PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

SUNDLIA 9 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

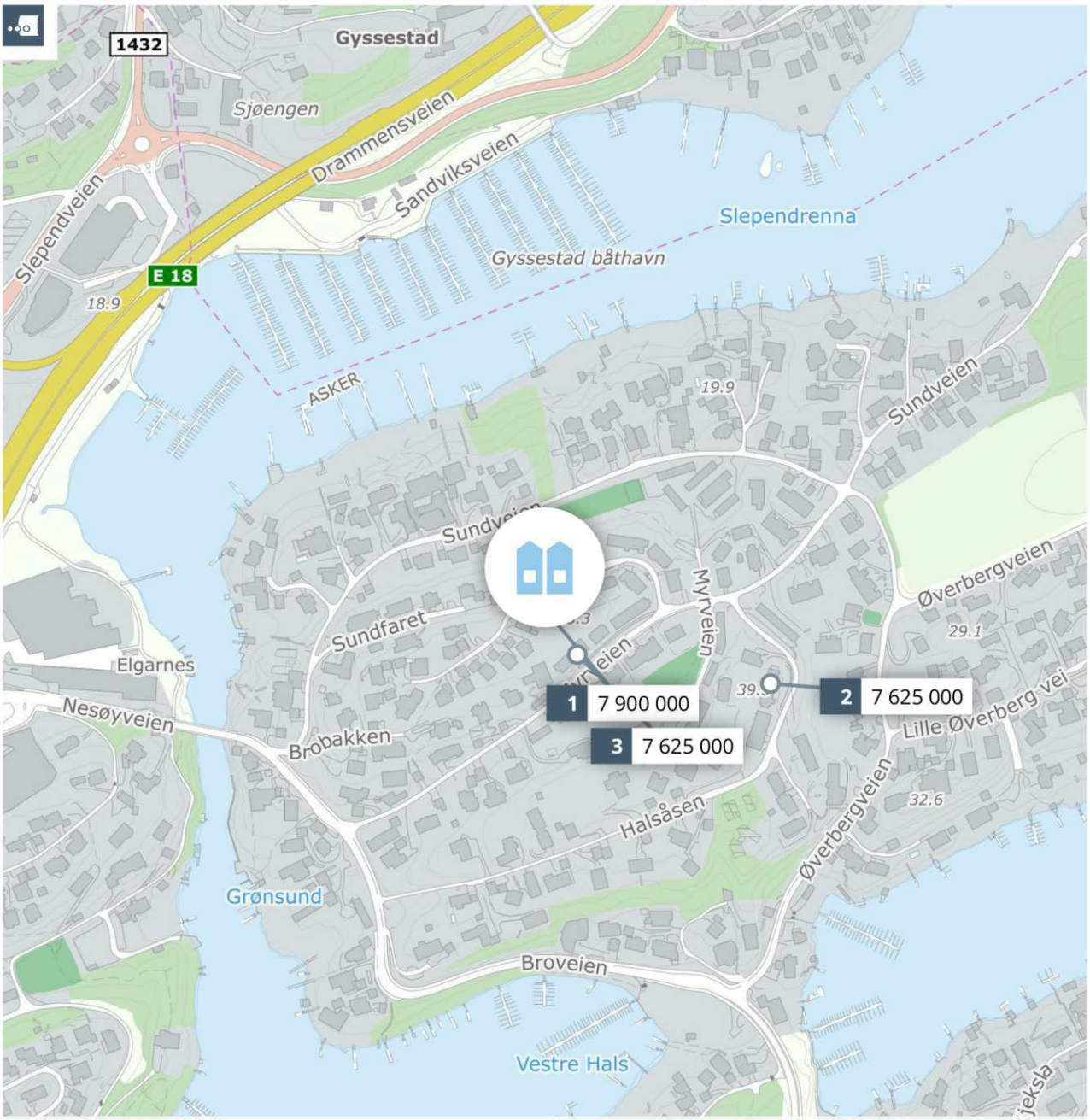
Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SUNDLIA 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 14.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Hordnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sundlia 9 B, 1397 NESØYA

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 40 BNR 604 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HALSÅSEN

Verdivurdert til

7 290 000

13 349	7 303 349	66 972
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	2 m²	- m²	78 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	2 330
Formue	1 810
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sundlia 8 D 96 m² 1963	92,0 daa	3 sov		19.11.2023	7 990 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**82 292**
2	Halsåsen 5 B 93 m² 1962	92,0 daa	3 sov		28.09.2022	7 800 000	**7 625 000**	0	7 625 000	**81 989**
3	Myrveien 29 B 100 m² 1963	91,7 daa	3 sov		10.09.2023	7 800 000	**7 625 000**	0	7 625 000	**76 250**

Sundlia 9B er et pent rekkehus med svært gode solforhold og flott utsikt. Området er svært barnevennlig, med mange frynsegoder for de som bor i sameiet. Beboerne på feltet har tilgang til et stort, flott fellesområde med bl.a. lekeplass, fotballbane og tennisbane. Sjønær plassering med nærhet til populære badestrender og gangavstand til Halsbukta båtforening hvor beboerne har rett til båtplass.

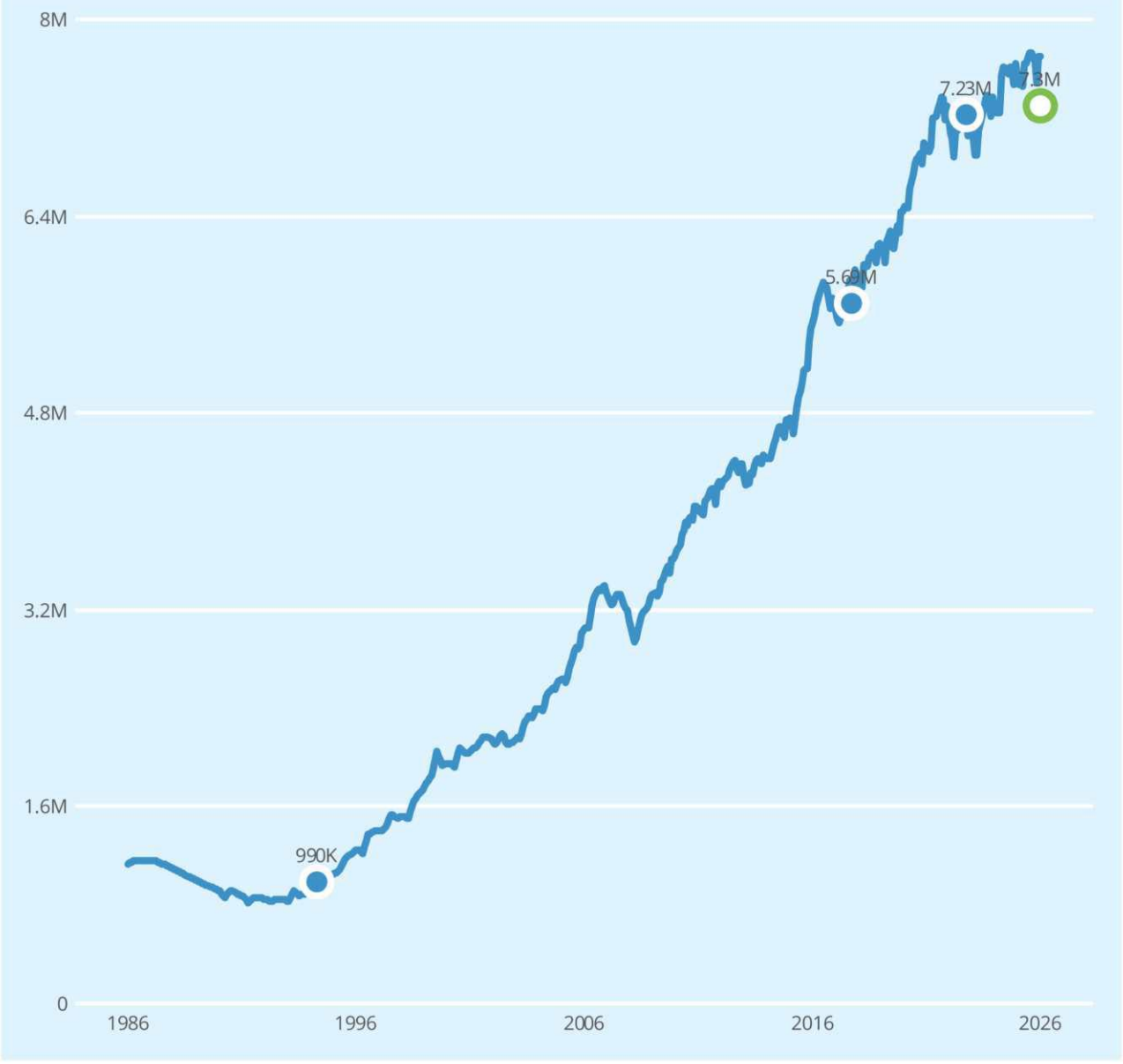
Boligen har en fin planløsning som blant annet gir deg en romslig stue med plass til spise-sone i sosial tilknytning til kjøkken, flislagt baderom fra 2009 og tre soverom av god størrelse. I tillegg er det gode muligheter for å nyte varme og solfylte sommerdager fra boligens veranda med utgang fra stue eller fra terrasseplattingen ved boligens inngangsparti.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.02.2023		02.06.2023	7 200 000	7 225 000	0	7 225 000	
16.02.2018	19.06.2018	05.10.2018	5 690 000	5 690 000	4 190	5 694 190	
13.02.1995		13.02.1995	-	990 000	-	990 000	
18.09.1987		18.09.1987	-	1 050 000	-	1 050 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i ASKER kommune nå

33
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Rekkehus solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

42
rekkehus solgt

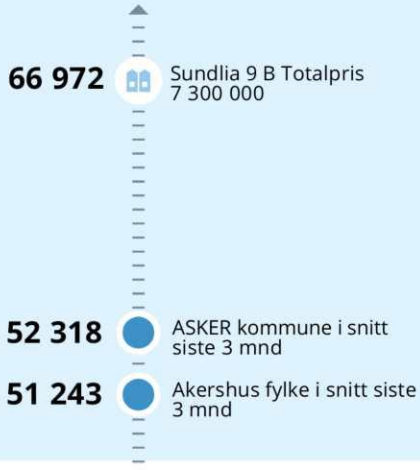


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tyder



Tilstandsrapport

Sundlia 9B, 1397 Nesøya

Befaringsdato:	Fredag 4. september 2026
Utskriftsdato:	Mandag 14. september 2026
Referanse:	14098

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff

Håkon Graff

Oppsummering avvik

Enebolig

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Det er opplyst at smøremembran ble lagt på gulv og vegger i 2009. Sluket er et eldre støpejernssluk fra 1960-tallet og fremstår med rustdannelser. Det foreligger ikke dokumentasjon på...	FRA kr. 350 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 28
Hulltaking bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert dampsperre i den utforede veggkonstruksjonen. Det anbefales å ikke benytte dampsperre i utforede veggkonstruksjoner når det i tillegg benyttes membran på vegger i våtrommet, da dette kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen...		Side 29

Totalt kostnadsestimat: 350 000kr - 450 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Levetid på drenering er estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje. Det er ikke påvist indikasjoner på fu...	Side 13
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for ...	Side 14
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Det er i dette tilfellet ikke påvist gjennomgående luftespalte bak trepa...	Side 15
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Det er registrert enkelte skader og rifter i dampsperren på kryploftet. Andre deler av takkonstruksjonen har skrå himlinger som er kledd med panel/plater. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.	Side 16
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	Normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 17
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 18
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Sprekkdannelser i terrassebord og større glipper mellom bordene.	Side 19
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv...	Side 20
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegg under bakkenivå er utført med organisk materiale (treverk). Denne typen konstruksjon har økt risiko. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader...	Side 21
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale fra pipe. I dette tilfellet er mindre enn 10 cm. Kravet er ikke oppfylt og det er derfor gitt tg 2. Pipen er av eldre dato, og eldre teglsteinspiper må påregnes å ha behov for rehabilitering ...	Side 22
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke...	Side 25
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 26
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing av våtrommet.	Side 27
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert noe krakelering i overflaten på servanten. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 28
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Innredningen har fuktskader/svelling.	Side 29
Overflater - Gulv Bygningsdeler generelt	Det er registrert noe knirk i gulver. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.	Side 30

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2024	Rørfornying avløpsrør (regi av sameiet)
2024	Installert komfyrvakt, bryter til varmtvannsbereder, nye kurser sikringsskap.
2024	Bygging av terrasseplatting tilknyttet underetasjen. Legging av nye terrassebord på verandaen i 1.etasjen. Bygging av utvendig trapp tilknyttet adkomstvei til boligen.
2025	Ny kurs for vaskemaskin og tørketrommel i badet.
2025	Montere ny stoppekran, tilbakslagsventil, re-montere reduksjonsventil som var der fra før. Installering av vannmåler og vannmålerkonsoll.
2025	Legging av fliser og varmekabler i entréen.
2026	Malt trekledning på vegg mot inngangspartiet i 1.etasjen. Malt grunnmursvegg i underetasjen.

Konklusjon

Rekkehus med normal standard.

Referansenivå

Boligen er oppført i , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Charlotte Mosand Kobro å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	47			28	
1. etasje	62	2		50	
Sum	**109**	**2**	**0**	**78**	**0**
Sum BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod, Tre soverom, Wc-rom, Bad, Gang, Garderobe		
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue	Utebod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Arealer - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		14			
Sum	**0**	**14**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Charlotte Mosand Kobro
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff Charlotte Mosand Kobro

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning
Tinglyste / Andre forhold:	Eier disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke.
Bygningsbeskrivelse:	Rekkehus over tre etasjeplan med underetasje og 1.etasje + loft.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 40 Bnr: 604 Snr: 37
Eier/Hjemmelshaver:	Charlotte Mosand Kobro
Eierform:	Eiet

Enebolig

Utvendige bygningsdeler — Enebolig

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Vurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor vurdert å være fra byggeåret. Terrenget rundt boligen er bestående av jord- og steinmasser. Terrasseplatting i trekonstruksjon på to sider. Tomten er skrånende mot bygningen på en side.
Vurdering:	Levetid på drenering er estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen på side tilknyttet inngangspartiet. Terrengforhold for øvrig rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.
Årsak:	Årsak må sees i sammenheng med normal aldersslitasje og terrenget bygningen er plassert.
Konsekvens:	Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Nei

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Nei

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur og deler av yttervegger i lettbetong (Ytong eller Siporex) og i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel. Pusset/malte grunnmursvegger. Eier opplyser at utvendig kledning på vegg mot inngangspartiet i 1.etasjen ble malt august 2026. For øvrig ble også grunnmursvegg underetasjen malt august 2026.
Vurdering:	Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Det er i dette tilfellet ikke påvist gjennomgående luftespalte bak trepanelet. Det er i dag krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen.
Årsak:	Årsaken er at mellomrommet mellom panelet og beslaget ikke er montert i henhold til gjeldende forskrifter fra året for montering av panelet, eller bygging av boligen. Årsaken til manglende gjennomgående lufting bak trekledningen er at dette var normal byggeskikk på det tidspunktet bygningen ble oppført. I dette tilfellet er terrasseplattingen avsluttet for nært trekledningen.
Konsekvens:	Kort avstand mellom trekledning og terrassen kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Kort avstand mellom trekledning og terrassen kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Adkomst til kryploft over deler av boligen via luke i himlingen med nedfellbar stige.
Vurdering:	Det er registrert enkelte skader og rifter i dampsperren på kryploftet. Andre deler av takkonstruksjonen har skrå himlinger som er kledd med panel/plater. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.
Årsak:	Skadene vurderes å ha sammenheng med mekanisk påvirkning ved arbeid eller ferdsel på loftet.
Konsekvens:	Skader og rifter i dampsperren kan medføre økt luftlekkasje og redusert funksjon av dampsperren, med økt risiko for kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med taksteinsplater i metall. Det er gitt opplysninger i tidligere tilstandsrapport at taktekkingen ble skiftet i 2015. Det for øvrig også gitt opplysninger av tidligere eier at tekkingen ble skiftet rundt 2015. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Vurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS-rutiner. Det er heller ikke gått ut på takflaten, da denne typen taktekking ikke er beregnet for å gå på.

Er taket tekket om?
Ja

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG IU

Beskrivelse:	Det er montert stigetrinn til pipen, stigetrinn er montert på naboseksjonen takflate.
Vurdering:	Stigetrinnene tilhører naboseksjonen og er ikke vurdert i denne rapporten.

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	Normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Alder og normal slitasje over tid har medført at takrenner og nedløpsrør har kommet godt over halvparten av forventet levetid.
Konsekvens:	Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og redusert funksjon. Ved svikt i takrenner eller nedløpsrør kan vann ledes mot fasade og grunn, og medføre økt fuktbelastning på bygningen.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de har utkast på tomten

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse, fra byggeåret. 1.etasje: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2002, montert i kjøkkenet. Blyglassvindu, eldre dato, montert i entréen.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Et vindu med trelags isolerglass, produsert i 2024, montert i stuen. Øvrige vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010, montert i stue/spisestue.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1993, montert i et soverom. 1.etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1985, montert i entréen. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1996, montert i stuen.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010, montert i spisestue.

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Underetasje: - Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra et soverom. Terrassebord på bjelkelag. 1.etasje: - Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk og levegger i malt treverk.
Vurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Terrasser/balkonger

TG 2

Beskrivelse:	1.etasje: - Terrasseplatting i trekonstruksjon i forbindelse med inngangspartiet. Terrassebord på bjelkelag.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Sprekkdannelser i terrassebord og større glipper mellom bordene.
Årsak:	Sprekkdannelsene og glippene mellom terrassebordene vurderes å være en følge av alder, værpåvirkning og normal uttørking/bevegelse i trematerialet.
Konsekvens:	Sprekkene kan utvikle seg videre og medføre økt fuktopptak og nedbrytning av terrassebordene. De større glippene mellom bordene gir også en noe redusert overflate og kan påvirke bruksegenskapene.

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Utvendig trapp i trekonstruksjon i forbindelse med adkomstvei til boligen. Rekkverk i trekonstruksjon på en side av trappen.

Innvendige hovedkonstruksjoner Enebolig

Gulv på grunn TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og tre soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.
Årsak:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Støpt betong har kapillært oppsug. Fuktighet kan dette trekke opp i betongen, og videre opp i de materialene gulvene innvendig er belagt med. Organisk materiale direkte på betonggulvet kan derfor medføre fuktproblematikk og dårlig inneklima.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Vegg i badet er utforet mot terreng. Oppbygningen av veggen er ukjent. Boligen har for øvrig ikke oppholdsrom under terreng, hvor vegger er foret ut på innsiden. De rom som har vegger mot terreng, er i hovedsak boder, med pusset og malte overflater på grunnmuren. Vurdering av organisk materiale mot grunnmuren er derfor ikke aktuelt for disse rommene.
Vurdering:	Yttervegg under bakkenivå er utført med organisk materiale (treverk). Denne typen konstruksjon har økt risiko. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Årsaken skyldes at yttervegg under bakkenivå er utført med organisk materiale (treverk).
Konsekvens:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg*

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført i da det vil utgjøre en stor risiko ved å bore hull i vegg i badet. Fuktindikator er benyttet i stedet benyttet på vegger i boder, det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier under befaringen.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue, og kjøkken.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Sotluke montert på pipeløpet i et soverom.
Vurdering:	Det er krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale fra pipe. I dette tilfellet er mindre enn 10 cm. Kravet er ikke oppfylt og det er derfor gitt tg 2. Pipen er av eldre dato, og eldre teglsteinspiper må påregnes å ha behov for rehabilitering over tid.
Årsak:	Forholdet skyldes at pipen er plassert med for liten avstand til brennbart materiale. Alder og normal aldring av teglsteinspipen medfører i tillegg økt behov for vedlikehold og kontroll over tid.
Konsekvens:	For liten avstand til brennbart materiale medfører økt risiko for varmepåvirkning og brann. På eldre teglsteinspiper kan aldring og redusert tetthet over tid medføre behov for rehabilitering.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast felt med fliser i stue.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Innvendige trapper

TG 1

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Trinn belagt med trappetrinnsteppe.

