranda Sameie 4
2022 versus 2023
1200 000
1000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
-
Styrehonorar og personalkostnader
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Kostnader sameie
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
2022
2023

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.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bondistranda 4 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bondistranda 4 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: FX7EP-2NYA3-U2H1I-POZBZ-VWZL1-LA3FT

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
SUM FINANSINNTEKTER	**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 ansettelser.

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 fullverdiforsikring, 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 budsjettert. 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 budsjettert 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 forurenser 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 renset 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 forløpende. 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.
- Orientert 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 abonnementer 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 oppdatertes 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 .

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BONDISTRANDA SAMEIE 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BONDISTRANDA SAMEIE 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: M1D41-CDC3G-E0ISA-FYSFZ-ZJ61Q-UC3E5

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: M1D41-CDC3G-E0ISA-FYSFZ-ZJ61Q-UC3E5

BONDISTRANDA SAMEIE 5
ORG.NR. 814 223 612, KUNDENR. 6997

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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 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 75 000.
I tillegg har styret fått opmerksomhet 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 konsulenthonorarer	-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
FINANSINNTEKTER

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**

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 51, Bruksnummer 187, Seksjonsnummer 4 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.09.2025 kl. 18.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.09.2025 kl. 18.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/940177-1/200 30.10.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4 350 000
Omsetningstype: Fritt salg
ANDERSEN TURID
FØDT: 11.09.1963 IDEELL: 1/2
MOTRØEN SVEN ROBIN
FØDT: 12.06.1960 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:

2024/2260163-1/200 19.11.2024 11:12 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/861480-1/200 16.10.2012 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/3036

2020/821876-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 51 BNR: 187 FNR: 0 SNR: 4

2024/82206-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 51 BNR: 187 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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 frilufts- og rekreasjonsarealer og en bevaring av områdets kulturminner,

å etablere offentlig gang- /sykkelvei gjennom området mot Bondi stasjon, trafikksikre skoleveier i og i tilknytning til det nye boligfeltet og en bedring av trafikksikkerheten 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
	-	offfentlig 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 / Iduns 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 ferdigstillelsen 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 lydkilder. 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 plantearten kjempebjørnekjeks.

3.14 Samlet innenfor feltene B1-B6 og F1-F5 skal det avsettes minimum 80m^2 egnet felles uteoppholdsaareal (MUA) på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold pr. bolig. Minimum 25m^2 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 veiers 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 spesifikasjon 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 tilliggende 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 ferdigstillelse 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 friluftsforvaltning.

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 masseutskiftinger. 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 adkomstsone 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 igangsettingstillatelse 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 igangsettingstillatelse 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 midleritidig brukstillatelse gis for tilhørende boliger.

Lars Bjerke
Rådmann

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

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	187	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Bondistranda 46, 1386 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 856 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 2 983 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 012 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 983 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	29 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202518
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for Asker sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220122F
Navn	Bondibroen Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2335/122F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 919 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B5-2
	Delareal 1 093 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B5-1

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

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. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv.*

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båtstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr.1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.[1, 2]

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
    1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
    2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

1. *Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.*

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense[1] skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. *I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.*

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

Opplysning:
1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk.
c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget1, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
h. Tilbygg på inntil 8m^2 for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R.13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m^2 BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

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.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