Tekniske anlegg Enebolig

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet siste 5 år. Siste el-tilsyn utført 2008. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang i underetasjen. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i gulvstøp med bad, entré og wc-rom. Elektrisk oppvarming med panelovner. Samsvarserklæring signert og datert 21.02.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Opplegg av ny kurs til vask/tørk. Samsvarserklæring signert og datert 06.09.2024 er fremvist for følgende arbeider: - Rehab. av kjøkken samt opplegg av nye kurser.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er montert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer tilknyttet bad. Ledningsnett for vann i kobber for øvrig. Avløpsrør i plast og eldre støpejern, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i bod i underetasjen. - Eier opplyser at det ble gjennomført rørfornying i avløpsrør i regi av sameiet i 2024.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Kobberrør til innvendig bruk i bolig har en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Årsak:	Røropplegget er av eldre dato og har overskredet mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:

Underetasje:
Friskluftsventil på yttervegg i tre soverom, bod og garderobe.
Elektrisk styrt vifte på vegg i bad og wc-rom.

1.etasje:
Friskluftsventil på yttervegg i kjøkkenet.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue og kjøkken.
Ventilator i kjøkken med avtrekk ført gjennom yttertak.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, montert i benkeskap i kjøkkenet. Alder på bereder er ikke kjent, bereder er av noe eldre dato.
Vurdering:	Varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Årsaken til avviket er manglende utførelse ved montering.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår for berederen

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Våtrom (bad og vaskerom) Enebolig

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad i underetasje

Beskrivelse:	Bad av noe eldre dato. Opplysninger gitt i tidligere tilstandsrapport viser til at badet ble oppgradert i 2009. Det fremkommer av informasjonen at det ble lagt ny smøremembran på gulv og vegger, montert fliser på gulv og vegg, samt skiftet innredning i rommet. Det er ikke skiftet sluk, sluket er fra byggeåret.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing av våtrommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Hovedsluk i eldre støpejern fra byggeåret. Hjelpesluk av nyere dato under badekar.
Vurdering:	Badet fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Det er opplyst at smøremembran ble lagt på gulv og vegger i 2009. Sluket er et eldre støpejernssluk fra 1960-tallet og fremstår med rustdannelser. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller annen fuktsikring, og det er ikke synlig membran klemt i sluket.
Årsak:	Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på konstruksjonen og det eldre sluket, samt usikkerhet knyttet til utførelsen og tilstanden til tettesjiktet. Det er ikke synlig membran klemt i sluket. Påvist fukt ved hulltaking viser at konstruksjonen er fuktbelastet, men den konkrete årsaken er ikke avklart.
Konsekvens:	Påvist fukt i konstruksjonen medfører risiko for videre fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner. Forholdet må undersøkes nærmere og nødvendige tiltak må gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning. Det må påregnes omfattende tiltak dersom det avdekkes svikt i tettesjiktet eller skader i konstruksjonen.
Utbedring/Tiltak:	Konstruksjonen må åpnes fra tilstøtende rom for å avklare årsak og omfang av fuktforholdet. Nødvendig utbedring må deretter gjennomføres. Det må påregnes rehabilitering av badet dersom undersøkelsene avdekker svikt i tettesjiktet, utbredte fukt-/råteskader eller andre forhold som krever omfattende utbedring. - Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet, med unntak av sanitærutstyr og innredning.
Kostnadsestimat:	kr. 350 000,- til kr. 450 000,-

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Badekar med dusj og innfellbar glassdør. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Det er registrert noe krakelering i overflaten på servanten. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad* TG 3

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra wc-rom mot badekar. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det er registrert dampsperre i den utforede veggkonstruksjonen. Det anbefales å ikke benytte dampsperre i utforede veggkonstruksjoner når det i tillegg benyttes membran på vegger i våtrommet, da dette kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen. Målingen ble utført i veggens bunnsvill og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 20 % i veggens bunnsvill.
Årsak:	Årsaken til forholdet er at det er sviktende tettesjikt mot dusjen, eller lekkasje fra røranlegg skjult i veggen. Forholdet må også sees i sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for utvikling av sopp og råte. Dette kan medføre fuktskader og forringe inneklimaet.
Utbedring/Tiltak:	Konstruksjonen må åpnes fra tilstøtende rom for å undersøke hva som forårsaker fuktigheten, og deretter utbedre avviket. Det må påregnes å rehabilitere badet dersom fuktigheten er forårsaket av sviktende vanntett sjikt, er utbredt råte i veggen, eller lignende. Badet er gitt TG3 på grunn av registrerte forhøyede fuktverdier. Konstruksjonen må åpnes for nærmere undersøkelser. Dersom fuktigheten skyldes svikt i membran eller det avdekkes omfattende skader, må rehabilitering av badet påregnes. Det vises til punkt "helhetsvurdering bad".

Bygningsdeler generelt Enebolig

Utvendig solavskjeming TG 1

Beskrivelse:	Manuell markise er montert på vegg tilknyttet terrasseplatting ved inngangspartiet i 1.etasjen.

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Innvendige gulv har parkett, laminat, fliser og betongoverflater. 1.etasje: Innvendige gulv har parkett i gang, stue og kjøkken.
Vurdering:	Det er registrert noe knirk i gulver. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
Årsak:	Slitasjen vurderes å være en følge av alder og bruk over tid.
Konsekvens:	Videre brukmedfører ytterligere slitasje og behov for overflatebehandling eller utskifting av gulvoverflatene over tid.

Overflater - Gulv i 1. etasje | Entré

TG 1

Beskrivelse:	Flislagte overflater i entréen.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Malt trepanel. Ubehandlet trepanel. Malt tapet/plater. Pusset/malte overflater. 1.etasje: Malte plater. Malt glassfiberstrie. Malt trepanel.

Himlingsoverflater

Beskrivelse:

Underetasje:
Malt trepanel.
Ubehandlede trefiberflater.
Malte plater.
Himlingshøyden i badet er målt til ca. 2,30 m
Himlingshøyden i et soverom er målt til ca. 2,40 m.

1.etasje:
Malt trepanel.
Malte takessplater.
Himlingshøyde i stuen er målt til ca. 2,40-3,15 m.
Himlingshøyde i kjøkkenet er målt til ca. 2,36 m.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med profilerte og glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttertak.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato.

Vurdering:

- Enkelte fronter har noe svelling.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår men normal bruksslitasje og er av den grunn helhetsvurdert til tilstandsgrad 1.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:

Induksjonstopp, stekeovnen er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering:

Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:
Underetasje:
Stang for oppheng av klær, montert i bod tilknyttet soverommet.

1.etasje:
Innebygget garderobeskap med profilerte fronter, montert i entréen,

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:
Underetasje:
Profilerte innvendige dører.

1.etasje:
Tofløyd skyvedør med glassfelter, montert mellom entré og gang.
Dør med glassfelt, montert mellom gang og stue.

Vurdering:
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:
Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom — Enebolig

WC-rom

Beskrivelse:
Toalettrom med servant og gulvstående klosett.
Fliser på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 1

Beskrivelse:
Servant og gulvstående klosett.

WC-rom - *Fast inventar WC*

TG 1

Beskrivelse:
Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tekniske forhold på tomten — Enebolig

Støttemur — TG 1

Beskrivelse:	Støttemur i naturstein/tørrmur som del av uteplass i forbindelse med inngangspartiet.
Vurdering:	Støttemuren har noe skjevheter. Det er registert at enkelte stein er forskjøvet.

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Enebolig

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Innvendig trapp. Det er montert håndløper på en side i trappen. Rekkverkshøyde i øvre del av trappen er målt til ca. 85 cm. Åpninger mellom spiler i rekkverk er målt til ca. 11 cm.
Vurdering:	- Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. - Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. - For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert mot dagens planløsning. Kontrollerte tegninger er datert 16.12.1961. Følgende avvik er registrert: 1. etasje: - Det er etablert et større vindu i vegg i stuen. Det var ikke vist vindu i denne veggen på godkjent tegning. - Inngangspartiet er utvidet. Deler av dagens entré er på godkjent tegning definert som vindfang og bod. Underetasje: - Vindu i soverom er erstattet med terrassedør.
Vurdering:	Rombeskrivelsen er utført i henhold til dagens bruk av rommene. Det er ikke kjent om de registrerte endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Eventuell godkjenning av endringene må avklares med kommunen.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Det foreligger dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført av elektriker og rørlegger de siste fem år. Det foreligger ikke dokumentasjon for innsetting av vindu, oppføring av terrasseplatting i underetasjen, legging av nye terrassebord på verandaen og bygging av utvendig trapp. Ifølge eier er arbeidene utført ved egeninnsats/dugnad.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan. Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gl og rød støysone iht. kommuneplanens temakart for Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Garasje

Garasje

Garasje

Opplysninger om garasjen

Beskrivelse:	Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med stående trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med papp/shingel. Vippeport i trekonstruksjon. Dekke bestående av grus/pukk.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

Beskrivelse:	Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke, med kjøreadkomst via garasjeport. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,65 m. Lengden på plassen er målt til ca. 5,30 m. Høyde portåpning er målt til ca. 1,80 m. I hht. dagens breddemål i tabell utarbeidet av SINTEF skal bredde på biloppstillingsplass være 3,3 når det er sidehinder på begge sider. Garasjeplassen er mindre enn dagens anbefalte mål, men dette vurderes å være normalt for byggeåret og er derfor opplyst som en orientering.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	21-08-2026		Mottatt
Forretningsfører	24-08-2026		Mottatt
El. tilsyn	04-09-2026	Kontrolldato 13.06.2008	Mottatt
Godkjente plantegninger	09-09-2026	Tegninger datert 16.12.1961	Innhentet
Eier	04-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260111
Addresse	Sundlia 9 B		
Postnr.	1397	Sted	NESØYA
Selgers navn	Charlotte Hunstad Kobro		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fellespolise for sameiet, Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

93394969/81438496

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Lagt inn ekstra kurs fra sikringsskap

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet til ny vifte på hovedbadet. Koblet opp ny elektrisk vifte på toalettrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av Sandvika Elektro AS. Legger ved papirene.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av sameiet er det byttet rør eller avløp fra huset, høsten 2024. Installert vannmåler og ny stoppekran i januar 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Snersrud & Pedersen As for installasjon av vannmåler etc.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ikke i min eiertid. Men en av tidligere eiere har byttet tak og etterisolert. Opplyst fra tidligere eier at det er gjort av fagfolk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet dekke på terrasse foran stuen og laget platting utenfor soverommene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert komfyrvakt, bryter til varmtvannsbereder, nye kurser. Utført av Sandvika Elektro AS, 2024

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt opp noen nye stikkontakter. Varmekabler gang og vifte toalettrom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger ved dokumentene.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Satt inn ekstra vindu i stuen. Ikke søkt kommunen om dette. Tilsvarende størrelse og plassering som nabo.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Yttervegger, tak og innvendig, egne terrasser.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Snakk om oppussing/nye garasjer i lang tid. Foreligger ikke vedtak om dette.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er nå installert felles ladere ved garasjeanlegget. Det er generelt ikke tillatt med lading i garasjen.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Charlotte Hunstad Kobro*

Initialer selger:
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sundlia 9B

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	4 min 2.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	8 min 3.5 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	7 min 4.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	4 min 2.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønsund Linje 265, 265E	4 min 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 18.1 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Bikuben barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 1.1 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 42 barn	14 min 1.2 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 år) 117 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Slependen	10 min
Kiwi Nesøya	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Slependen senter	10 min
Vitusapotek Slependen	9 min
Holmensenteret Vinmonopol	6 min

SPORT

Sundveien ballplass	6 min
Nes hageby ballbinge	12 min
SATS Billingstad	14 min
Feel24 Billingstad	22 min

«Respektabelt. Høflige naboer. Trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

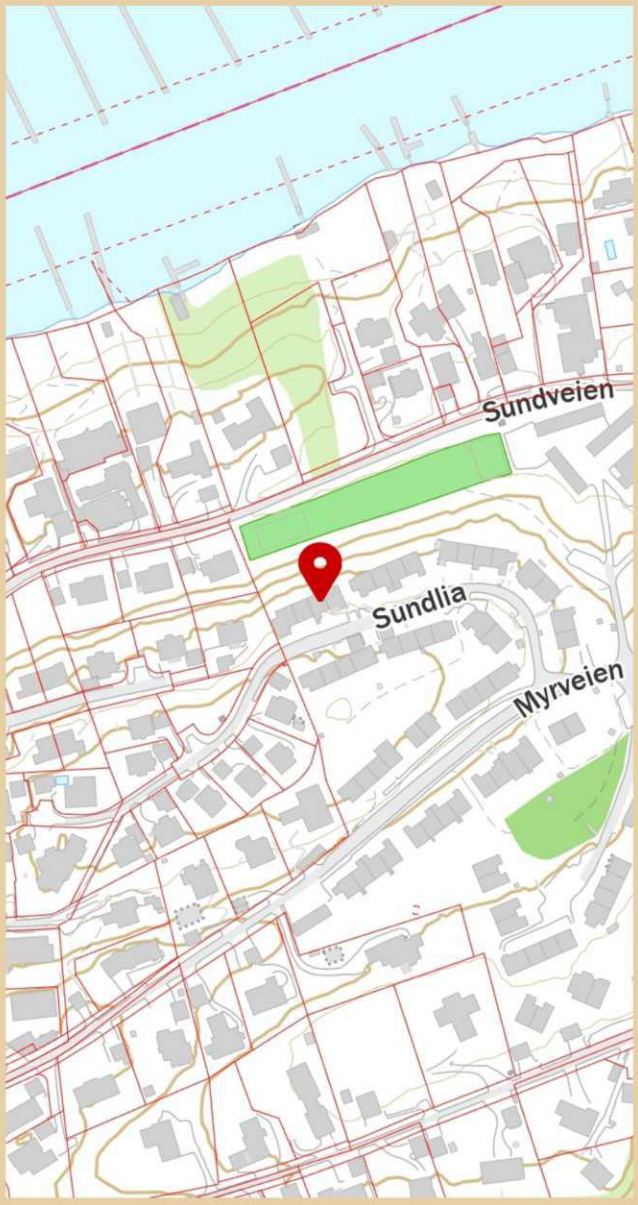
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Til seksjonseiere i Nordre Nesøya Sameie Mai 2025

Innkalling ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Tidspunkt: Onsdag 21. mai 2025, kl 18.00
Sted: Nesøya skole, Kunnskapstrappen

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
for styret
Dag Stadheim, styreleder

NORDRE NESØYA SAMEIE

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder.
Styrets innstilling: Styret vil foreslå at Dag Stadheim velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører.
Styrets innstilling: Styret vil foreslå at Morten Bringsli velges til protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede.
Registrering av stemmeberettigede; opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter.
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. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2024

Styrets årsberetning for 2024 følger som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Se vedlagte årsregnskap.
Representanter fra ABBL vil redgjøre for årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret foreslår at styrehonorar fastsettes til kr. 240.000,- til fordeling på de valgte styre-og varamedlemmer. Dag Stadheim tilkommer ikke eget styrehonorar.
Styret foreslår at dette skal gjelde for utbetaling av styrehonorar for året 2024 som utbetales i 2025.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styrehonorar fastsettes til kr. 240.000,- til fordeling på de valgte styre- og varamedlemmer. Dag Stadheim tilkommer ikke eget styrehonorar.
Styret foreslår at dette skal gjelde for utbetaling av styrehonorar for året 2024 som utbetales i 2025.

5. Saker fra styret

5.1 Orientering om seksjonseieres opptreden ovenfor styremedlemmer og sameiets samarbeidspartnere

5.2 Forslag til ny bestemmelse i vedtektene gjeldende adgang til å endre farge ved maling av bruksenhet

Styret har innhentet en vurdering av hvilke privatrettslige og offentligrettslige regler som gjelder for adgangen til å endre farge ved maling av bruksenheter.
I den anledning vedlegges notat utarbeidet 31. mai 2023 fra advokatfullmektig Elisabeth Vollen.
Med bakgrunn i denne vurderingen fremmer styret forslag til endring av vedtektene ved at det innføres et nytt ledd i § 9 som kan lyde: Ved maling av bruksenhetene må seksjonseier velge farge som følger av fargepalett som er godkjent av styret og årsmøtet. Denne bestemmelse har ikke tilbakevirkende kraft. Ved vedtagelse av denne bestemmelse har styret vedtatt en fargepalett som skal benyttes. Denne vedlegges.
Vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
Ved vedtagelse vil endringen i vedtektene og fargepaletten bli sendt inn til Asker kommune for godkjenning.

Forslag til vedtak: Ved maling av bruksenhetene må seksjonseier velge farge som følger av fargepaletten som er godkjent av styret og årsmøtet. En bygning/husrekke skal ha samme farge. Denne bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft.
Ved godkjennelse av denne bestemmelsen har styret og årsmøtet vedtatt en fargepalett som skal benyttes. Fargepaletten utgjør vedlegg til vedtektene. Endring av fargepaletten er godkjent av Asker Kommune.

6. Saker fra beboere

6.1 Rørsaken i Sundlia 7

Seksjonseier redegjør for vedlikehold av rør og utbedring av skader i boenhetene i Sundlia 7 per dato for årsmøtet.
Eventuelle vedtak årsmøtet bør fatte i den forbindelse vil orienteres om da dette er en pågående prosess per i dag.

6.2 Budsjett 2025 - Svar på Styret sitt ønske om konstruktiv tilbakemelding

Jeg viser til NNS Vedtekter §13, punkt 3. og 4. hvor det er beskrevet at **Driftsbudsjettet** skal behandles på det ordinære sameiermøtet **på lik linje med godkjennelse** av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd el. dekning av tap.
Med andre ord : Driftsbudsjettet skal godkjennes på Årsmøtet.

Denne prosessen er viktig for å sikre åpenhet og medbestemmelse i sameiets økonomiske planleggingog gjennomføring.

Viktige punkter:

Inntekter: Sett opp en oversikt over forventede inntekter, som felleskostnader fra beboerne og eventuelle leieinntekter fra næringslokaler.
Utgifter: Gå gjennom store avtaler som forsikring, forretningsførsel og vaktmestertjenester for å se om det er muligheter for å kutte kostnader.
Vedlikehold: Sørg for at det er satt av penger til nødvendig vedlikehold og større pågående og fremtidige oppgaver. Sistnevnte oppgaver må posteres separat.
Investeringer i nye prosjekter posteres separat.

Et godt budsjett er et viktig styringsverktøy som kan hjelpe sameiet med å unngå likviditetsproblemer og plutselige låneopptak.

Kommentarer til postene i budsjettet :

Styrehonorar.
Kostnader til Styrearbeid i NNS har skutt i været etter at vi fikk en advokat som styreleder. Nåværende regnskap og budsjett viser ikke hva de reelle kostnader for Styrehonorar i sameiet beløper seg til. Styreleders advokathonorarer er ikke inkludert i post for styrehonorar, men definert i Post 6726 under driftskostnader, som Juridisk Bistand til Styrearbeid.

Årsrapporten 2024-2025 må gis en forståelig fremstilling, ved Noter til de nevnte poster for både budsjett og regnskap, se listen nedenfor.

Ut i fra Møteinnkalling til Årsmøtet 2024 kan en lese at kostandene til styrearbeid for periodenfra Årsmøtet 26.04. 2023 og ut året 2023 var på: Styremedlemmer : 180.000,- + Juridisk bistand til styrearbeid: 198.000,- = totalt :378.000,-
Denne perioden på 7 måneder gir et snitt for kostnader til styrearbeid på 54.000,- per måned inklusive styreleders fakturering av juridisk bistand til styret.

Enkel beregning gir en årskostnad til styret i NNS for perioden 2023 -2024 på: 54.000,- * 12= 648.000,-

Jeg kjenner ikke til hva kostnaden for styret og styreleder utgjør for inneværende periode april 2024til neste årsmøte 21.05.2025. Dog, ovennevnte gjenspeiles i foreslått budsjett for 2025.

- Post 5330: Kostnader til Styret, budsjett 2025 foreslått kr 170.000,- (beløpet er ment å inkluderer honorar til Styreleder)

- Posten 6726: Honorar for juridisk bistand er foreslått til kr 500.000,-

- Budsjett for Total kostnad til styret for neste periode blir da 670.000,-. Dette er en økning av årlig kostnad på 550.000,- kroner fra kostnadene til styret for perioden 2021-2022.

Beboere i sameiet må nå gis en god forståelse hvor mye valget av Dag Stadheim som styreleder i NNS i 2023 har kostet sameiet de to siste årene. I tillegg må det klart fremkomme hva et valg av en advokat som styreleder vil koste sameiet for den neste perioden.

En detalj som må rettes opp er dobbel budsjettering og regnskap for styreleder sin andel av Post 5330: Kostnader til Styret, når Styreleder fakturerer sitt styrehonorar i sin helhet som Juridisk Bistand til styret over Post 6726 på Driftsutgifter !

Har de høye kostnadene gitt oss resultater som forventet og har styret utført sine oppgaver som forventet ?
Vi er flere sameiere som har etterlyst, og fortsatt etterlyser, tilbakemeldinger og initiativ fra styret pågjentatte henvendelser, både skriftlig og muntlig. Etter vår mening fungerer ikke styret som forventet! Styret har utvist manglende kunnskap til NNS Vedtekter og manglende kjennskap til Juridisk styrende dokumenter for Sameiet. Dette kan ha medført stort merarbeid for styret og har ført til frustrasjon blant seksjonseiere.

Andre kommentarer til budsjett 2025, presentert på Innkalling til det avlyste EkstraordinæreÅrsmøte 12.02.2025
Forslag til budsjett bør presenteres sammen med foregående Årsregnskap, se oppsett Årsregnskap2023 vedlagt Innkalling NNS Årsmøte 18.06.2024. Utgaven av budsjett for 2025, som er presentert på Innkalling til Ekstraordinært Årsmøte 12.02.2025, er vanskelig å vurdere, da en ikke finner samme nr for postering i Årsregnskapet for 2023.

- Post 6610, 6620 og 6640 : Vedlikehold på Fellesanlegg, uteområder og periodisk vedlikehold:Totalt kr. 1.020.000,-

Postene må spesifiseres gjennom Noter på de enkelte poster og presenteres på årsmøtet for diskusjon, eventuelle kommentarer og godkjennelse.

I tabellen er det lagt inn kommentarer til nevnte poster som kan tolkes dit hen at installasjon av nye El. bil ladere er inkludert i poster for vedlikehold. Dette er misvisende.

Kostnader for installasjon av El. bil ladere er ikke vedlikehold, men investeringer i nye installasjoner.

Styret er ansvarlig for i å tilrettelegge riktig post for nye investeringer på fellesområdene forbudsjettering og regnskap,

Post 6730: Teknisk bistand: kr 150 000,- Denne var 0,- i 2023. Hva planlegges av Teknisk bistand i 2025 som forsvarer posten på kr 150.000,-

Post 6710 : Forretningsførerhonorar : kr 195 000 viser en reduksjon på 30.000 fra 2024. Tidligere har revisjon ligget på sammen Postering. På hvilken post føres revisjon og hvor stort er beløpet for 2025 ?

Post 7710: Styre og bedriftsforsamlinger : 30.000,- Hva er dette ? Dette er en ny post.

Post 7040 Forsikring: kr 280 000,- Vennligst sjekk. Denne post var stor kr 915 294,- i 2023 ?

Låneopptak 2024 - 2 millioner kroner i 2024.
Presentasjon/ dokumentasjon for behov av låneopptak på 2 millioner kroner inklusive prioritering og plan for arbeidene ble ikke presentert før vedtak ble godkjent på årsmøtet 18.06 2024. Styret bes presentere sammendrag av disponering hva lånet er brukt til, hva det skal brukes til samt plan for arbeidet som skal gjennomføres i 2025. Års-hjulet bør så oppdateres så henholdsvis.

Sluttkommentar.
Har de høye kostnadene gitt oss resultater som forventet og har styret utført sine oppgaver som forventet ?

Vi er flere sameiere som har etterlyst, og fortsatt etterlyser, tilbakemeldinger og initiativ fra styret pågjentatte henvendelser, både skriftlig og muntlig. Etter vår mening fungerer ikke styret som forventet! Styret har utvist manglende kunnskap til NNS Vedtekter og manglende kjennskap til Juridisk styrende dokumenter for NNS. Dette kan ha medført merarbeid for styret og har ført til frustrasjon blant seksjonseiere.

Med vennlig hilsen
Harald Andresen
Myrveien 11d

Forslag til vedtak:
For å sikre åpenhet og tillit blant sameiets medlemmer, er det viktig at styrelederens fakturering av timebetalt styrearbeid blir tilgjengelig for årsmøtet. Dette vil bidra til en mer transparent og ansvarlig forvaltning av sameiets midler. Videre vil postering av kostnader og budsjettering av kompensasjon for styrearbeid gi en klar oversikt over økonomiske forpliktelser og planlegging.

Kostnader og budsjettering av kompensasjon for styrearbeid skal posteres og presenteres i årsregnskapet, inklusive nødvendige noter. Regnskap og budsjett skal godkjennelse på årsmøtet i henhold til vedtektene i NNS.

Forslag:
Det foretas avstemning om at styrelederens timelister og fakturaer for timebetalt styrearbeid skal fremlegges for årsmøtet.
Vi ber om at dette forslaget blir tatt opp til avstemning og håper på deres støtte.

6.3 Valg av ny styreleder

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at styreleder den neste 2-års periode skulle være en advokat. Denne styreperioden er nå over og årsmøtet må vedta om vi skal fortsette å benytte advokat til oppgaven.

* Har ordningen med et styre ledet av en advokat innfridd beboerenes forventninger ?
* Har vi beboere fått det bedre i NNS med advokat som styreleder ?
* Har samarbeid og kommunikasjon mellom styret og beboere blitt bedre ?

* Har svartiden fra styret blitt kortere ?
* Har tilgjengeligheten til styret blitt bedre ?
* Er saker behandlet raskere og bedre ?
* Er beboerene villige til å fortsette å betale den høye kostnaden ordningen innebærer ?

Regnskap og budsjett indikerer en nesten tredobling av kostnadene til styrehonorarer.

Forslag til vedtak:
Det stemmes over:

1. Sameiet fortsetter neste styreperiode med advokat som styreleder. JA / NEI

2. Sameiet går tilbake til ordningen med en beboer som styreleder, som tidligere med tilknyttet juridisk rådgivning fra advokat. JA / NEI

Vi betaler i dag ABBL for regnskap /forretningsfører. Tidligere betalte vi noe mer for ABBL sin totalpakke som også inkluderte teknisk og juridisk rådgivningstjeneste. Etter mine opplysninger har et styre kun i en sak blitt bedt av beboer om å innhente vurdering fra ekstern advokat. Denne advokaten kom til samme konklusjon som ABBL sine advokater.

3. Dersom beboer får flertall som foretrukket styreleder : Bør sameiet igjen inngå en totalavtale med ABBL som også inkluderer teknisk og juridisk rådgivningstjeneste? JA / NEI

6.4 Utbygging av seksjon 108 – Halsåsen 1 b

Styret har behandlet søknad om utvidelse av boareal i tilknytning til seksjon nr. 108 -Halsåsen 1b på styremøte avholdt 29. april 2025. Søknaden gjelder utvidelse av bygningskonstruksjonen i boligens første og eventuelt andre etasje. Tiltaket vil da også innebære fasadeendringer. Utvidelsen vil være innenfor fotavtrykket til bygningen slik at en utbygging i andre etasje vil følge nåværende møne- og gesimshøyde.

En naboer har fremmet innsigelser. Styret kan fremlegge tegninger av tiltenkt utbygging på årsmøtet og forventer at seksjonseier vil redegjøre for denne.

Det fremgår av punkt 1 i styreinstruksen om utbyggingssaker at alle tiltak krever forhåndssamtykke fra styret, avtale mellom styre og seksjonseier og tilslutning fra seksjonseier til vedtektsbestemmelse om vedlikehold og skadeansvar for alle forhold knyttet til det tiltaket det gis samtykke til. I henhold til styreinstruksen punkt 3.3. skal seksjonseier sørge for at alle offentligrettslige tillatelser foreligger før tiltaket kan gjennomføres.

Styret kan bare gi samtykke til endringer som faller inn under det som omfattes av enkle utbygginger I henhold til styreinstruksen punkt 3.2. «Enkle utbygginger» omfatter etter styrets oppfatning ikke de omsøkte tiltakene. Tiltaket anses å kreve vedtak med to tredjedeler av de avgitte stemmene på et årsmøte, jf. styreinstruksens henvisning til eierseksjonsloven § 49 2.ledd.

Styret har samtykket til søknaden og fremmer saken for årsmøtet.

Det er også i slike saker et vilkår at seksjonseier påtar seg vedlikeholdsansvar og at det skjer med skriftlig tilslutning i avtale, jf. styreinstruksen punkt 3.4. og eierseksjonsloven § 33 3.ledd. Eier av seksjon 108 har samtykket til vedlikeholdsansvar og på dette grunnlaget fremmer styret forslag til følgende bestemmelse i § 4 nytt siste ledd i sameiets vedtekter:

Eier av seksjon 108 har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, utvidelse på bakkeplan i boligens to etasjer, som årsmøtet vedtok på det ordinære årsmøtet for 2025.

Styret legger til grunn at vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Utbygging av seksjon 108 – Halsåsen 1 b godkjennes som beskrevet i søknad til styret og det innføres nytt siste ledd i sameiets vedtekter § 4 som lyder:
Eier av seksjon 108 har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen årsmøtet vedtok på det ordinære årsmøtet for 2025.

6.5 Utbygging av seksjon 105 – Halsåsen 3 b

Styret har behandlet søknad om utvidelse av boareal i tilknytning til seksjon nr. 105 -Halsåsen 3b på styremøte avholdt 29. april 2025. Søknaden gjelder utvidelse av bygningskonstruksjonen.
Ingen naboer har fremmet innsigelser. Styret kan fremlegge tegninger av tiltenkt utbygging på årsmøtet og forventer at seksjonseier vil redegjøre for denne.
Eier av seksjon 105 ønsker å søke om at prosjekt på Halsåsen 3, «ombygging av tilbygg og fasadeendringer», behandles på ordinært årsmøte.
Prosjektet innebærer en ombygging av et eldre tilbygg som i dag ikke tilfredsstiller dagens krav til funksjonalitet og standard. Målet med ombyggingen er å oppgradere og tilpasse tilbygget til en mer hensiktsmessig planløsning og bedre utnyttelse.
I tillegg ønsker de å gjennomføre enkelte fasadeendringer, herunder justering av vindusformater og plassering, samt etablering av et nytt vindu på sørveggen. Vi planlegger også å etablere en balkong over det ombygde tilbygget for å bedre bokvaliteten og utnytte tomtens kvaliteter.
Det gjelder
* Ombygging av eksisterende tilbygg
* Foreslåtte fasadeendringer
* Ny og utvidet sti inn til boligen
* Ny trapp fra garasje til bolig

Det fremgår av punkt 1 i styreinstruksen om utbyggingssaker at alle tiltak krever forhåndssamtykke fra styret, avtale mellom styre og seksjonseier og tilslutning fra seksjonseier til vedtektsbestemmelse om vedlikehold og skadeansvar for alle forhold knyttet til det tiltaket det gis samtykke til. I henhold til styreinstruksen punkt 3.3. skal seksjonseier sørge for at alle offentligrettslige tillatelser foreligger før tiltaket kan gjennomføres.

Styret kan bare gi samtykke til endringer som faller inn under det som omfattes av enkle utbygginger I henhold til styreinstruksen punkt 3.2. «Enkle utbygginger»omfatter etter styrets oppfatning ikke de omsøkte tiltakene. Tiltaket anses å kreve vedtak med to tredjedeler av de avgitte stemmene på et årsmøte, jf. styreinstruksens henvisning til eierseksjonsloven § 49 2.ledd.

Styret har samtykket til søknaden og fremmer saken for årsmøtet.

Det er også i slike saker et vilkår at seksjonseier påtar seg vedlikeholdsansvar og at det skjer med skriftlig tilslutning i avtale, jf. styreinstruksen punkt 3.4. og eierseksjonsloven § 33 3.ledd. Eier av seksjon 108 har samtykket til vedlikeholdsansvar og på dette grunnlaget fremmer styret forslag til følgende bestemmelse i § 4 nytt siste ledd i sameiets vedtekter:

Eier av seksjon 105 har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, som årsmøtet vedtok på det ordinære årsmøtet for 2025.

Styret legger til grunn at vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Utbygging av seksjon 105 – Halsåsen 3 b godkjennes som beskrevet i søknad til styret og det innføres nytt siste ledd i sameiets vedtekter § 4 som lyder:
Eier av seksjon 105 har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, som årsmøtet vedtok på det ordinære årsmøtet for 2025.

7. Budsjett for 2025

Budsjettet er inkorporert i regnskapsdokumentasjonen

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Valgkomiteen har hatt samtale med styret vedrørende behov for ekstern styreleder for en ytterligere to-års periode. De ga en samlet respons om at de fortsatt ønsket en ekstern styreleder som har juridisk kompetanse. Det er et vilkår for at de som tar gjenvalg og forhindre at de som ikke er på valg trekker seg. Det skyldes det sakskomplekset de behandler, noe som vil bli nærmere redegjort for av styret under årsmøtet. Nåværende styreleder ønsker ikke en ny periode og styret har sammen med valgkomiteen funnet en ny kandidat som er godt kvalifisert og som har sagt seg villig til å ta på seg vervet som styreleder. Det er Lars Christiansen, og han har lang erfaring som ekstern styreleder i andre sameier. Han kommer til å presentere seg nærmere under årsmøtet.
Basert på mange innspill om styrehonorar fra beboere inkl. valgkomiteens vurdering, så er ikke et styrebudsjett på ca. 650 000,- i året bærekraftig. Med det som utgangspunkt har valgkomiteen avtalt følgende honorar med Lars:

Lars tar et honorar på kr. 250 000,- det første året. Det er et fast beløp uavhengig av timeinnsats og dekker honorar for styrevervet inklusiv juridisk bistand. Dersom arbeidsmengden går ned gjennom første år har Lars sagt seg villig til å vurdere en ytterligere reduksjon av sitt honorar for sitt andre år. En slik vurdering gjøres innen neste valg.

Generelt mener mange at også styret bør foreta en vurdering av om alle skal ha samme styrehonorar i kommende periode, og valgkomiteen oppfordrer styret til å diskutere dette og komme med en anbefaling gjennom styrebudsjett for neste år.

Valgkomiteens innstilling til kandidater for 2025-2026 er da:

8.1 Valg av styreleder

Velges for 2 år: Lars Christensen. Ny ekstern styreleder – jurist.
Sittende styreleder, Dag Stadheim, ønsker ikke gjenvalg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, velges for 2 år: Ingvild S. Løken. Tar gjenvalg som styremedlem
Styremedlem, velges for 2 år: Kristin Marie Due. Innstilles som styremedlem, er varamedlem i dag

Styremedlem, valgt inn for 2 år:

Morten Bringsli. Ikke på valg Styremedlem, valgt inn for 2 år:
Per Schjeldsøe. Ikke på valg

8.3 Valg av varamedlemmer

1. varamedlem, velges for 1. år: Bruce Lethuillier. Innstilles som nytt varamedlem
2. varamedlem, velges for 1 år: Nicolai Waldø-Jensen. Innstilles som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomite medlem, velges for 1 år: Andreas A. Grønbekk. Tar gjenvalg
Det er behov for ytterligere 1 medlem til valgkomiteen.

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

STYRETS ÅRSBERETNING 2024 NORDRE NESØYA SAMEIE (NNS)

Styrets sammensetning

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Dag Stadheim, valgt som styreleder på ordinært årsmøte 2023, har varslet styret om at han fratrer på det ordinære årsmøtet for 2025.

Per Sverre Schjeldsøe, valgt som styremedlem på ordinært årsmøte 2024, for en periode på to år.

Morten Bringsli, valgt som styremedlem på ordinært årsmøte 2024, for en periode på to år.

Sverre Strømme, valgt som styremedlem på ordinært årsmøte 2023, for en periode på to år, har varselet styret om at han fratrer på det ordinære årsmøtet for 2025.

Ingvild M. Skrivervik Løken valgt som styremedlem på ordinært årsmøte 2023, for en periode på to år, ønsker gjenvalg .

Kristin Due, valgt som varamedlem på ordinært årsmøte 2024, for en periode på ett år, ønsker gjenvalg, men som styremedlem for to år.

Kari Ekvall valgt som varamedlem på ordinært årsmøte 2024, for en periode på ett år, har varslet styret om at hun fratrer på det ordinære årsmøtet for 2025.

Sameiets styremedlemmer og varamedlemmer består av tre kvinner og fire menn. Ved valg bør årsmøte være opptatt av kjønnsbalanse. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer.

Sameiet har ingen ansatte.

Det sittende styret har i 2023 hatt 10 styremøter i 2024 fra 30-40 saker på hvert styremøte.

Honorar til styremedlemmer

I perioden er det utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer slik som fremgår av årsregnskapet, i alt NOK 180 000,- til fordeling mellom styremedlemmene og varer.

Honorar for styrebistand til styreleder Dag Stadheim for 2024 fremgår av årsregnskapet. For 2025 omfatter fakturert bistand frem til 1. april 2025 kr. 97.000,- inkludert merverdiavgift. All bistand er utført etter lav sats kr. 1.800,- som for styrearbeid.

Virksomhetens art

Nordre Nesøya Sameie er organisert etter de regler som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet omfatter 138 eierseksjoner på eiendommen i Asker kommune med gårdsnr. 40 og bruksnr. 604, 645, og 888. Strandrettighetene benyttes av Halsbukta Båtforening (HBF) i henhold til avtale av 1989. Denne festekontrakten løper i 49 år og dokumentet ble delt med sameiere via beboer- portalen in februar 2025. I første avsnittet er det angitt at festekontrakten er vederlagsfri, men det har allerede i mange år vært betalt et årlig festevederlag på NOK 10 000,- til NNS som fremkommer av regnskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er ABBL Eiendomsforvaltning AS. Forvalter hos ABBL er Helge Sundqvist.

Sameiets revisor for 2024 er KPMG AS.

Asker Velforening

Sameiet er medlem av Asker Velforbund og vurderer fortløpende henvendelser derfra. Styret har inngitt et støtteskriv til velforbundet i forbindelse med at Asker kommune ønsker at ansvaret for lys på private veier i fremtiden skal tilligge grunneiere.

Styret har fortløpende behandlet de henvendelser som har kommet fra Asker Velforbund.

Nesøya Felles Vel

Det har vært begrenset aktivitet i det felles vellet de seneste årene, og styret har derfor besluttet å gå ut av dette samarbeidet.
Ad-hoc initiativer/aktiviteter på tvers av vellene på Nesøya vil bli vurdert ved behov. Den frivillige kontingenten til dette vellet vil derfor ikke bli innkrevet fremover.

Vaktmestertjeneste mht snørydding, grus, vedlikehold av fellesarealer sommer som vinter

Sameiets vaktmestertjeneste utføres dels av Vaktmesterkompaniet AS og av Gammel Nok.
Styret presiserer at den enkelte seksjonseier ikke er berettiget til å tilkalle bistand via fra sameiets forretningsfører eller andre for å utbedre mangler, avverge fare for skade eller skade på fellesareal, herunder fellesinnretninger. Varsel om slike forhold skal gis til sameiets styre via nns.post@gmail.com.

Forsikring

Sameiet har tingsskadeforsikring i Gjensidige ASA, polisenummer 93394969. Forsikringen omfatter fullverdiforsikring av opprinnelig boligmasse, tilbygg som angitt nedenfor, styreansvar, yrkesskade, ulykkes-erstatning f.eks. ved dugnad og rettshjelp og huseier ansvar.