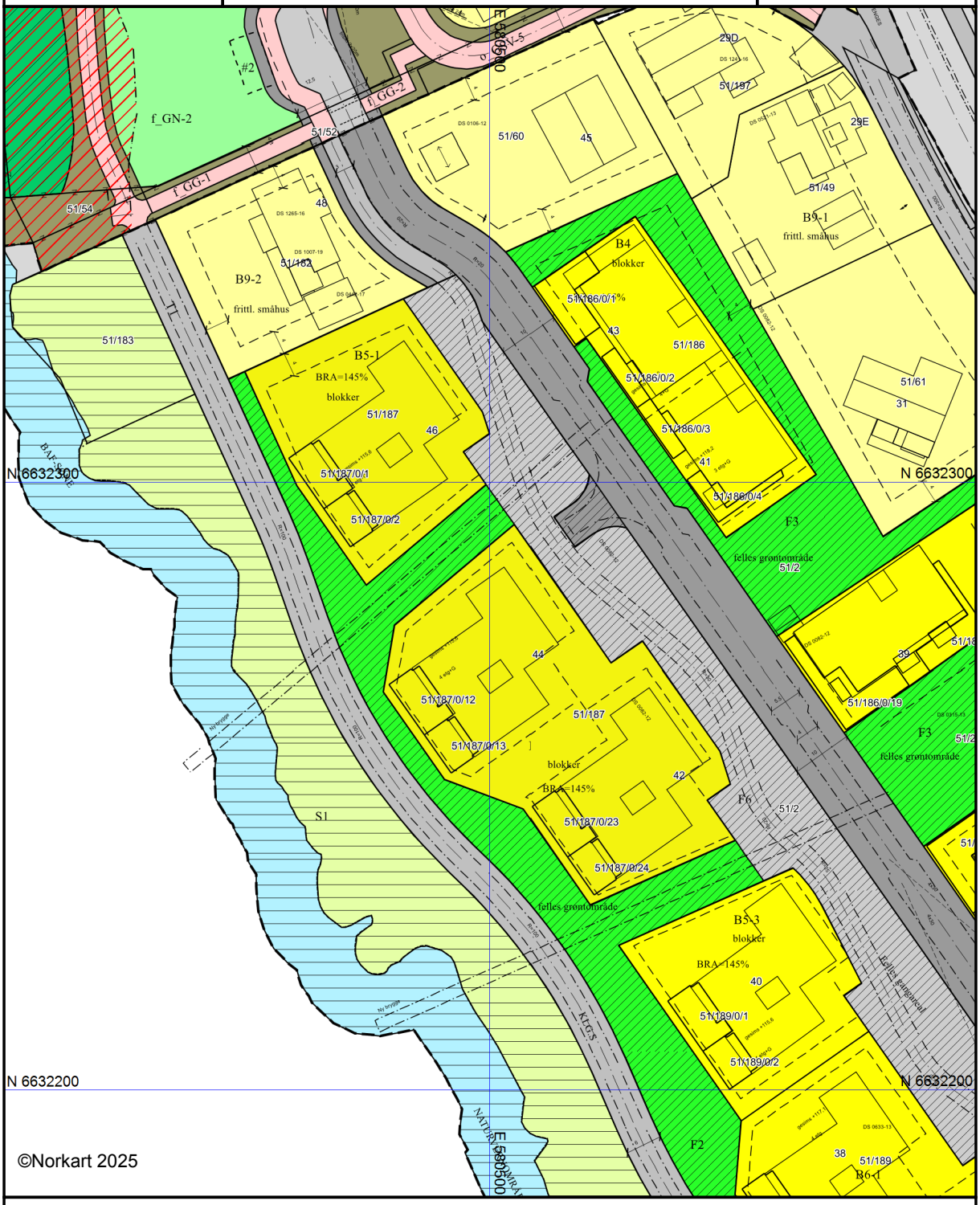
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/187/0/4
Adresse: Bondistranda 46
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

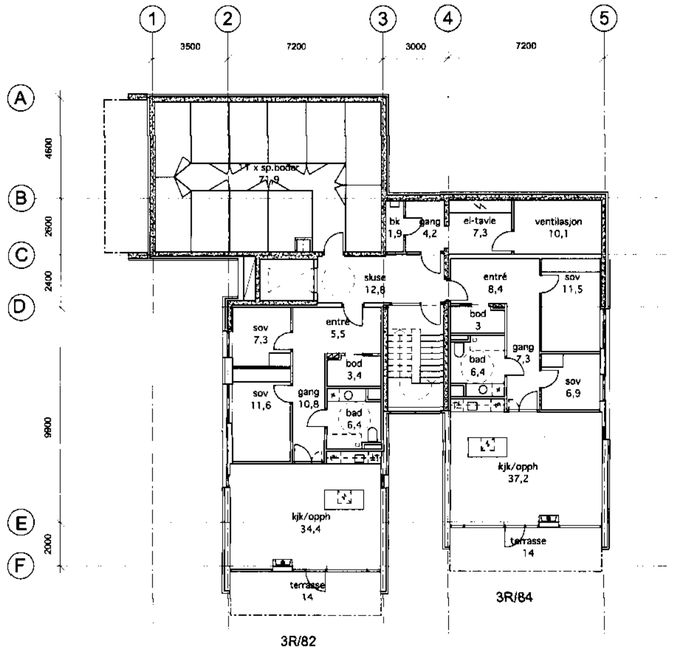
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