Ved skadesaker relevante i henhold til hva som «Dekkes» og «Ikke dekkes» i forsikringsdokumentet som er delt på beboer-portalen, skal henvendelse foretas til Gjensidige ASA med kopi til styret, som i tillegg til forsikringsselskapet vurdere om dette er en forretnings-fører. Seksjonseier er ikke berettiget til selv å melde skade i henhold til r og ta i bruk sameiets gårdeierforsikringsavtale. Dette skal besluttes av styret.

Styret gjør beboerne oppmerksom på at utbygd areal, som ikke formelt er meldt til forsikringsselskapet og betales direkte av enheten via innkreving av regnskapsfører, Privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte seksjonseier. Dersom det er mulig bør seksjonseier forsikre seg om at innboforsikringen også gjelder gjenstander som oppbevares i boder.

Hussoppforsikringen er tegnet ed Norsk Hussopp Forsikring og polise nummer 2794.

Rehabilitering av avløp - Strømpetrekking i husrekke Sundlia 7 og 9

I 2024 kom vi endelig i gang med en lenge etterlengtet rehabilitering av avløpssystemene i Nordre Nesøya Sameie.
De enhetene som kom med i første runde har vært:
- Sundlia 7 A-D
- Sundlia 9 A-D
- Myrveien 11 A-D
- Halsåsen 7 A-D

I tillegg er fellesledningen mellom Halsåsen 5 og 7 strømpet, hele veien ut til kommunal kum.

Med den relativt begrensede totaloversikten vi pr i dag sitter på, er det liten tvil om at dette er et arbeid som burde vært startet for flere år siden.

En oppgradering vil, på sikt, tilføre ytterligere verdi til boligene i sameiet. Samtidig er det viktig å ta inn over seg at dette er et arbeide som ikke vil vært mulig å gjennomføre, på kort sikt.

Bakgrunnen for dette er at en total oppgradering av all bygningsmassen, i sameiet, vil være svært kostbart og etter det sittende styrets mening, fullstendig urealistisk.

Av den grunn må styret og dens samarbeidspartner(e) være selektiv i forhold til hvilken og hvilke enheter som kommer først i køen. Med enheter menes det i denne sammenhengende, hele rekker. Bestående av to og/eller fire boenheter.

Om det er nødvendig og/eller økonomisk forsvarlig, kan to sideliggende enheter eventuelt tas samtidig.

De enhetene som historisk har hatt de største problemene vil da nødvendigvis være de som vil bli tatt/utbedret først.

Her er det viktig å poengtere at det, i flere tilfeller, heller ikke være mulig å rehabilitere samtlige rør under enheten, ved hjelp av strømping.

De fleste enhetene er bygget med sluk som er så dype at dette, med dagens teknikker, ikke lar seg gjennomføre.
Fortrinnsvis gjelder dette sluk som er tilknyttet bad. Tilstanden på rørene som er tilknyttet disse sluktypene vil i hvert enkelt tilfelle bli vurdert, basert på tilstanden.

Med mindre tilstanden er av en slik art at disse ikke umiddelbart må utbedres, vil disse bli stående frem til det tidspunktet at den enkelte enheten bestemmer seg for en full rehabilitering av bad.

Herunder betyr det pigging av betonggulv for bytte av eventuelle varmekabler. Sameiet vil da jobbe med å finne rom for å komme inn å bytte ut disse grenrørene, i sin helhet.

Økonomisk vil dette, helt klart, være den mest fornuftige løsningen for sameiet.

Det sittende styret har innhentet tilbud på en fullstendig gjennomgang/kartlegging av tilstanden på avløpssystemene i sameiet. Dette vil gi oss et helt nødvendig bilde av tilstanden på samtlige rør, tilknyttet det kommunale nettverket. I tillegg vil det være en helt nødvendig guideline for styret.

I budsjettet for 2025 er det satt av en relativt betydelige midler til nettopp dette arbeidet, men også til å gå direkte på om dette arbeidet skulle avdekke alvorlige feil.
Styret ber om at beboerne respekterer disse avgjørelsene. Dette er oppgaver som må styres basert faglige råd og ikke på den enkelte beboers ønsker, eller påstand om rettigheter. Alle har de samme rettighetene.

Fyllmasse flyter ut ved tennisbanen og langs Øverbergveien (mot Båthuset) og Halsåsen 1

Styret har avholdt befaring ved tennisbanen, ved Halsåsen 1 og ved Båthuset/Øverbergveien. Geoteknisk rådgiver har ikke sett grunnlag for at sameiet bør eller har plikt til å iverksette tiltak langs Øverbergveien/Halsåsen og fjerning av stein ved tennisbanen. Det er laget skilt ved tennisbanen. Det er viktig at vegetasjon særlig busker med mye røtter beholdes i skråningen mot tennisbanen. Røtter binder jord og stein.

Eierskifte
Myrveien 13 A
Myrveien 15 A
Myrveien 28 A

Felleskostnader – lån

Felleskostnadene ble økt med 7% fra 1. januar 2024. På det ekstraordinære årsmøtet i oktober 2024 ble det med bakgrunn i en anbefaling fra ABBL varslet om en økning på 20%, samtidig med at det ble endret til månedlig fakturering av felleskostnader og det er tatt opp et lån stort kr. 2.000.000. Grunnlaget var forventet økte kostnader, herunder kommunale avgifter. Dette ble da gjennomført med 11,25 %, fra og med mai 2025 er felleskostnadene økt med 9,1 %.

Da de store utgiftspostene (2-3 rørsaker, el-bil ladestasjon, og lekeplassoppgradering), som lånet skulle dekke, ikke forfalt så tidlig som antatt, ble fellesomkostningene – utilsiktet – satt ned igjen med over 10% fra 1 januar 2025. Dette blir per 1. mai, hvor vi også har vurdert konsumprisindeks, justert med godt 9%, så felleskostnadene vil fremover være i underkant av beløpet betalt i oktober-desember 2024.

Lånet har vært/er kritisk for å kunne gjennomføre viktige oppgraderinger i NNS og den månedlige faktureringen har gjort betalingsevnen betydelig lettere, da styret innen dette faktisk måtte utsette enkelte betalinger for holde NNS likvide frem til utgangen av 2024. Alt i alt har dette har gjort at sameiets økonomi er rettet opp fra i praksis så være lik null til å være tilfredsstillende.

Elektronisk kommunikasjon til seksjonseiere

Seksjonseiere er oppfordret til å selv oppdatere samtykker til å motta elektronisk kommunikasjon på "Min Side" i ABBLs beboerportal. Dette letter styrets kommunikasjonsarbeid. Seksjonseiere er oppfordret til å melde fra om de kan godta elektronisk kommunikasjon fra styret. Flere beboere har gitt tilbakemelding til dette. Det er laget en oversikt over disse som kan benyttes. Det er en utfordrende ting å ajourføre en slik oversikt når det skjer eierskifter.

Fornyelse og vedlikehold av Myra Lekeplass - Areal: 1,637 mål

Krav etter lekeplasskontroll er fulgt opp, og lekeplassen ferdigstilles i løpet av våren 2025.

Sameiet var pålagt å følge bemerkninger fra Lekeplasskontrollen 2019, og en total rehabilitering var nødvendig. Sameiet var pålagt å rive og fjerne farlige installasjoner, og gjenoppføre forsvarlige leke-elementer iht lovbestemmelser og retningslinjer.
CH-Prosjekt AS ble valgt som leverandør, og er anbefalt på det sterkeste på utemiljø for barn. Det er med glede vi snart inviterer barn og foreldre til åpning av en helt ny lekeplass

Villskog og Trepleie

I et hvert sameie er det sterke følelser for trær, busker og den generelle faunaen, men for å sikre at vi får et så objektivt syn på sakene som mulig, har vi de siste to årene benyttet et tre-felling-firma ved navnet «Villskog og Trepleie». Dette ledes av arborister, og styret

har mottatt mange verdifulle råd i flere sammenhenger. Styret er meget interessert i beboernes innspill vedr trær som kan utgjøre fare, trenger beskjæring, stenger ferdsel eller påfører andre uforutsette problemer. I denne sammenheng er det meget trygt med fagfolk.

Arkiv

Styret har jobbet med arkivet til sammen i over 14 uker i løpet av 2024. Mange kasser er gjennomgått, mye er kastet grunnet GDPR, diverse utgått på dato, men viktige historiske dokumenter er godt ivaretatt. Styret har sammen med båtforeningen gått til innkjøp av et jernskap, slik at ulike dokumenter enn så lenge ligger trygt og godt. De siste 10 års regnskap og protokoller ligger i skyen.
Annet materiell er klar til digitalisering. Dette er en jobb som ble besluttet gjennomført av tidligere styret inntil kr 75.000,-.
Sittende styre anbefaler denne jobben gjennomført i løpet av 2025.

Oppsetting av nye garasjer

Styret har gjennom avholdt årsmøte fått avklart at riving og oppsetting av nye garasjer skal skje gjennom sameiet og et nytt og formalisert garasjelag; sameiet og garasjelaget skal virke uavhengig av hverandre. Det vil da være de som er medlemmer av garasjelaget som har ansvaret for garasjelaget.

Forespørsel fra Elvia gjeldende strømstolpe ved Halsåsen 9

Elvia har i melding av 10. oktober 2024 bedt om styrets samtykke til oppsetting av strever på stolpe ved Halsåsen 9. Styret godkjente. I ettertid er det påberopt setningsskader som styret vil undersøke i samarbeid med seksjonseier.

Etablering av el-billading for fellesbruk

Søknads- og behandlingstiden for El-bil ladestasjon i NNS viste seg å være lang på tross av godt underlag mottatt fra arbeider gjennomført i tidligere styrer. Spesiell takk til Helge Christensen. Det faktum at anlegget ikke har en konkret adresse, men det måtte henvises til GPS koordinater og den nærmeste Trafo som er eid av Asker kommune resulterte i en hel del korrespondanse. Det er nå håndtert og godkjenningen inneholder et kart fra kommunen mottatt via Elvia hvor el-bil lade-anlegget er korrekt plassert. Det har vært mange leverandører å forholde seg til, men godt koordinert av en prosjektleder hos Ing. Pettersen A/S.

- **Fra 9.4.2025 har Elvia** – midlertidig - sørget for strøm til anlegget slik at NNS nå kan endre til strømleverandør som opererer i Asker kommune. Og står fritt til å endre dette ved behov fremover.

- **Bruk av anlegget i periode frem til «el-lade applikasjon» aktiveres og den enkelte el-bil eier betaler direkte via denne.** Regningen fra Elvia og strømleverandør i denne perioden vil skjønnsmessig belastes de el-bileiere som har benyttet seg av anlegget. Deretter vil omkostninger måtte følges opp regelmessig - spesielt - det første året og prisen på kWt vil sannsynligvis måtte justeres avhengig av om Stortinget godkjenner Norges-pris fra 1. oktober 2025. I tillegg er omkostningene fra strømleverandører høyst varierende avhengig av «avtaletype» og omkostningshåndtering i «el-bil lade app'ene» mangfoldige, så her er det mange løpende små og store beslutninger som skaltas. Intensjonen fra NNS styret vil være å gjøre bruk av anlegget lett og forutsigbart mht pris struktur.

- Etter et testperiode vil el-bil ladeappen aktiveres og alle i NNS med el-bil kobler seg direkte på denne og betler direkte. Om NNS ønsker kan også gjester benytte anlegget, til en noe høyere pris fastsatt av NNS styret, men først må «intern» behovet og den reeele bruken vurderes.

- GOD EL-BIL LADING TIL ALLE!

Brannvern

Det er innhentet tilbud stort kr, 41.000,- fra Norsk Brannvern for kontroll av brannslukkeutstyr og røykvarslere. Det er et krav etter internkontrollforskriften at styret sørger for slik kontroll, men siden Asker kommune via brannvesenet samt brann-/alarm leverandører er proaktive på dette området, vil neste styre måtte vurdere hvordan man best følger opp uten å pålegge «doble kontroller». I en rekkehusbebyggelse av tre er det imidlertid helt nødvendig å minne om brannsikring regelmessig fra styret og tilby ad-hoc løsninger i henhold til det som måtte vrære nødvendig.

Vedlikeholdsplan

Styrt har hatt ønske om å lage en helhetlig vedlikeholdsplan for sameiet. Det er innhentet et tilbud på fullstendig inspeksjon av rør i sameiet, men styret har prioritert utbedring av lekeplass, ferdigstillelse av foretatt rørrehabilitering, rehabilitering av trapper og etablering av el-billadestasjon.

Andre utførte oppgaver

Styret har

- Det er inngått en tilleggskontrakt med ABBL med reduksjon av arbeidsoppgaver (inkasso) med reduksjon i forretningsførerhonorar med kr. 146,662,- ink mva per år

- Beholdt Gjensidige med en besparelse på ca 200.000,- (hvor Protector senere kom et tilsvarende korrigert tilbud, men i Gjensidige får man medlemsutbytte

- Gjennomgått de rettslige betingelser for endinger av bruksenhet og fellesareal som har ledet til endringer i styreinstruks for utbyggingssaker
- Inngått avtale med Gammel Nok som fortrinnsvis dekker vedlikehold av grøntområder. Sameiet må holde utstyret,
- Godkjent oppsetting av billader for Myrveien 11 A på nærmere vilkår
- Hindret råte i garasje i Myrveien 30 ved utskifting av noen bord
- Godkjent mindre utebod Myrveien 22 b
- Meddelt overfor Posten Bring om at det ikke er ønskelig med oppsetting av pakkebokser
- Pågående forsikringssak i Myrveien 11 a. Det gjelder en vannlekkasje fra tak/vegg i andre etasje når det regner mye.
- Avvist søknad om oppsetting av levegg, jf. vedtektene paragraf 4
- Godkjent søknad om oppsetting av en pergola, Halsåsen 1 a
- Påberopt overfor kommunen at kummen utenfor garasjene øverst i Myrveien (nedenfor 30) må utbedres
- Råte i garasje nr 18, Sundveien er utbedre
- Pågående forsikringssak vannlekkasje og svertesopp Øverbergveien 39b
- Krav på innbetaling av mottatt vederlag kr. 100.000,- fra Nesøya Utvikling etter avtale om overdragelse av areal
- Bygget 2 nye trapper i trykkimpregnert trevirke, den ene ned til Myrveien 20 og 22 og den andre mellom bygningene Myrveien 26d og 28a
- Båtforeningen har kjøpt et låsbart stålskap som styret i sameiet også kan benytte
- Rehabilitert trapper Myrveien 22
- Utbetalt mindre beløp i erstatning for skadet vannrør i Myrveien 22 a
- Avvist ansvar for tett avløpsrør på Halsåsen 4 a
- Styret mottatt bekymringsmelding knyttet til mulig dårlig vannkvalitet i sameiet. Kommunen har avvist dette. Styret har ikke sett grunnlag for å foreta deg noe mer med dette
- Godkjent søknad om flytting av søppelstativ Myrveien 12 c og d
- Ikke akseptert krav om utbedring av taknedløp Myrveien 11 B
- Gjennomført bytte av Internett og bredbåndsleverandør til sameiet
- Godkjent søknad om bytte av vinduer og verandadører Sundlia 7så lenge det har samme fasadeutseende.
- Tvistesak om oppføring av pergola er løst
- Rehabilitering av trapp mellom Myrveien 26 D og 28 A
- Akseptert jordskiftrettsløsning med naboer som benytter stikkvei fra Øverbergveien inn til eiendommer med adresse Øverbergveien
- Pålagt eier av Myrveien 29 a å besørge manglende vedlikehold av utarearel og bygning
- Avvist ansvar for fukt, sopp og råte i hjørne på yttervegg i Myrveien 6

Årsmøter

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 18. februar der styret orienterte om innholdet og betydningen av rettslige vilkår fastsatt i sameiet og eierseksjonsloven knyttet til

- regnskapsmessig behandling av kostnader, inntekter, gjeld og aktiva forbundet med eksisterende garasjer,
- oppføring av nye garasjer og
- etablering av ladestasjoner for el-biler.

I tillegg ble informert om garasjekomiteens innstilling og høringsresultater.

Det ble 18. juni 2024 avholdt ordinært årsmøte for 2024 der det ble vedtatt endring av vedtektene § 9 ved at ved maling av bruksenhetene må seksjonseier velge farge som følger av fargepalett som er godkjent av styret og årsmøtet. Denne bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft. Ved vedtakelse av denne bestemmelse har styret vedtatt en fargepalett som skal benyttes. Denne vedlegges.

Årsmøtet ga uttrykk for at det må være et krav til at alle hus i samme seksjon skal ha samme farge. Dette må presiseres nærmere i vedtaket.

Årsmøtet oppfordret styret til å definere hva som gjelder av utvendig vegger, rekkverk, vinduskarmer, gavl etc. Styret trakk saken og saken vil bli behandlet på et senere møte.

Det ble 6. november 2024 avholdt ekstraordinært årsmøte. Det ble vedtatt at sameiet ikke er forpliktet til å refundere kostnader seksjonseiere har hatt til innskudd eller annen betaling for bruksrett til garasjer i sameiet. Vedtaket har ikke betydning for bruksretten til garasjene.

Det ble foreslått flere alternativer for oppføring av nye garasjer, men en løsning der sameiet eier garasjene og de som bruker garasjene betaler for det synes å være viktig for mange. De som ikke bruker, slipper å betale ved at de eller sameiet leier ut garasjen til andre. Bruksretten følger eiendommen. Tilbakemeldingen til styret er at det ikke bør skilles ut areal til garasjer. Det bør gjennomføres en ikke-forpliktende undersøkelse for å kartlegge alternativene videre.

Det ble orientert om arbeidet med etablering av ladestasjoner for elbil og følgende utbyggingstiltak ble godkjent med vedtektsendring;
- oppføring av ute bod, seksjon 93 (Myrveien 22b)
- oppføring av utebod, seksjon 137 (Halsåsen Ga)
- utbygging av seksjon 106 (Myrveien 14)
- utbygging av seksjon 124 (Halsåsen 13a)
- endringer ved ombygging av kjeller - eier av seksjon 92 (Øverbergveien 39b)

REGNSKAP OG ØKONOMI

Sameiet har positiv egenkapital. Vi viser til fremstilling av endring av felleskostnader og opptak av lån ovenfor. Det er grunnlag for fortsatt drift i 2025.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt noen vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

NORDRE NESØYA. 28.4.2025

DAG STADHEIM
STYREFØRER

MORTEN BRINGSLI
STYREMEDLEM

FRED S. SCHJELDSTE
STYREMEDLEM

SVERRE LARSEN STRØMME
STYREMEDLEM

INGVILD MARIE S. LØKEN
Styremedlem

Resultatregnskap Nordre Nesøya Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 505 538	2 158 688	2 505 000	2 925 000
Annen driftsinntekt	2	685 694	2 223 141	159 542	583 000
Sum inntekter		3 191 232	4 381 829	2 664 542	3 508 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	205 857	193 970	205 400	274 000
Kostnad lokaler	4	490 697	449 387	513 500	446 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	11 470	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	717 761	333 385	2 980 000	920 000
Periodisk vedlikehold	7	1 129 569	0	0	500 000
Annen driftskostnad	8	2 276 164	2 188 285	2 176 000	2 400 500
Sum kostnader		4 831 518	3 165 027	5 874 900	4 550 500
Resultat før finansielle poster		-1 640 286	1 216 801	-3 210 358	-1 042 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	129 466	105 794	1 000	0
Finanskostnad	10	31 059	0	50 000	130 000
Sum finansielle poster		98 407	105 794	-49 000	-130 000
Årsresultat		-1 541 879	1 322 595	-3 259 358	-1 172 500

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		226 720	226 720
Garasjer		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		286 720	286 720
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		287 020	287 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		13 515	9 959
Andre fordringer	11	490 560	140 694
Sum fordringer		504 075	150 653
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 844 783	1 659 274
Sum omløpsmidler		2 348 858	1 809 927
Sum eiendeler		2 635 878	2 096 947

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	402 719	1 944 598
Sum egenkapital		402 719	1 944 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	1 988 100	0
Sum langsiktig gjeld		1 988 100	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 393	98 873
Forskudd innbetalinger		85 465	24 476
Annen kortsiktig gjeld	16	38 201	29 000
Sum kortsiktig gjeld		245 059	152 349
Sum gjeld		2 233 159	152 349
Sum egenkapital og gjeld		2 635 878	2 096 947

Nordre Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

Dag Stadheim Styreleder	Sverre Are Strømme Styremedlem	Ingvild Marie Løken Styremedlem
Morten Bringsli Styremedlem	Per Sverre Schjeldsøe Styremedlem	

Noter Nordre Nesøya Sameie

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	2 495 538	2 148 688	2 495 000	2 728 000
Halsbukta båtforening	10 000	10 000	10 000	10 000
Avdrag ordinære lån	0	0	0	100 000
Renter ordinære lån	0	0	0	87 000
Sum	**2 505 538**	**2 158 688**	**2 505 000**	**2 925 000**

Noter Nordre Nesøya Sameie

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	2 068 647	0	0
Diverse inntekter	103 000	0	0	0
Garasjer	443 600	12 900	12 900	444 000
Leieinntekter 2 garasjer	9 600	12 000	9 600	10 000
Lading av elbil	14 400	14 400	21 600	14 500
VA-prosjekt, innbet fra beboere	100 752	100 752	101 000	0
Vedlikehold boder	1 842	1 842	1 842	2 000
Nesøya felles vel	12 500	12 600	12 600	12 500
VA-porsjekt, innbet. fra beboere	0	0	0	100 000
Sum	**685 694**	**2 223 141**	**159 542**	**583 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	180 000	170 000	180 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	25 380	23 970	25 400	34 000
Gaver	477	0	0	0
Sum	**205 857**	**193 970**	**205 400**	**274 000**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	500	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	558	263	0	1 000
Vaktmestertjenester	53 423	0	50 000	0
Lys, varme, energi	45 291	62 132	60 000	50 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	10 923	10 574	11 000	15 000
Sommer- og vinterkostnader	380 503	376 419	392 000	380 000
Sum	**490 697**	**449 387**	**513 500**	**446 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	6 448	0	0	10 000
Driftsmateriale	2 604	0	0	0
Datautstyr (hardware)	356	0	0	0
Rekvisita	2 063	0	0	0
Sum	**11 470**	**0**	**0**	**10 000**

Noter Nordre Nesøya Sameie

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	479 233	152 537	1 655 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 281	0	750 000	370 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	217 425	140 848	535 000	550 000
Forsikringsskadesaker	11 822	40 000	40 000	0
Sum	**717 761**	**333 385**	**2 980 000**	**920 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Tak	61 959	0	0	0
VVS	1 067 610	0	0	0
Sum	1 129 569	0	0	500 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	187 605	223 808	225 000	195 000
Honorar for juridisk bistand	480 149	322 732	300 000	250 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	170 000	250 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	0
Kontorrekvisita	13 506	0	0	15 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	19 390	12 335	12 000	20 000
Elektroniske fellesavtaler	704 699	693 403	700 000	740 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	10 000	0
Forsikring	0	0	0	886 000
Kontingent, fradragsberettiget	0	0	0	1 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	966	966	5 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	1 500	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	830 397	915 294	722 000	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	27 429	7 143	7 000	30 000
Bank og kortgebyrer	8 208	7 899	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	3 314	4 205	5 000	5 000
Sum	**2 276 164**	**2 188 285**	**2 176 000**	**2 400 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 601	1 611	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	28 092	1 000	0
Renter plasseringskonto	38 452	0	0	0
Finansinntekt	89 413	76 091	0	0
Sum	**129 466**	**105 794**	**1 000**	**0**

Noter Nordre Nesøya Sameie

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	31 059	0	50 000	130 000
Sum	**31 059**	**0**	**50 000**	**130 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	100 001	26 116
Periodisering kostnader	361 049	0
Andre kortsiktige fordringer	29 510	85 289
Erstatningsmessige skader	0	29 290
Sum	**490 560**	**140 694**

Kortsiktige fordringer

Noter Nordre Nesøya Sameie

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	978 917	631 182
Sparekonto Boligbanken	865 866	1 028 092
Sum	**1 844 783**	**1 659 274**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 944 598	622 003
Fra årets resultat	-1 541 879	1 322 595
Sum annen egenkapital	402 719	1 944 598
Sum egenkapital	402 719	1 944 598

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 988 100	0
Sum	**1 988 100**	**0**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Noter Nordre Nesøya Sameie

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Ladestasjoner og generelt vedlikehold
Lånenummer:	**94907084161**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.75 %
Beregnet innfridd:	07.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	11 900
Opptak i perioden:	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	**1 988 100**
Saldo 5 år frem i tid:	1 149 942

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907084161	32	14 619	467 808
	32	14 408	461 056
	62	14 337	888 894
	12	14 196	170 352

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Halsbukta Båtforening	29 000	0
Påløpte renter	9 166	0
Annen kortsiktig gjeld	0	29 000
Interim RF betaling	35	0
Sum	**38 201**	**29 000**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 657 578	334 983
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 541 879	1 322 595
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-11 900	0
Opptak lån	2 000 000	0
Årets endring disponible midler	446 221	1 322 595
Disponible midler UB	2 103 799	1 657 578

Resultat og balanse med noter for Nordre Nesøya Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Styreleder	Dag Stadheim (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Sverre Are Strømme (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Per Sverre Schjeldsøe (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Ingvild Marie Løken (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Morten Bringsli (sign.)	05.05.2025

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 Nordre Nesøya Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Nordre Nesøya Sameies 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1C6EP-VMWMA-MRRWY-0KGJ3-L219R-IQTOU

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: 1C6EP-VMWMA-MRRWY-0KGJ3-L219R-IQTOU

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-05-06 12:11:16 UTC

bankID

Nordre Nesøya Sameie. Farger utvendig

NCS S-0500-N
Nøytral hvit

NCS S-3500-N
Nøytral grå

NCS S-6500-N
Nøytral mørk grå

Jotun 0734 Brunsvart,
en mørk brun, nesten sort tone

Jotun 1465 Demigul,
en klar gul farge



1

Jotun 1465 Demigul, en klar gul farge



1

NCS S-6500-N
Nøytral mørk grå

Nordre Nesøya Sameie. Farger utvendig



3

Jotun 0734 Brunsvart, en mørk brun, nesten sort tone



4

NCS S-3500-N
Nøytral grå



5

NCS S-0500-N
Nøytral hvit

SAMEIEVEDTEKTER
for NORDRE NESØYA SAMEIE

Redaksjonelle endringer 17.03.04
Endret på ordinært årsmøte 6. juni 2018
Endret på ordinært årsmøte 1. juni 2022
Endret på ekstraordinært årsmøte 6. november 2024 (tillegg til §4)

§ 1
Innledning og formål

Eiendommen gnr. 40, bnr. 604 i Asker, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 138 seksjoner. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen jf eierseksjonsloven § 22 1. ledd. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 16.12.68, 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 e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.
Vedtektenes formål er å gi sameiets organer (styre og årsmøte) nærmere regler for sameiets forvaltning og drift, i overensstemmelse med reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, som gjelder så lenge intet annet er bestemt i vedtektene. Sameiet v/styret skal forestå driften av sameiets eiendommer, utnytte fellesarealene og forvalte garasjeanlegg.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes eierseksjon, heretter seksjon.

Sameieandel og eiendomsrett til seksjonen med festerett kan ikke adskilles.

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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anleg ge 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.

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til forretningsfører og styret.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig 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
Særlig bruksrett til bestemte deler av fellesarealene. Utvidet vedlikeholdsplikt for dette område.

Med henvisning til eierseksjonslovens § 25, femte ledd gis hver seksjonseier full rett til å benytte uteareal beregnet ca. 8 m ut fra husvegg på for- og bakside, og for endeseksjoner ca. 4 m ut fra gavlvegg, dog således at det i alle tilfeller er fri passasje forbi gavlvegger i 4-manns-boliger for beboere av de midtre seksjoner. Videre reduseres de nevnte avstander hvor veier, stier eller naturlige hindringer gjør det nødvendig. Styret kan i spesielle tilfelle øke de angitte avstander eller foreta mindre arronderinger hvor forholdene tilsier dette.

Det er tillatt å sette opp gjerder rundt de enkelte seksjonseieres særlige bruksrettsområde. Hekkplanting eller lignende beplantning kan anvendes. Annen form for innhegning kan tillates av styret, rundt anlegg på fellesarealer, så som rundt lekeplasser m.v.

Det er et vilkår for å få særlig bruksrett til bestemte deler av fellesarealene som angitt i § 4 1. og 2. ledd at man i forhold til angitte utearealer og ytre deler av vegg/vinduer påtar seg et vedlikeholdsansvar i samsvar med disse vedtekters § 4. Dette skjer med skriftlig tilslutning i avtale, jf eierseksjonslovens § 33, tredje ledd.

Seksjonseier må på bruksrettsområde ikke utøve virksomhet, anbringe redskaper, materialer, avfall e.a. som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. For øvrig kan årsmøtet vedta ordensregler for disse arealer.

Seksjonseier forplikter seg til å vedlikeholde
- bruksrettsområdet utenfor for- og bakside og gavlvegg, jf §4 1. avsnitt 1. setning,
- yttervegg som kommer innenfor bruksrettsområdet, bærende konstruksjoner og tak
- drensledning rundt boligenheten.

Seksjonseier påtar seg også all utbedring av skade, utskifting osv. Likeledes påtar seksjonseier seg et objektivt ansvar for enhver skade som oppstår som følge av all virksomhet på bruksrettsområdet, så som vedlikeholdsarbeider.

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.

Eier av seksjon 93 (Myrveien 22b) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar knyttet til utebod oppført med samtykke av årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 137 (Halsåsen 6a) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar knyttet til utebod oppført med samtykke av årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 106 (Myrveien 14) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, utvidelse på bakkeplan i boligens to etasjer, som årsmøtet vedtok på årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 124 (Halsåsen 13a) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen; utvidelse av boareal oppløft av tak i andre etasje loft og påbygg ut fra stue til ende grunnmur, som årsmøtet vedtok på årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon har ansvar for vedlikehold, herunder skadeansvar, for de endringer som er utført i underetasjen i seksjon 92 (Øverbergveien 39b).

§ 5
Garasjer

Sameiet v/styret disponerer garasjer på sameiets område. De seksjonseiere som har betalt for en garasjeenhet på eiendommen har særskilt bruksrett til denne mot å betale en garasjeleie sammen med de øvrige fellesutgifter.

Seksjonseier med garasje kan overdra sin garasje til annen seksjonseier, hvilket skjer via melding til styret. Seksjonseier med garasje kan leie ut til annen seksjonseier. Det er ikke adgang til utleie av garasje til person som ikke er seksjonseier i sameiet.

Bygging av nye garasjer besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall, se disse vedtekters § 13. Styret skal når byggingen av nye garasjer er vedtatt av årsmøtet, kreve at de interesserte seksjonseierne innbetaler sin andel av byggeomkostningene før byggearbeidet settes i gang.
Når samtlige seksjonseiere er tildelt garasje kan de permanent tildeles ytterligere en garasje, i den rekkefølge de melder seg, og i den utstrekning tjenlig plass finnes.

Mht. seksjonseiers vedlikeholdsplikt for garasje henvises til disse vedtekters § 6.

§ 6
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styret. 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. Dette gjelder også bruk av sameiets oppmerkede parkeringsplasser.

Seksjonen må bare benyttes i samsvar med dens formål.

Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hunder under kontroll på eget areal og på sameiets område. Dyrehold begrenses til 1 – én – hund og 1 – én – katt per seksjon. Overtredelse av disse bestemmelser er et mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet.

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

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

§ 7
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte seksjon. 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.

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealene blir holdt ryddig og i ordentlig stand.

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

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

§ 8
Sameiets plikter

a) Vedlikeholde og forvalte eiend ommen med grøntarealer (unntatt de grønt- og utearealer som er benevnt i vedtektenes § 4), beplantninger, veier, stier, plasser, parkeringsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

b) Forvalte garasjeanleggene, beslutte bygging og oppføring av nye garasjer og anlegge nye parkeringsplasser.

c) For at trær skal kunne felles må nabovarsler fra alle berørte naboer foran, bak og på sidene vedlegges en søknad om felling. Styret foretar en helhetsvurdering av søknad og legger vekt på blant annet grad av enighet blant naboene/eventuelle innsigelser, kostnad ved tiltaket og faglig anbefaling fra trefeller.

§ 9
Forandringer av seksjonen, antenne m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre ytre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol m.m.

Seksjonseiere som søker om å bygge ut sin seksjon, plikter å overholde "Retningslinjer for utbygging i Nordre Nesøya Sameie" fastsatt av årsmøte. Retningslinjene er en del av Nordre Nesøya Sameies vedtekter.

§ 10
Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av eiendommen, så som forsikringer av sameiets opprinnelige bygningsmasse, felles tv-avgifter, drift og fellestiltak samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, stier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, dessuten elektrisk strøm til utelys på fellesareal.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes på følgende måte:

Eier av hustype A	4968	673512-deler
Eier av hustype C/2	4852	673512-deler
Eier av hustype C/4	4796	673512-deler
Eier av hustype F	4852	673512-deler
Eier av hustype H	4880	673512-deler

Senere reguleringer skjer med en prosentvis økning av disse forholdstall for samtlige seksjonseiere.

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

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

§ 11
Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styret.

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

Medfører seksjonseierens adferd 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, jf denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøte

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf eierseksjonsloven §41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % 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 revidert resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd el. dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomite på 2 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. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye boligenheter eller utvidelse av eksisterende boligenheter
3. Salg, kjøp, bortleie 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. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering
8. 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.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere 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
4. 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.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte.

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år og varamedlemmers funksjonstid er 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Som leder kan det engasjeres en utenfor sameiet. Ved valg av styremedlemmer og varamedlemmer er det ønskeligat disse velges blant de til enhver tid sittende seksjonseiere og beboere. Dette gjelder også medlemmene av valgkomiteen. Styret konstituerer seg og velger selv sin 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 og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf eierseksjonsloven § 60.

Styret forvalter for øvrig det "utleieforhold" som er etablert med Halsbukta Båtforening vedrørende en nærmere bestemt parsell av gnr. 40, bnr. 604 i Asker kommune, med tilliggende strandrettigheter m.v. i Østre Halsbukt, samt vedrørende sameiets eiendom gnr 40, bnr. 645 og bnr. 888 i Asker kommune med tilliggende strandrettigheter m.v. i Vestre Halsbukt. Styret har fullmakt til å opptre på sameiets vegne i alle spørsmål vedrørende "utleieforholdet".

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for inn-kreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

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.

§ 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
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 § 19.

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

§ 19
Legalpant

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

§ 20
Tvister

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

§ 21
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.

§ 22
Oppløsning

Nordre Nesøya Sameie kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 23
Ikrafttredelse

Vedtektene ovenfor trer i kraft ved årsmøtets vedtak av 17. april 2002.

NORDRE NESØYA SAMEIE
STYREINSTRUKS
FOR
BEHANDLING AV SAKER GJELDENDE ENDRINGER AV BYGNINGER OG GRUNN

Styreinstruksen ble opprinnelig godkjent på ordinært årsmøte 2024-juni-18.
Styreinstruksen ble revidert på Ekstraordinært årsmøte 2024-november-6 (3.3 siste ledd (ikke 3.4))

1. Innledning; rettslige grunnvilkår

All grunn og bygningskonstruksjon i sameiet er fellesareal. Det er ikke opprettet noen tilleggsdeler i sameiet.

Alle tiltak krever forhåndssamtykke fra styret, avtale mellom styre og seksjonseier og tilslutning fra seksjonseier til vedtektsbestemmelse om vedlikehold og skadeansvar for alle forhold knyttet til det tiltaket det gis samtykke til. Noen tiltak krever også samtykke fra et årsmøte med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Seksjonseiere som søker om å bygge ut sin seksjon, plikter å overholde vilkår i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og "Retningslinjer for utbygging i Nordre Nesøya Sameie" fastsatt av årsmøtet. Retningslinjene er en del av Nordre Nesøya Sameies vedtekter, jf. sameiets vedtekter § 9. Vilkårene er beskrevet i det følgende.

2. Hvilket fellesareal som kan være omfattet

Tiltakene kan omfatte bygningskonstruksjonen knyttet til seksjonene og grunnen under seksjonene.

Etter sameiets vedtekter § 4 kan tiltakene også gjelde uteareal ca. 8 meter ut fra husvegg på for og bakside og for passasje forbi.

Tiltakene kan omfatte de tiltak som er omfattet av eierseksjonsloven § 25 5.ledd; benytte utearealet.

3. Vilkår for endring av bebyggelse og grunn

3.1. Tiltakene kan bare være midlertidige

Vedtektene viser til eierseksjonsloven § 25 5.ledd som lyder slik:
I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Tiltak kan ikke omfatte areal som må være fellesareal etter eierseksjonsloven § 7.

3.2. Vilkår om at seksjonseier må påta seg alt ansvar som følger av vedtektene og eierseksjonsloven

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra styret gjøre ytre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen (seksjonen), jf. vedtektene § 9.

Sameier må søke styret om utbygging som omfatter «mindre byggetiltak» tiltak som ikke søknadspliktig til kommunen og tiltak som krever melding eller søknad til kommunen, slik som tilbygg, fasadeendringer, utskifting av taktekke, utgraving og innredning av kjeller med mer.

«Enkle utbygginger» er standard utvidelser som tidligere har vært foretatt på lignende seksjoner, slik som mindre utvidelse av inngangsparti, bygging av veranda, mindre ark på tak, fasadeendringer, endring av taktekke, utgraving og bygging av kjeller, bygging av ute-bod, levegg, utepeis, utegulv, antenner og luft til luft varmepumpe.

Styret kan innvilge søknaden ved «enkle utbygginger» hvor berørte sameiere ikke har innsigelser. Seksjonseier som søker om et tiltak, må derfor klarlegge om naboer har innsigelser. Styret kan kreve dokumentasjon for dette.

Større utbygginger skal legges frem for første ordinære årsmøtet, jf. vedtektene § 14 og eierseksjonsloven § 49 2.ledd. Det kreves et flertall på to tredjedeler av de avgitte stemmer for

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

• omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

Styret kan gjøre unntak og tillate innhengninger.

3.3. Seksjonseier må sørge for offentligrettslige tillatelser

Seksjonseier må sørge for at alle offentligrettslige tillatelser foreligger før tiltaket kan gjennomføres.

Seksjonseieren må herunder påta seg ansvar som byggherre for alle sider ved utbyggingen, herunder skader på eksisterende bygningsmasse og skader på gjenstander og personer.

Seksjonseier må herunder sørge for å klarlegge om tiltaket er innenfor utnyttelsesgraden for sameiet og besørge dispensasjon dersom utnyttelsesgraden for sameiet er oversteget.

Seksjonseier kan be om at styret treffer vedtak om endringer av bebyggelse og tomt før seksjonseier sender søknad om samtykke fra Asker kommune. 9.

3.4. Vilkår om avtale som også omfatter tilslutning til vedtektsbestemmelse

Både ved mindre og større utbygginger påtar utbygger seg at «alle forhold» rundt utbyggingen skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Det er et vilkår at man påtar seg vedlikeholdsansvar og det skjer med skriftlig tilslutning i avtale, jf. sameiets vedtekter § 4 og eierseksjonsloven §33 3.ledd.

Eierseksjonsloven § 33 3.ledd stiller vilkår om at tiltaket bare kan gjennomføres dersom tilslutningen også omfatter ansvaret for vedlikehold som skal omfatte både det ansvaret som følger av vedtektene § 4 og det ansvaret som følger av eierseksjonsloven.

3.5. Vilkår som ikke skal stilles

Det er ikke krav om at eierandelen eller størrelsen på fellesutgifter skal endres.
Det er ikke krav om reseksjonering av sameiet fordi rettigheter til tiltaket er tidsbegrenset etter vedtektene § 9 som viser til eierseksjonsloven § 25 5.ledd.

4. Sanksjoner ved brudd på reglene

Iverksettelse av tiltak uten tilstrekkelig samtykke fra styret eller årsmøtet, samt 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 som kan gi styret grunnlag for å anvende eierseksjonslovens (advarsel og pålegg om salg) og tvistelovens (søksmål) sanksjonsregler.

Ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie - Onsdag 21.05.2025

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 Nordre Nesøya Sameie

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Kunnskapstrappen på Nesøya Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Dag Stadheim ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Morten Bringsli ble valgt til protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registrering av stemmeberettigede; opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter

Vedtak:
Til stede var 49 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 16 fullmakt(er), totalt 65 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Helge Sundquist og Egil Havre.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Trond August Stenersen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2024

Styrets årsberetning for 2024 følger som vedlegg til innkallingen.

Bemerkninger til innkallingen:
Skrivefeil side 12. Endres fra "Råte i garasje nr 18, Sundveien *er utbedret*" til "Råte i garasje nr 18, Sundveien *skal utbedres*".

Side 12, punktet "Rehabilitert trapper Myrveien 22" strykes.

Side 12, punktet "Ikke akseptert krav om utbedring av taknedløp Myrveien 11 B" endres til "Ikke akseptert krav om utbedring av takavrenning Myrveien 11"

Side 13, "...der det ble vedtatt enring..." endres til "...der det ble foreslått endring..."

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Se vedlagte årsregnskap.

Representanter fra ABBL redegjorde for årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret foreslår at styrehonorar fastsettes til kr. 240.000,- til fordeling på de valgte styre- og varamedlemmer. Dag Stadheim tilkommer ikke eget styrehonorar.

Styret foreslår at dette skal gjelde for utbetaling av styrehonorar for året 2024 som utbetales i 2025.

Vedtak:
Styret får kr 240.000,- til intern fordeling.

Vedtatt med overveldene flertall.

5. Saker fra styret

5.1 Orientering om seksjonseieres opptreden ovenfor styremedlemmer og sameiets samarbeidspartnere

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Forslag til ny bestemmelse i vedtektene gjeldende adgang til å endre farge ved maling av bruksenhete

Styret har innhentet en vurdering av hvilke privatrettslige og offentligrettslige regler som gjelder for adgangen til å endre farge ved maling av bruksenheter.

I den anledning vedlegges notat utarbeidet 31. mai 2023 fra advokatfullmektig Elisabeth Vollen.

Med bakgrunn i denne vurderingen fremmer styret forslag til endring av vedtektene ved at det innføres et nytt ledd i § 9 som kan lyde:

Ved maling av bruksenhetene må seksjonseier velge farge som følger av fargepalett som er godkjent av styret og årsmøtet. Denne bestemmelse har ikke tilbakevirkende kraft. Ved vedtagelse av denne bestemmelse har styret vedtatt en fargepalett som skal benyttes. Denne vedlegges.

Vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Ved vedtagelse vil endringen i vedtektene og fargepaletten bli sendt inn til Asker kommune for godkjenning.

Vedtak:
Ved maling av bruksenhetene må seksjonseier velge farge som følger av fargepaletten

som er godkjent av styret og årsmøtet. En bygning/husrekke skal ha samme farge. Denne bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft.

Ved godkjennelse av denne bestemmelsen har styret og årsmøtet vedtatt en fargepalett som skal benyttes. Fargepaletten utgjør vedlegg til vedtektene. Endring av fargepaletten er godkjent av Asker Kommune.

Forslaget ble vedtatt (38 stemmer for 17 stemmer mot, vedtak trenger to tredjedels flertall)

6. Saker fra beboere

6.1 Rørsaken i Sundlia 7

Seksjonseier redegjorde for vedlikehold av rør og utbedring av skader i boenhetene i Sundlia 7 per dato for årsmøtet.

Vedtak:

Det sittende styret vil fremme forslag til neste styre om full gjennomgang av hele rørsystemet til sameiet slik at vi kan få en full oversikt over tilstanden til alle rør.

Det sittende styret vil også fremme forslag til neste styre om at det settes ned en rørkomite.

Det kan ikke stemmes over vedtakene da de ikke var meldt inn da innkallingen ble sendt ut.

6.2 Budsjett 2025 - Svar på Styret sitt ønske om konstruktiv tilbakemelding

Jeg viser til NNS Vedtekter §13, punkt 3. og 4. hvor det er beskrevet at **Driftsbudsjettet** skalbehandles på det ordinære sameiermøtet **på lik linje med godkjennelse** av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd el. dekning av tap.

Med andre ord : Driftsbudsjettet skal godkjennes på Årsmøtet.
Denne prosessen er viktig for å sikre åpenhet og medbestemmelse i sameiets økonomiske planleggingog gjennomføring.

Viktige punkter:

- **Inntekter**: Sett opp en oversikt over forventede inntekter, som felleskostnader fra beboerne og eventuelle leieinntekter fra næringslokaler.
- **Utgifter**: Gå gjennom store avtaler som **forsikring, forretningsførsel ogvaktmestertjenester** for å se om det er muligheter for å kutte kostnader.
- **Vedlikehold**: Sørg for at det er satt av penger til nødvendig vedlikehold og større pågående ogfremtidige oppgaver.
  Sistnevnte oppgaver må posteres separat.
- **Investeringer** i nye prosjekter posteres separat.

Et godt budsjett er et viktig styringsverktøy som kan hjelpe sameiet med å unngå likviditetsproblemerog plutselige låneopptak.

Kommentarer til postene i budsjettet :

1. **Styrehonorar.**
   Kostander til Styrearbeid i NNS har skutt i været etter at vi fikk en advokat som styreleder. Nåværende regnskap og budsjett viser ikke hva de reelle kostnader for Styrehonorar i sameiet beløper seg til. Styreleders advokathonorarer er ikke inkludert i post for styrehonorar, men definert i Post 6726 under driftskostnader,

som Juridisk Bistand til Styrearbeid.

Årsrapporten 2024-2025 må gis en forståelig fremstilling, ved Noter til de nevnte poster for både budsjett og regnskap, se listen nedenfor.

Ut i fra Møteinnkalling til Årsmøtet 2024 kan en lese at kostandene til styrearbeid for periodenfra Årsmøtet 26.04. 2023 og ut året 2023 var på: Styremedlemmer : 180.000,- + Juridisk bistand til styrearbeid: 198.000,- = totalt :378.000,-
Denne perioden på 7 måneder gir et snitt for kostnader til styrearbeid på 54.000,- per måned inklusive styreleders fakturering av juridisk bistand til styret.

Enkel beregning gir en årskostnad til styret i NNS for perioden 2023 -2024 på: 54.000,- * 12= 648.000,-

Jeg kjenner ikke til hva kostnaden for styret og styreleder utgjør for inneværende periode april 2024til neste årsmøte 21.05.2025.
Dog, ovennevnte gjenspeiles i foreslått budsjett for 2025.

- Post 5330: Kostnader til Styret, budsjett 2025 foreslått kr 170.000,- (beløpet er ment å inkluderer honorar til Styreleder)

- Posten 6726: Honorar for juridisk bistand er foreslått til kr 500.000,-

- Budsjett for Total kostnad til styret for neste periode blir da 670.000,-
Dette er en økning av årlig kostnad på 550.000,- kroner fra kostnadene til styret for perioden 2021-2022.

Beboere i sameiet må nå gis en god forståelse hvor mye valget av Dag Stadheim som styreleder i NNS i 2023 har kostet sameiet de to siste årene. I tillegg må det klart fremkomme hva et valg av en advokat som styreleder vil koste sameiet for den neste perioden.

En detalj som må rettes opp er dobbel budsjettering og regnskap for styreleder sin andel av Post 5330: Kostnader til Styret, når Styreleder fakturerer sitt styrehonorar i sin helhet som Juridisk Bistand til styret over Post 6726 på Driftsutgifter !

Har de høye kostnadene gitt oss resultater som forventet og har styret utført sine oppgaver som forventet ?
Vi er flere sameiere som har etterlyst, og fortsatt etterlyser, tilbakemeldinger og initiativ fra styret pågjentatte henvendelser, både skriftlig og muntlig.
Etter vår mening fungerer ikke styret som forventet! Styret har utvist manglende kunnskap til NNS Vedtekter og manglende kjennskap til Juridisk styrende dokumenter for Sameiet. Dette kan ha medført stort merarbeid for styret og har ført til frustrasjon blant seksjonseiere.

Andre kommentarer til budsjett 2025, presentert på Innkalling til det avlyste EkstraordinæreÅrsmøte 12.02.2025

Forslag til budsjett bør presenteres sammen med foregående Årsregnskap, se oppsett Årsregnskap2023 vedlagt Innkalling NNS Årsmøte 18.06.2024. Utgaven av budsjett for 2025, som er presentert på Innkalling til Ekstraordinært Årsmøte 12.02.2025, er vanskelig å vurdere, da en ikke finner samme nr for postering i Årsregnskapet for 2023.

- Post 6610, 6620 og 6640 : Vedlikehold på Fellesanlegg, uteområder og periodisk vedlikehold:Totalt kr. 1.020.000,-
Postene må spesifiseres gjennom Noter på de enkelte poster og presenteres på årsmøtet fordiskusjon, eventuelle kommentarer og godkjennelse.

I tabellen er det lagt inn kommentarer til nevnte poster som kan tolkes dit hen at installasjonav nye El. bil ladere er inkludert i poster for vedlikehold. Dette er misvisende.
Kostnader for installasjon av El. bil ladere er ikke vedlikehold, men investeringer i

nye installasjoner.

Styret er ansvarlig for i å tilrettelegge riktig post for nye investeringer på fellesområdene forbudsjettering og regnskap,

- Post 6730: Teknisk bistand: kr 150 000,- Denne var 0,- i 2023. Hva planlegges av Teknisk bistand i 2025 som forsvarer posten på kr 150.000,-

- Post 6710 : Forretningsførerhonorar : kr 195 000 viser en reduksjon på 30.000 fra 2024. Tidligere har revisjon ligget på sammen Postering.
På hvilken post føres revisjon og hvor stort er beløpet for 2025 ?

- Post 7710: Styre og bedriftsforsamlinger : 30.000,- Hva er dette ? Dette er en ny post.

- Post 7040 Forsikring: kr 280 000,- Vennligst sjekk. Denne post var stor kr 915 294,- i 2023 ?

- Låneopptak 2024 - 2 millioner kroner i 2024.
Presentasjon/ dokumentasjon for behov av låneopptak på 2 millioner kroner inklusive prioritering og plan for arbeidene ble ikke presentert før vedtak ble godkjent på årsmøtet 18.06 2024. Styret bes presentere sammendrag av disponering hva lånet er brukt til, hva det skal brukes til samt plan for arbeidet som skal gjennomføres i 2025. Års-hjulet bør så oppdateres så henholdsvis.

Sluttkommentar.

Har de høye kostnadene gitt oss resultater som forventet og har styret utført sine oppgaver som forventet ?

Vi er flere sameiere som har etterlyst, og fortsatt etterlyser, tilbakemeldinger og initiativ fra styret pågjentatte henvendelser, både skriftlig og muntlig.
Etter vår mening fungerer ikke styret som forventet! Styret har utvist manglende kunnskap til NNS Vedtekter og manglende kjennskap til Juridisk styrende dokumenter for NNS. Dette kan ha medført merarbeid for styret og har ført til frustrasjon blant seksjonseiere.

2. For å sikre åpenhet og tillit blant sameiets medlemmer, er det viktig at styrelederens fakturering av timebetalt styrearbeid blir tilgjengelig for årsmøtet. Dette vil bidra til en mer transparent og ansvarlig forvaltning av sameiets midler. Videre vil postering av kostnader og budsjettering av kompensasjon for styrearbeid gi en klar oversikt over økonomiske forpliktelser og planlegging.
Kostnader og budsjettering av kompensasjon for styrearbeid skal posteres og presenteres i årsregnskapet, inklusive nødvendige noter. Regnskap og budsjett skal godkjennelse på årsmøtet i henhold til vedtektene i NNS.
3. Forslag til vedtak:
Det foretas avstemning om at styrelederens timelister og fakturaer for timebetalt styrearbeid skal fremlegges for årsmøtet.
4.

Med vennlig hilsen
Harald Andresen
Myrveien 11d

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt (18 stemmer for, 37 stemmer mot)

6.3 Valg av ny styreleder

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at styreleder den neste 2-års periode skulle være en advokat. Denne styreperioden er nå over og årsmøtet må vedta om vi skal fortsette å benytte advokat til oppgaven.
*Har ordningen med et styre ledet av en advokat innfridd beboerenes forventninger ?
*Har vi beboere fått det bedre i NNS med advokat som styreleder ?

*Har samarbeid og kommunikasjon mellom styret og beboere blitt bedre ?
*Har svartiden fra styret blitt kortere ?
*Har tilgjengeligheten til styret blitt bedre ?
*Er saker behandlet raskere og bedre ?
*Er beboerene villige til å fortsette å betale den høye kostnaden ordningen innebærer ?
Regnskap og budsjett indikerer en nesten tredobling av kostnadene til styrehonorarer.

Vedtak:
Det stemmes over :

1. Sameiet fortsetter neste styreperiode med advokat som styreleder. JA / NEI
2. Sameiet går tilbake til ordningen med en beboer som styreleder , som tidligere med tilknyttet juridisk rådgivning fra advokat. JA / NEI

Vi betaler i dag ABBL for regnskap /forretningsfører. Tidligere betalte vi noe mer for ABBL sin totalpakke som også inkluderte teknisk og juridisk rådgivningstjeneste. Etter mine opplysninger har et styre kun i en sak blitt bedt av beboer om å innhente vurdering fra ekstern advokat. Denne advokaten kom til samme konklusjon som ABBL sine advokater.

3. Dersom beboer får flertall som foretrukket styreleder : Bør sameiet igjen inngå en totalavtale med ABBL som også inkluderer teknisk og juridisk rådgivningstjeneste?
JA / NEI

Beboer trakk forslagene sine på årsmøtet.

6.4 Utbygging av seksjon 108 – Halsåsen 1 b

Styret har behandlet søknad om utvidelse av boareal i tilknytning til seksjon nr. 108 - Halsåsen 1b på styremøte avholdt 29. april 2025. Søknaden gjelder utvidelse av bygningskonstruksjonen i boligens første og eventuelt andre etasje. Tiltaket vil da også innebære fasadeendringer. Utvidelsen vil være innenfor fotavtrykket til bygningen slik at en utbygging i andre etasje vil følge nåværende møne- og gesimshøyde.

En naboer har fremmet innsigelser. Styret kan fremlegge tegninger av tiltenkt utbygging på årsmøtet og forventer at seksjonseier vil redegjøre for denne.

Det fremgår av punkt 1 i styreinstruksen om utbyggingssaker at alle tiltak krever forhåndssamtykke fra styret, avtale mellom styre og seksjonseier og tilslutning fra seksjonseier til vedtektsbestemmelse om vedlikehold og skadeansvar for alle forhold knyttet til det tiltaket det gis samtykke til. I henhold til styreinstruksen punkt 3.3. skal seksjonseier sørge for at alle offentligrettslige tillatelser foreligger før tiltaket kan gjennomføres.

Styret kan bare gi samtykke til endringer som faller inn under det som omfattes av enkle utbygginger I henhold til styreinstruksen punkt 3.2. «Enkle utbygginger»omfatter etter styrets oppfatning ikke de omsøkte tiltakene. Tiltaket anses å kreve vedtak med to tredjedeler av de avgitte stemmene på et årsmøte, jf. styreinstruksens henvisning til eierseksjonsloven § 49 2.ledd.

Styret har samtykket til søknaden og fremmer saken for årsmøtet.

Det er også i slike saker et vilkår at seksjonseier påtar seg vedlikeholdsansvar og at det skjer med skriftlig tilslutning i avtale, jf. styreinstruksen punkt 3.4. og eierseksjonsloven § 33 3.ledd. Eier av seksjon 108 har samtykket til vedlikeholdsansvar og på dette grunnlaget fremmer styret forslag til følgende bestemmelse i § 4 nytt siste ledd i sameiets vedtekter:

Eier av seksjon 108 har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, utvidelse på bakkeplan i boligens to etasjer, som årsmøtet vedtok på det ordinære årsmøtet for 2025.

Styret legger til grunn at vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Utbygging av seksjon 108 – Halsåsen 1 b godkjennes som beskrevet i søknad til styret og det innføres nytt siste ledd i sameiets vedtekter § 4 som lyder:

Eier av seksjon 108 har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, som årsmøtet vedtok på det ordinære årsmøtet for 2025.

Eier er tilstede og påtar seg vedlikehold- og skadeansvar.

Forslaget ble vedtatt med mer enn to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

6.5 Utbygging av seksjon 105 – Halsåsen 3 b

Styret har behandlet søknad om utvidelse av boareal i tilknytning til seksjon nr. 105 - Halsåsen 3b på styremøte avholdt 29. april 2025. Søknaden gjelder utvidelse av bygningskonstruksjonen.

Ingen naboer har fremmet innsigelser. Styret kan fremlegge tegninger av tiltenkt utbygging på årsmøtet og forventer at seksjonseier vil redegjøre for denne.

Eier av seksjon 105 ønsker å søke om at prosjekt på Halsåsen 3, «ombygging av tilbygg og fasadeendringer», behandles på ordinært årsmøte.
Prosjektet innebærer en ombygging av et eldre tilbygg som i dag ikke tilfredsstiller dagens krav til funksjonalitet og standard. Målet med ombyggingen er å oppgradere og tilpasse tilbygget til en mer hensiktsmessig planløsning og bedre utnyttelse.
I tillegg ønsker de å gjennomføre enkelte fasadeendringer, herunder justering av vindusformater og plassering, samt etablering av et nytt vindu på sørveggen. Vi planlegger også å etablere en balkong over det ombygde tilbygget for å bedre bokvaliteten og utnytte tomtens kvaliteter.
Det gjelder
* Ombygging av eksisterende tilbygg
* Foreslåtte fasadeendringer
* Ny og utvidet sti inn til boligen
* Ny trapp fra garasje til bolig

Det fremgår av punkt 1 i styreinstruksen om utbyggingssaker at alle tiltak krever forhåndssamtykke fra styret, avtale mellom styre og seksjonseier og tilslutning fra seksjonseier til vedtektsbestemmelse om vedlikehold og skadeansvar for alle forhold knyttet til det tiltaket det gis samtykke til. I henhold til styreinstruksen punkt 3.3. skal seksjonseier sørge for at alle offentligrettslige tillatelser foreligger før tiltaket kan gjennomføres.

Styret kan bare gi samtykke til endringer som faller inn under det som omfattes av enkle utbygginger I henhold til styreinstruksen punkt 3.2. «Enkle utbygginger»omfatter etter styrets oppfatning ikke de omsøkte tiltakene. Tiltaket anses å kreve vedtak med to tredjedeler av de avgitte stemmene på et årsmøte, jf. styreinstruksens henvisning til eierseksjonsloven § 49 2.ledd.

Styret har samtykket til søknaden og fremmer saken for årsmøtet.

Det er også i slike saker et vilkår at seksjonseier påtar seg vedlikeholdsansvar og at det skjer med skriftlig tilslutning i avtale, jf. styreinstruksen punkt 3.4. og eierseksjonsloven § 33 3.ledd. Eier av seksjon 108 har samtykket til vedlikeholdsansvar og på dette grunnlaget fremmer styret forslag til følgende bestemmelse i § 4 nytt siste ledd i sameiets vedtekter:

Eier av seksjon 105 har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, som årsmøtet vedtok på det ordinære årsmøtet for 2025.

Styret legger til grunn at vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Utbygging av seksjon 105 – Halsåsen 3 b godkjennes som beskrevet i søknad til styret og det innføres nytt siste ledd i sameiets vedtekter § 4 som lyder:

Eier av seksjon 105 har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, som årsmøtet vedtok på det ordinære årsmøtet for 2025.

Seksjonseier er tilstede og påtar seg vedlikehold- og skadeansvar.

Forslaget ble vedtatt med mer enn to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

7. Budsjett for 2025

Budsjettet er inkorporert i regnskapsdokumentasjonen

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Velges for 2 år: Lars Christiansen. Ny ekstern styreleder – jurist.

Sittende styreleder, Dag Stadheim, ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:
Lars Christiansen velges til styreleder for 2. år.