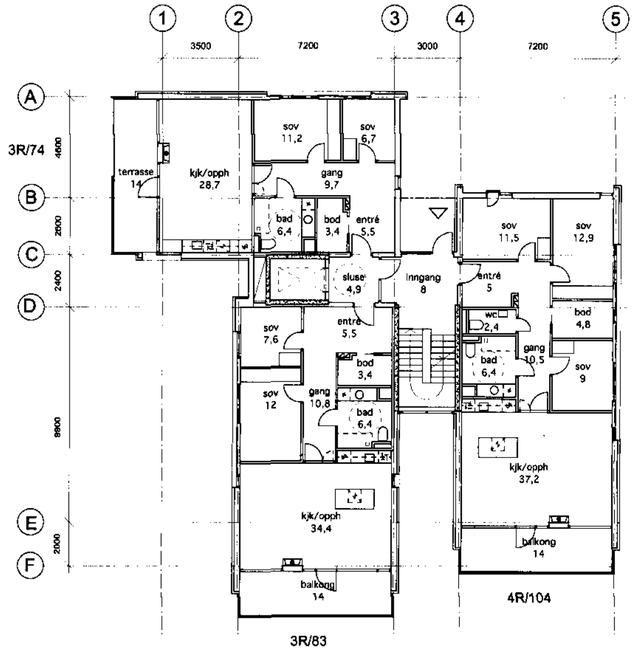
Reguleringsplan PBL 2008

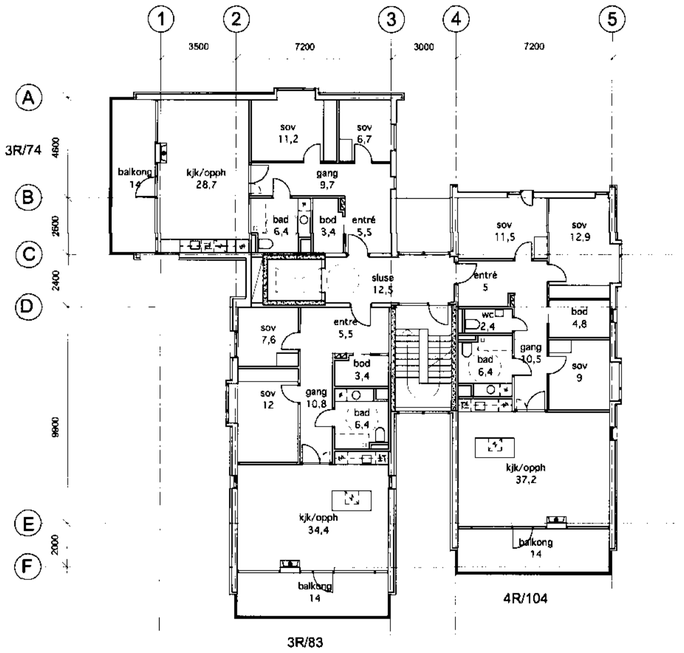
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Naturvern
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

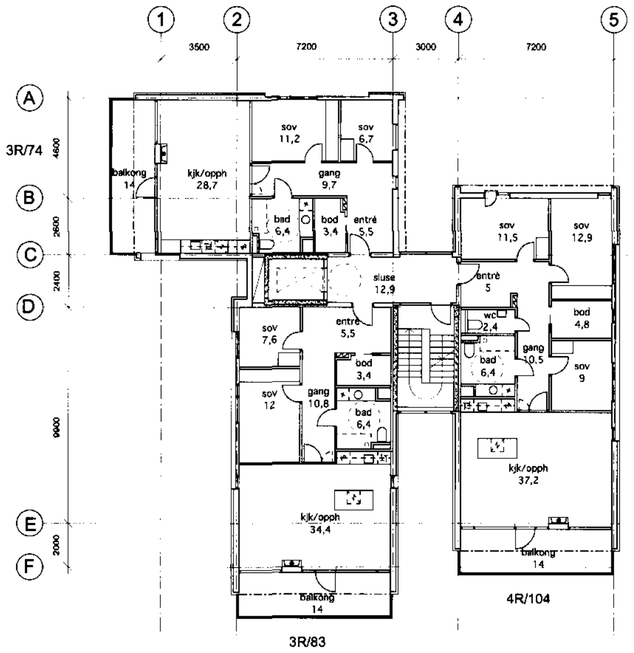
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør









OMRÅDE B5, HUS 1
PLAN U.etg - 3.etg

FAG: A | TEGN.NR: 20 B5 100 | FASE / REV.NR: RS 01

FASE/ REV. NR.	DATO	SIGN	BESKR.
RS01	01.02.10	FP	Rammesøknad

LOKALISERINGSFIGUR

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

PEAB

BONDISTRANDA UTVIKLING A/S

Boliger langs Bondivann

Asker Kommune — Gnr/Bnr: 51/2, 51/3 m. fl

PROSJEKTERENDE:

GASA
ARKITEKTKONTORET GASA AS NEDRE SLOTTSGATE 11 N-0157 OSLO
TELEFON 22 31 34 70 TELEFAKS 22 31 34 71 WWW.GASA.NO

KONSULENTER:

ARK	Arkitektkontoret GASA A/S	tlf 22 31 34 70
LARK	Berg & Dyring AS	tlf 69 27 65 38
RIB	Rambøll Norge A/S	tlf 22 51 81 78
RIV	Rambøll Norge A/S	tlf 22 51 81 58
RIE	Rambøll Norge A/S	tlf 22 51 80 53
RIBR	Rambøll Norge A/S	tlf 22 51 81 46

FASE/STATUS:

RAMMESØKNAD BYGGETRINN 1

PLANTEGNING
OMRÅDE B5, HUS 1
PLAN U.etg - 3.etg

MÅLESTOKK: 1:200

INT.NR/FIL.NAVN: 1352 Plottefil

OPPR. DATO:	SISTE REV.DATO:	FAG:	TEGN.NR:	FASE / REV.NR:
17.11.09		A	20 B5 100	RS 01

Asker kommune

Arkitektkontoret Gasa AS
Nedre Slottsgate 11

0157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S15/12452	GBNR 51/2 L1892/16	11.01.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/12452.

51/2 51/3 51/173 byggetrinn 1 Ferdigattest - Hus B5-1 - Nybygg boligblokk
Område B5 Bondistranda Tiltakshaver: Bondistranda Utvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.12.2015, for Bondistranda 46.

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

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 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.