Enstemmig vedtatt

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, velges for 2 år: Ingvild S. Løken. Tar gjenvalg som styremedlem

Styremedlem, velges for 2 år: Kristin Marie Due. Innstilles som styremedlem, er varamedlem i dag

Styremedlem, valgt inn for 2 år: Morten Bringsli. Ikke på valg

Styremedlem, valgt inn for 2 år: Per Schjeldsøe. Ikke på valg

Vedtak:
Styremedlem Ingvild S. Løken og Kristin Marie Due velges inn som styremedlemmer for 2 år.

Vedtatt med flertall

8.3 Valg av varamedlemmer

1. varamedlem, velges for 1. år: Bruce Lethuillier. Innstilles som nytt varamedlem

2. varamedlem, velges for 1 år: Nicolai Waldø-Jensen. Innstilles som nytt varamedlem

Vedtak:
Begge varamedlemmer velges inn for 1. år.

Vedtatt

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomite medlem, velges for 1 år: Andreas A. Grønbekk. Tar gjenvalg

Det er behov for ytterligere 1 medlem til valgkomiteen.

Vedtak:
Ingen frivillige til valgkomiteen melder seg på årsmøtet. Komiteen MÅ ikke bestå av 2 personer, Grønbekk oppfordrer til å ta direkte kontakt dersom noen ønsker å bidra.

Protokoll for Nordre Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dag Stadheim (sign.)	08.06.2025
Sekretær	Morten Bringsli (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Trond August Stenersen (sign.)	03.06.2025

Nordre Nesøya Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

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 Nordre Nesøya Sameie

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

Nordre Nesøya Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Tid: onsdag 27.05.2026 kl. 18:00
Sted: Nesøya Skole, Tverråsen 4, 1397 Nesøya

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

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 723 109,-.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 240 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen

har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Nordre Nesøya Sameie. Nordre Nesøya Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Nordre Nesøya Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Webside

Forslagsstiller: Ingvild Marie Løken

Det er vår og mange sameiere er ute. I dag fikk jeg førespørsel fra fire sameiere, som var på beboermøte i mars, om et ønske om en informativ webside. Jeg vet at den tekniske løsningen er kjøpt og betalt dvs Outfront AS i Stavanger har satt den opp meget billig for sameiet, og de er betalt for lenge siden.

Det er laget et design - og implementeringen- som gjenstår er priset til kr 8000,- av Essence Creative AS. Tidligere styremedlem Ingvild M. S. Løken er eier 50% av EC, men er inhabil iht denne prisingen. Trond Stenersen har tatt bildene gratis - foruten ett kjøpebilde. mvh Myrveien 25a

Forslag til vedtak: Kan sameiet v/ styret vedta at en ny webside er ønsket og bestilt. Det er mange, kreative sameiere som ønsker å bidra. Dronepilioter, fotografer og designere f.eks.

6.2 Nytt garasjelag fra høsten 2026

Forslagsstiller: Trond A. Stenersen

Det er sameiere som ønsker å sitte i et nyopprettet garasjelag. Det bør stiftes høsten 2026.

Forslag til vedtak: Et nytt garasjelag skal stiftes og skal ha meldeplikt til styret.

6.3 Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år

Forslagsstiller: Harald Andresen

Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år for formell godkjenning av budsjett og prioriterte oppgaver påfølgende år.

1. Orientering om saken

I dag avholdes ordinært årsmøte innen 30. juni, jf. vedtektene § 13. Dette innebærer at styret først får formell godkjenning av budsjett og prioriterte oppgaver seks måneder inn i det nye året.

Resultatet er at:

- planlagte oppgaver for året ofte blir forsinket
- styret ikke kan starte gjennomføring av vedlikehold og prosjekter før langt ut i året
- budsjettprosessen blir presset og lite forutsigbar
- seksjonseierne får begrenset innsyn i status for inneværende års arbeid før langt ut i året

Vedtektene § 10 slår fast at årsmøtet skal fastsette felleskostnadene, og dette skjer gjennom budsjettbehandlingen. For at budsjettet skal være et reelt styringsverktøy for styret, må det behandles før det nye året starter.

For å sikre bedre styring, mer forutsigbar økonomi og tidligere oppstart av vedlikeholdsarbeid foreslås det derfor å innføre et fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år.

Dette møtet skal ha tre hovedformål:

Gjennomgang av status for årets planlagte oppgaver og regnskap per november

Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

Fremleggelse av forslag til budsjett for kommende år, slik at årsmøtet kan gi føringer før året starter

Dette vil gi styret et tydelig mandat og sikre at sameiet kan starte nødvendige tiltak allerede i januar, i stedet for å vente til etter ordinært årsmøte i mai/juni.

Ordningen er fullt ut i tråd med vedtektene § 13, som åpner for ekstraordinært årsmøte når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere krever det.

Forslag til vedtak: **2. Forslag til vedtak**

Vedtakspunkt 1 – Innføring av fast ekstraordinært årsmøte
Årsmøtet vedtar at Nordre Nesøya Sameie skal avholde et fast ekstraordinært årsmøte hvert år i november.

Vedtakspunkt 2 – Formål med møtet Det ekstraordinære årsmøtet i november skal behandle følgende saker:

a) Statusrapport for årets planlagte oppgaver og økonomi per november

b) Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

c) Styrets forslag til budsjett for kommende år, inkludert forslag til felleskostnader i henhold til vedtektene § 10

Vedtakspunkt 3 – Virkningstidspunkt

Ordningen trer i kraft fra og med november 2026.

6.4 Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader

Forslagsstiller: Harald Andresen

Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader på ekstraordinært årsmøte 27.–28. januar 2026 – krav om formell avklaring og korrigering

1. Orientering om saken

Jeg ber om at årsmøtet behandler gyldigheten av budsjett- og felleskostnadssaken som ble lagt frem på det ekstraordinære årsmøtet 27.–28. januar 2026.

Bakgrunnen er at behandlingen etter mitt syn ikke oppfylte kravene i sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig:

a) Møteform og innkalling

Flere seksjonseiere mottok ikke innkalling i papirform, og styret dokumenterte ikke at alle seksjoner hadde digital tilgang. Dette kan ha fratatt enkelte seksjonseiere sin stemmerett.

b) Manglende og feilaktig dokumentasjon

Vedtektene § 13 krever at saker som skal behandles må være tilstrekkelig opplyst. Styret la ikke frem:

fullstendig budsjett for 2026

sammenstilling mot regnskap 2025

dokumentasjon for hva økte inntekter skulle brukes til

korrekte tall for foreslått økning (25 % ble presentert, men tallene viste 28 %)

oversikt over manglende inntekter (bl.a. leieinntekter og støtteordninger)

Dette gjorde det umulig for seksjonseierne å utøve sin beslutningsmyndighet på forsvarlig grunnlag.

c) Feil forståelse av vedtektene § 10

Styret uttalte i høringsperioden at:

"Budsjettet er kun et styringsverktøy for styret og er ikke et bindende juridisk dokument."

Dette er i strid med vedtektene § 10 tredje ledd, som fastslår at årsmøtet skal fastsette felleskostnadene, og at dette skjer gjennom budsjettbehandlingen.

d) Budsjettposter i strid med vedtektene

Budsjettet inneholdt kostnader som sameiet ikke kan påta seg, bl.a.:

vedlikehold av tak (vedtektene § 4: seksjonseiers ansvar)

tiltak som ikke var vedtatt av årsmøtet (f.eks. rørinspeksjon til 300 000 kr)

Dette gjør budsjettet ugyldig som beslutningsgrunnlag.

Forslag til vedtak: **Forslag 1 – ugyldighet**

Årsmøtet konstaterer at behandlingen av budsjett og forslag om økning av felleskostnader på ekstraordinært årsmøte 27.–28. januar 2026 var i strid med vedtektene og ikke oppfylte kravene til forsvarlig saksbehandling.

Vedtaket anses derfor som ugyldig.

Forslag 2 – krav om korrekt behandling

Årsmøtet pålegger styret å legge frem:

fullstendig regnskap for 2025

fullstendig budsjett for 2026. Budsjettet skal reflektere vedlikehold og tiltak styret har planlagt gjennomført i 2026. Årshjul skal presenterres i henhold til tidligere vedtak på årsmøter.

dokumentasjon for alle vesentlige avvik og kostnader

korrekt tallgrunnlag for eventuell endring av felleskostnader

vurdering av hvilke budsjettposter som ligger innenfor og utenfor sameiets vedlikeholdsansvar etter vedtektene

Vedtak : Ovennevnte punkter skal behandles som egen sak på årsmøtet før eventuelle omforente endringer i felleskostnader kan vedtas.

Forslag 3 – krav om forsvarlig møteform

Årsmøtet pålegger styret å sikre at alle seksjonseiere mottar innkalling både digitalt og i papirform, og at fullmakts ordningen er tydelig og tilgjengelig for alle.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Christiansen
Styremedlem, Bruce Nicolas Lethuillier
Styremedlem, Anders Aabo
Styremedlem, Morten Bringsli
Styremedlem, Per Sverre Schjeldsøe
Varamedlem, Nicolai Waldø-Jensen

8.1 Valg av styreleder

Lars Christiansen er på valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer

Morten bringsli og Per Schjeldsøe er på valg.

Anders Aabo og Bruce Lethuillier er på valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Nicolai Waldø-Jensen er på valg.

8.4 Valg av valgkomité

Andreas A. Grønbekk er på valg.

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

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
Styret

Nordre Nesøya Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte, samt av det ekstraordinære årsmøtet 18.11.25 har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lars Christiansen, Fjordveien 61 C
Styremedlem, Bruce Nicolas Lethuillier, Øverbergveien 35 B
Styremedlem, Anders Aabo, HALSÅSEN 8 A
Styremedlem, Morten Bringsli, Myrveien 30 C
Styremedlem, Per Sverre Schjeldsøe, Halsåsen 6 B
Varamedlem, Nicolai Waldø-Jensen, MYRVEIEN 28 A

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 138 seksjoner. Selskapets navn er Nordre Nesøya Sameie med org.nr.: 890222102 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 93394969

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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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.

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 1 723 109.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

1. OVERSIKT

Styrets beretning for 2025 inneholder de sentrale delene av arbeidet til styret. Av hensyn til omfang og en god pedagogisk tilnærming har vi ikke tatt med en rekke enkeltsaker. Dette er informasjon som uansett ligger ute i ABBL portalen vår.

Vi har ført i pennen også arbeidet som ble utført av det tidligere styret frem til valg av det sittende styret.

2. SAMEIETS ØKONOMI

Et viktig tema for styret er håndteringen av sameiets økonomi. Med gjentagende underskudd i driften, og en svak økonomisk buffer for store og uventede utgifter, har styret sett det nødvendig å styrke økonomien i sameiet.

Det tidligere styret tok grep i denne retning, men gjennomføringen av lekeplass prosjektet førte til at lånet som ble tatt opp ble brukt til dette prosjektet. I tillegg holdt ikke kostnadsrammen for lekeplass prosjektet.

Det har ikke vært tradisjon i Nordre Nesøya Sameie (NNS) å foreta årlige påslag i fellesutgiftene i tråd med kostnadsutviklingen målt i konsumprisindeksen. Det betyr at mens kostnadene økte hvert år, fulgte ikke tilsvarende inntektsøkning med i samme takten.

Ved årsslutt 2025, hadde NNS negative egenkapital og begrensede likviditetsreserver. Som et umiddelbart grep vedtok styret en kostnadsøkning på 25%, som et ekstraordinært årsmøte sluttet seg til.

Samtidig, har styret satt i gang arbeidet med å redusere kostnader hvor det er mulig. Resultatet er lagt inn i budsjettet for 2026. Utgiftssiden domineres av høye utgifter på områder som det viser seg vanskelig å gjøre noe med. Dette gjelder for eksempel forsikringskostnader og nettleieutgifter.

Forsikringskostnadene er høye, og gjenspeiler en hyppig bruk av sameiets forsikringsdekning i Gjensidige forsikring. De samlede utbetalingene fra selskapet har nådd et nivå som fører til høyere premie. I denne sammenheng er det grunn til å understreke følgende: Bruken av forsikringsdekningen ligger i det alt vesentlige hos den enkelte sameier, og ikke hos sameiet som sådan.

Det betyr at den beste måten å oppnå lavere premie på er å benytte forsikringen mindre. En «oppmuntring» til å oppnå noe i den retning er å øke egenandelen – for eksempel fra dagens kr. 10.000 til kr. 20.000 (i tillegg kommer dagens påslag på kr. 12.000 for følgeskader av vann/fukt).

Nett utgiftene kan reduseres ved at vi kun inngår avtale om nett tilgang, og at bruken i form av for eksempel TV overlates til den enkelte sameier.

De økonomiske utsiktene for NNS styres av pengebruken, det vil si hvilke prosjekter som må legges på is fremfor andre tiltak som er nødvendige.

3. VEDLIKEHOLDSPLIKT – SAMEIER – SAMEIET

Man må skille mellom vedlikeholdsplikten som etter loven ligger hos sameiet og vise versa hos sameieren.

Lovens ordning – eller fordeling – er godt egnet for et vanlig eierseksjonssameie. En blokk har ett tak med yttervegger. Her gir det mening at sameiet får vedlikeholdsansvaret.

NNS er ikke et slik innrettet. Det er like mange tak og yttervegger som det er seksjoner. Økonomisk betyr det at det ikke er mulig for sameiet å ta på seg vedlikeholdsansvaret for det «ytre rom» - herunder tak, uten å øke fellesutgiftene betydelig og samtidig oppta lån.

Dette leder oss frem til håndteringen av avtalen fra 2002 som ble signert av samtlige sameiere den gangen. Problemet viser seg imidlertid å være at ved senere overdragelser av seksjonene, fulgte ikke avtalene med i den forstand at ny seksjonseier (sameier) ga sin påtegning på 2002 avtalen.

Det rettslige spørsmålet var om avtalen er bindende for ny sameier uten nevnte påtegning/ samtykke. Dette er et komplisert juridisk spørsmål, og løsning av problemet har stor betydning for NNS videre økonomiske utsikter. Følgelig fant vi det tilrådelig å få en ekstern vurdering av rettsspørsmålet. Basert på denne og styrets egne vurderinger, har styret besluttet at riktig oppfatning er at den opprinnelige avtalen er bindende for dem som senere kjøper seksjonen.

Det er viktig at vedlikeholdsplikten som er en utvidet vedlikeholdsplikt i henhold til eierseksjonsloven er tydelig for alle. Styret har derfor også konkludert med at det er ønskelig å formulere dette i nye avtaler som nåværende seksjonseiere vil motta.

4. FORSIKRINGSDEKNING

Det har oppstått forholdsvis mange forsikringstilfeller i NNS. Styret har notert at det er en viss usikkerhet blant sameierne knyttet omfanget av dekningen sameiets forsikringsordning i forhold til den enkelte. Styret vil utarbeide en forsikringsmanual som gir nærmere informasjon om hva som dekkes av skader, gangen i saksbehandlingen i de tilfelle Gjensidige påtar seg helt eller delvis ansvar – samt at hele forsikringspolisen med vilkår vil bli lagt ved manualen.

5. RØR FORNYING

Dette er et prosjekt som det har blitt arbeidet med i lengre perioder, og der det også har blitt gjennomført rørfornying for enkelte seksjoner i 2025. Ideelt sett ville det vært ønskelig å få gjennomført en gjennomgående fornying av rørene i sameiet. Dette krever imidlertid en økonomisk styrke sameiet ikke har.

I 2026, har styret besluttet å arbeide etter en modell som i all korthet innebærer følgende:

1) NNS vi få en oversikt over den faktiske tilstanden for rørene. Det vil i den forbindelse bli gjennomført en undersøkelse av utvalgte deler av rørsystemet.

2) og med utgangspunkt i resultatene fra undersøkelsen nevnt ovenfor, vil det bli vurdert å foreta rørfornying der tilstanden for rørene tilsier det. Med å vite tilstanden, kan NNS ta forebyggende vedlikehold for å unngå større kostnader når skadet er gjort.

Det er viktig å nevne at det er risiko for økt skader og kostnader gjennom 2026. I dette tilfellet, om NNS har ikke nok likviditet, NNS blir nødt til å øke felleskostnadene og/eller øke opplåning.

Resultatene av forundersøkelsen vil bli gjort tilgjengelig for alle sameiere gjennom portalen vår.

6. GARASJEPROSJEKTET

Dette er et annet prosjekt som det er arbeidet med gjennom flere år, og som det er på høy

tid å få sluttført.

Det er på det rene at utbedring av eksisterende garasjer, bygging av nye eller samlet i et parkeringshus, krever betydelige investeringer. Det er flere grunner til at sameiet som sådant ikke påtar seg en slik økonomisk byrde. For det første tilsier ikke NNS økonomiske situasjon at det er forsvarlig å ta på seg et slikt økonomisk løft. Det ville i så fall gå på bekostning av for eksempel rørs-prosjektet som er avgjørende for å kunne bebo seksjonene. For det andre vil det lett virke urimelig at sameiere som ikke har bil eller vil anskaffe seg et kjøretøy skal bli påført økonomisk belastning andre får glede av.

Styret har konkludert at det skal opprettes et garasjelag som får i oppgave å finne ut hvordan et mulig garasje sameie skal organiseres og driftes optimalt. Målet er at et slik sameie skal eie eller disponere garasjene uavhengig av NNS og med eget styre og økonomi.

7. INFORMASJONSFLYT

Styret har gjennom portalen forsøkt å informere sameierne om viktige spørsmål, og lagt vekt på å gi så raske svar på spørsmål som har kommet. I 2026 vil styret legge enda større vekt på dette arbeidet.

Det vil bli vurdert å avholde rene beboermøter for å slippe til sameiere med spørsmål eller forslag. I den forbindelse vil styret gi uttrykk for følgende bekymring: det er et stort tankekors at så få sameiere deltar i årsmøtet. I beboermøtet/ekstraordinært årsmøte der temaet var NNS utsatte økonomiske situasjon var det få som møtte opp – målt mot antall sameiere. Når vi måtte ha et digitalt møte for å vedta økning i felleskostnadene var det flere som deltok sammenlignet med fysisk møte. Det er nærliggende å se dette som et uttrykk for at for mange kvier seg for å delta i fysiske møter, og det er da et stort spørsmål om hva som er grunnen til det. Det er sikkert flere årsaker, men en grunn kan være at møtene tidvis er preget av krasse innspill og utsagn som skaper en lite trivelig atmosfære. Vi snakker om å ta vare på demokratiet i sameiet, og derfor er det en klar oppfordring til alle om å opptre saklig, ryddig og konstruktivt slik at det gir mening for folk å komme til møtene. Skjer ikke det, bortfaller gevinsten ved å avholde for eksempel beboermøter. Informasjon og spørsmål/svar gjennomføres skriftlig.

8. TREPLEIE

Styret har besluttet å endre ordningen med hensyn til trefelling fremover. Vi vil nå kun felle trær som er syke eller utgjør en fare for bygg eller ledningsnett. Grunnen til at vi har tatt

denne beslutningen er for å spare penger. Det er forholdsvis kostbart å gjennomføre den gamle ordningen – selv om den hadde gode grunner for seg.

9. RYDDIGHET I NÆRMILJØET

Vi har i 2025– sikkert i likhet med mange av dere – notert at sameierne bør bli flinkere til å unngå at søppel, kvister o.l. ligger ute i fellesområdene. Vi har en ordning med containerleie – som blir videreført i 2026 – og da har man mulighet til å sørge for at det som ønskes kastet, havner i containerne. Annet som ikke skal kastes i container må sameier kvitte seg med på annen måte / ved miljøstatsjoner.

Styret i Nordre Nesøya Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 948 600	2 505 538	2 925 000	3 760 000
Annen driftsinntekt	2	612 979	685 694	583 000	597 755
Sum inntekter		3 561 579	3 191 232	3 508 000	4 357 755
Kostnader					
Lønnskostnad	3	273 840	205 857	274 000	273 840
Kostnad lokaler	4	503 032	490 697	446 000	423 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	680	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	82 947	11 470	10 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 051 620	717 761	920 000	612 000
Periodisk vedlikehold	8	675 208	1 129 569	500 000	300 000
Påkostning, rehabilitering, investering	9	526 121	0	0	0
Annen driftskostnad	10	2 129 669	2 276 164	2 400 500	2 362 500
Sum kostnader		5 243 116	4 831 518	4 550 500	3 985 340
Resultat før finansielle poster		-1 681 537	-1 640 286	-1 042 500	372 415
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	85 590	129 466	0	0
Finanskostnad	12	127 162	31 059	130 000	111 668
Sum finansielle poster		-41 572	98 407	-130 000	-111 668
Årsresultat		-1 723 109	-1 541 879	-1 172 500	260 747

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		226 720	226 720
Garasjer		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		286 720	286 720
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		287 020	287 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		14 746	13 515
Andre fordringer	13	216 043	490 560
Sum fordringer		230 788	504 075
Bankinnskudd, kasse o.l	14	208 672	1 844 783
Sum omløpsmidler		439 460	2 348 858
Sum eiendeler		726 480	2 635 878

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-1 320 390	402 719
Sum egenkapital		-1 320 390	402 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	1 841 560	1 988 100
Sum langsiktig gjeld		1 841 560	1 988 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 691	121 393
Forskudd innbetalinger		130 700	85 465
Annen kortsiktig gjeld	18	7 919	38 201
Sum kortsiktig gjeld		205 310	245 059
Sum gjeld		2 046 870	2 233 159
Sum egenkapital og gjeld		726 480	2 635 878

Nordre Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

Lars Christiansen Styreleder	Per Sverre Schjeldsøe Styremedlem	Anders Aabo Styremedlem
Morten Bringsli Styremedlem	Bruce Nicolas Lethuillier 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 728 432	2 495 538	2 728 000	3 480 000
Halsbukta båtforening	10 000	10 000	10 000	10 000
Avdrag ordinære lån	112 536	0	100 000	160 000
Renter ordinære lån	97 632	0	87 000	110 000
Sum	**2 948 600**	**2 505 538**	**2 925 000**	**3 760 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	0	103 000	0	0
Garasjer	443 600	443 600	444 000	445 000
Leieinntekter 2 garasjer	9 600	9 600	10 000	10 000
Lading av elbil	14 400	14 400	14 500	0
VA-prosjekt, innbet fra beboere	0	100 752	0	0
Strøm el-bil	30 285	0	0	29 500
Vedlikehold boder	1 842	1 842	2 000	0
Nesøya felles vel	12 500	12 500	12 500	12 500
VA-porsjekt, innbet. fra beboere	100 752	0	100 000	100 755
Sum	**612 979**	**685 694**	**583 000**	**597 755**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	240 000	180 000	240 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	25 380	34 000	33 840
Gaver / representasjon	0	477	0	0
Sum	**273 840**	**205 857**	**274 000**	**273 840**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	2 793	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 194	558	1 000	1 000
Vaktmestertjenester	71 005	53 423	0	70 000
Lys, varme, energi	96 157	45 291	50 000	90 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	10 978	10 923	15 000	12 000
Sommer- og vinterkostnader	320 905	380 503	380 000	250 000
Sum	**503 032**	**490 697**	**446 000**	**423 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	680	0	0	0
Sum	**680**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 064	6 448	10 000	4 000
Inventar	15 780	0	0	0
Driftsmateriale	1 534	2 604	0	0
Datautstyr (hardware)	0	356	0	0
IT-tjenester	21 875	0	0	0
Rekvisita	42 694	2 063	0	10 000
Sum	**82 947**	**11 470**	**10 000**	**14 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	170 710	479 233	0	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	390 493	9 281	370 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	468 942	217 425	550 000	50 000
Forsikringsskadesaker	21 475	11 822	0	12 000
Sum	**1 051 620**	**717 761**	**920 000**	**612 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	0	61 959	0	0
VVS	0	1 067 610	0	0
Utomhusareale	675 208	0	0	0
Sum	675 208	1 129 569	500 000	300 000

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektriskanlegg	526 121	0	0	0
Sum	526 121	0	0	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	195 616	187 605	195 000	205 000
Honorar for juridisk bistand	153 619	480 149	250 000	300 000
Honorar for teknisk rådgivning	8 156	0	250 000	0
Kontorrekvisita	0	13 506	15 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	233	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	4 805	0	0	4 000
Porto og andre forsendelseskostnader	10 957	19 390	20 000	12 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	756 231	704 699	740 000	865 000
Kontingent, fradragsberettiget	0	0	1 000	0
Kontingenter	1 104	966	0	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forsikringspremie	980 064	830 397	886 000	965 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 072	27 429	30 000	2 000
Bank og kortgebyrer	8 110	8 208	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 201	3 314	5 000	0
Sum	**2 129 669**	**2 276 164**	**2 400 500**	**2 362 500**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 356	1 601	0	0
Renter plasseringskonto	18 676	38 452	0	0
Finansinntekt	65 557	89 413	0	0
Sum	**85 590**	**129 466**	**0**	**0**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	127 162	31 059	130 000	111 668
Sum	**127 162**	**31 059**	**130 000**	**111 668**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	100 001
Periodisering kostnader	216 042	361 049
Andre kortsiktige fordringer	0	29 510
Sum	**216 043**	**490 560**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	190 192	978 917
Sparekonto Boligbanken	18 480	865 866
Sum	**208 672**	**1 844 783**

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	402 719	1 944 598
Fra årets resultat	-1 723 109	-1 541 879
Sum annen egenkapital	-1 320 390	402 719
Sum egenkapital	-1 320 390	402 719

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 841 560	1 988 100
Sum	**1 841 560**	**1 988 100**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Ladestasjoner og generelt vedlikehold
Lånenummer:	**94907084161**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	07.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 988 100
Avdrag i perioden:	146 540
Lånesaldo 31.12:	**1 841 560**
Saldo 5 år frem i tid:	935 412

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907084161	32	13 541	433 312
	32	13 346	427 072
	62	13 280	823 360
	12	13 150	157 800

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Halsbukta Båtforening	0	29 000
Påløpte renter	7 884	9 166
Interim RF betaling	35	35
Sum	**7 919**	**38 201**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 103 799	1 657 578
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 723 109	-1 541 879
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-146 540	-11 900
Opptak lån	0	2 000 000
Årets endring disponible midler	-1 869 649	446 221
Disponible midler UB	234 150	2 103 799

Resultat og balanse med noter for Nordre Nesøya Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Nesøya Sameie

Styreleder	Lars Christiansen (sign.)	08.05.2026
Styremedlem	Per Sverre Schjeldsøe (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Anders Aabo (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Bruce Nicolas Lethuillier (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Morten Bringsli (sign.)	08.05.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Nordre Nesøya Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Nesøya Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 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.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: IBUF2-YGJQ0-EBT46-VOCJL-HG48N-53U6Z

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.

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IBUF2-YGJQ0-EBT46-VOCJL-HG48N-S3U6Z

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-11 13:31:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IBUF2-YGJQ0-EBT46-VOCJL-HG48N-S3U6Z

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie onsdag 27.05.2026 kl. 18:00 - Nesøya Skole, Tverråsen 4, 1397 Nesøya.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 32 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Harald Andresen ble valgt som seksjonseier til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

Seksjonseier Harald Andresen ønsket følgende protokolltilførsel:

"Seksjonseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon hos ABBL har krav på å motta innkallingen i papirform, selv om de har oppgitt e-postadresse. Dersom disse ikke har fått innkallingen i postkassen, kan årsmøtet anses ugyldig innkalt, og gyldigheten av vedtakene som ble fattet kan dermed trekkes i tvil.»

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 723 109,-.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 240 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Nordre Nesøya Sameie. Nordre Nesøya Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Nordre Nesøya Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Webside

Forslagsstiller: Ingvild Marie Løken

Det er vår og mange sameiere er ute. I dag fikk jeg førespørsel fra fire sameiere, som var på beboermøte i mars, om et ønske om en informativ webside. Jeg vet at den tekniske løsningen er kjøpt og betalt dvs Outfront AS i Stavanger har satt den opp meget billig for sameiet, og de er betalt for lenge siden.

Det er laget et design - og implementeringen- som gjenstår er priset til kr 8000,- av Essence Creative AS. Tidligere styremedlem Ingvild M. S. Løken er eier 50% av EC, men er inhabil iht denne prisingen. Trond Stenersen har tatt bildene gratis - foruten ett kjøpebilde. mvh Myrveien 25a

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6.2 Nytt garasjelag fra høsten 2026

Forslagsstiller: Trond A. Stenersen

Det er sameiere som ønsker å sitte i et nyopprettet garasjelag. Det bør stiftes høsten 2026.

Vedtak:
Et nytt garasjelag skal stiftes og skal ha meldeplikt til styret.

Forslaget ble vedtatt.

6.3 Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år

Forslagsstiller: Harald Andresen

Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år for formell godkjenning av budsjett og prioriterte oppgaver påfølgende år.

1. Orientering om saken

I dag avholdes ordinært årsmøte innen 30. juni, jf. vedtektene § 13. Dette innebærer at styret først får formell godkjenning av budsjett og prioriterte oppgaver seks måneder inn i det nye året.

Resultatet er at:

- planlagte oppgaver for året ofte blir forsinket
- styret ikke kan starte gjennomføring av vedlikehold og prosjekter før langt ut i året
- budsjettprosessen blir presset og lite forutsigbar
- seksjonseierne får begrenset innsyn i status for inneværende års arbeid før langt ut i året

Vedtektene § 10 slår fast at årsmøtet skal fastsette felleskostnadene, og dette skjer gjennom budsjettbehandlingen. For at budsjettet skal være et reelt styringsverktøy for styret, må det behandles før det nye året starter.

For å sikre bedre styring, mer forutsigbar økonomi og tidligere oppstart av vedlikeholdsarbeid foreslås det derfor å innføre et fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år.

Dette møtet skal ha tre hovedformål:

Gjennomgang av status for årets planlagte oppgaver og regnskap per november

Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

Fremleggelse av forslag til budsjett for kommende år, slik at årsmøtet kan gi føringer før året starter

Dette vil gi styret et tydelig mandat og sikre at sameiet kan starte nødvendige tiltak allerede i januar, i stedet for å vente til etter ordinært årsmøte i mai/juni.

Ordningen er fullt ut i tråd med vedtektene § 13, som åpner for ekstraordinært årsmøte når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere krever det.

Vedtak:

Årsmøtet og forslagsstiller ble enige om endring av forslag til vedtak til følgende:

Det skal arrangeres et fast beboermøte hvert år i november, der styret går igjennom status og budsjett for det kommende året.

6.4 Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader

Forslagsstiller: Harald Andresen

Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader på ekstraordinært årsmøte 27.–28. januar 2026 – krav om formell avklaring og korrigering

1. Orientering om saken

Jeg ber om at årsmøtet behandler gyldigheten av budsjett- og felleskostnadssaken som ble lagt frem på det ekstraordinære årsmøtet 27.–28. januar 2026.

Bakgrunnen er at behandlingen etter mitt syn ikke oppfylte kravene i sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig:

a) Møteform og innkalling

Flere seksjonseiere mottok ikke innkalling i papirform, og styret dokumenterte ikke at alle seksjoner hadde digital tilgang. Dette kan ha fratatt enkelte seksjonseiere sin stemmerett.

b) Manglende og feilaktig dokumentasjon

Vedtektene § 13 krever at saker som skal behandles må være tilstrekkelig opplyst. Styret la ikke frem:

fullstendig budsjett for 2026

sammenstilling mot regnskap 2025

dokumentasjon for hva økte inntekter skulle brukes til

korrekte tall for foreslått økning (25 % ble presentert, men tallene viste 28 %)

oversikt over manglende inntekter (bl.a. leieinntekter og støtteordninger)

Dette gjorde det umulig for seksjonseierne å utøve sin beslutningsmyndighet på forsvarlig grunnlag.

c) Feil forståelse av vedtektene § 10

Styret uttalte i høringsperioden at:

"Budsjettet er kun et styringsverktøy for styret og er ikke et bindende juridisk dokument."

Dette er i strid med vedtektene § 10 tredje ledd, som fastslår at årsmøtet skal fastsette felleskostnadene, og at dette skjer gjennom budsjettbehandlingen.

d) Budsjettposter i strid med vedtektene

Budsjettet inneholdt kostnader som sameiet ikke kan påta seg, bl.a.:

vedlikehold av tak (vedtektene § 4: seksjonseiers ansvar)

tiltak som ikke var vedtatt av årsmøtet (f.eks. rørinspeksjon til 300 000 kr)

Dette gjør budsjettet ugyldig som beslutningsgrunnlag.

Vedtak:
Saken ble trukket av forslagsstiller.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Lars Christiansen er på valg i 2027.

Vedtak:
Tatt til orientering.

8.2 Valg av styremedlemmer

Morten bringsli og Per Schjeldsøe er på valg.

Anders Aabo og Bruce Lethuillier er på valg i 2027.

Vedtak:
Morten Bringsli og Per Schjeldsøe ble gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Nicolai Waldø-Jensen er på valg.

Vedtak:
Sverre Are Strømme og Astrid Arnslett ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Andreas A. Grønbekk er på valg.

Vedtak:
Andreas A. Grønbekk og Anastasia Andreevna Zubova ble valgt som valgkomite for 1 år.

Møtet ble avsluttet 20:19.

Styresammensetningen er etter årsmøtet følgende:

- Lars Christiansen som styreleder (På valg i 2027)
- Morten Bringsli som styremedlem (På valg i 2028)
- Per Schjeldsøe som styremedlem (På valg i 2028)
- Anders Aabo som styremedlem (På valg i 2027)
- Bruce Lethuillier som styremedlem (På valg i 2027)
- Sverre Are Strømme som varamedlem (På valg i 2027)
- Astrid Arnslett som varamedlem (På valg i 2027)

Protokoll for Nordre Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Harald Andresen (sign.)	10.06.2026

Nordre Nesøya Sameie

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Tid: Tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00
Sted: Nesøya skole, Kunnskapstoppen

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 Sameiets økonomi v/ Kasper Johansen Forsstrøm fra ABBL og styreleder Lars Christiansen

3 Rørsituasjonen i NNS.

4 Garasjeinformasjon

5 Søppel og rot på fellesområder i sameiet

6 Valg av nye styremedlemmer

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

10.11.2025

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Tid: Tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00
Sted: Nesøya skole, Kunnskapstoppen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Lars Christiansen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Kasper Johansen Forsstrøm.

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: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Sameiets økonomi v/ Kasper Johansen Forsstrøm fra ABBL og styreleder Lars Christiansen

Forslag til vedtak: Forslag 1 fra styret: Øke felleskostnadene pr måned med 25%

Forslag 2 fra styret: Øke lån Handelsbanken
Henvisning til lån i 2024 pålydende kr 2 millioner i Handelsbanken, og hva lånet er brukt til.

Forslagene stemmes over

3. Rørsituasjonen i NNS.

En presentasjon av hva som er gjort.
Hvilke tiltak styret ønsker å gjennomføre i henhold til en fremtidig statusrapport.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4. Garasjeinformasjon

Informasjon om valg av nytt garasjelag: 3-5 medlemmer, garasjelaget må organiseres i Brønnøysund, etablere egne bankkonti og garasjelaget har obligatorisk meldeplikt til enhver tid sittende styre.

Garasjelaget må lovlig velges med 2/3 flertall.

Garasjelaget vil innkalle til eget garasjemøte i sameiet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Søppel og rot på fellesområder i sameiet

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Valg av nye styremedlemmer

2 styremedlemmer har trukket seg fra styret og det er behov for å velge inn 2 nye.

Valgkomiteen jobber med å finne nye kandidater som presenteres i årsmøtet.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00 - Nesøya skole, Kunnskapstoppen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Lars Christiansen.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Styrets sekretær Morten Bringsli

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 35 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Bruce Lethuillier velges

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Sameiets økonomi v/ Kasper Johansen Forsstrøm fra ABBL og styreleder Lars Christiansen

Vedtak:
Forslag 1 fra styret: Øke felleskostnadene pr måned med 25%

Forslag 2 fra styret: Øke lån Handelsbanken
Henvisning til lån i 2024 pålydende kr 2 millioner i Handelsbanken, og hva lånet er brukt til.

Tilbakemelding fra seksjonseiere var at det ikke forelå tilstrekkelig grunnlag for beslutning.

Styret vil i etterkant av møtet samle sammen dokumentasjon om hva de økte inntektene er tiltenkt.

Vedtaket tas til orientering og forslagene trekkes av styret.

3. Rørsituasjonen i NNS.

Vedtak:
Styret informerer om det ikke vil være aktuelt å gjennomføre en total rehabilitering av alle rør i sameiet som et prosjekt nå.

Det vil bli utført en kartlegging av rør som vil gi en situasjonsrapport. På bakgrunn av denne vil det lages en vedlikeholdsplan med prioriteringer. Hvis det er rør som blir anbefalt å rehabiliteres umiddelbart vil tiltak settes i gang.

Tas til orientering

4. Garasjeinformasjon

Vedtak:
Informasjon om valg av nytt garasjelag: 3-5 medlemmer, garasjelaget må organiseres i Brønnøysund, etablere egne bankkonti og garasjelaget har obligatorisk meldeplikt til enhver tid sittende styre.

Garasjelaget må lovlig velges med 2/3 flertall.

Garasjelaget vil innkalle til eget garasjemøte i sameiet.

Følgende spørsmål ble reist av seksjonseierne:

1. Hva skjer med de 450.000 kr. som kommer fra garasjeleie? Vil det gjøre at vi må dekke inn denne inntekten i tillegg til de 25% økningen i fellesutgifter?

Det vil ta tid å forberede og gjennomføre etablering av et garasjesameie samt overføring av eiendomsretten av garasjene til sameierne i nevnte sameie, slik at inntekten fra garasjene vil bestå i 2026

2. Vi antar at det kommer en begrunnelse på hvorfor dette skal skilles ut og organiseres på denne måten?

Det stemmer

Tas til orientering

5. Søppel og rot på fellesområder i sameiet

Vedtak:
Tas til orientering

6. Valg av nye styremedlemmer

2 styremedlemmer har trukket seg fra styret og det er behov for å velge inn 2 nye.

Vedtak:
Anders Aabo og Bruce Lethuillier velges enstemmig som nye styremedlemmer og overtar perioden for de 2 styremedlemmene som har trukket seg.

Protokoll ekstraordinært møte for Nordre Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Christiansen (sign.)	14.12.2025
Sekretær	Morten Bringsli (sign.)	21.12.2025
Protokollvitne	Bruce Nicolas Lethuillier (sign.)	11.12.2025

Nordre Nesøya Sameie



Ekstraordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Nordre Nesøya Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Frist for avstemming: Onsdag 28.01.2026 kl. 16:00
Sted: Digitalt på min side

Høringsperiode: 22.01.26 kl. 10.00 - 26.01.26 kl. 12.00
Avstemmingsperiode: 27.01.26 kl. 16.00 - 28.01.26 kl. 16.00

Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lars Christiansen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Kasper Johansen Forsstrøm v/ABBL foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Bruce Lethuillier foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Bruce Lethuillier velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Økning av felleskostnader

I henhold til § 10 tredje ledd, første punktum om fellesutgifter og fellesinntekter i Nordre Nesøya sameie sine vedtekter, skal fastsettelse av felleskostnader gå igjennom årsmøtet.

Nordre Nesøya står ovenfor en krevende økonomisk situasjon, og er avhengig av å øke felleskostnadene, for å kunne sikre videre drift av sameiet.

De senere årene har kostnadene til drift og vedlikehold økt betydelig. Et konkret eksempel er forsikringspremien som i perioden 2020–2025 har økt med om lag 60 %,

tilsvarende rundt kr 300 000. Til sammenligning har felleskostnadene i samme periode økt med cirka 35 %. Styret arbeider aktivt med å stabilisere den økonomiske situasjonen, blant annet gjennom reforhandling og eventuelt bytte av eksisterende avtaler som den nevnt ovenfor.

Styret har tidligere orientert og presentert tallmateriale som underbygger situasjonen Nordre Nesøya sameie står i. Vedlagt følger en regnskapsrapport samt to budsjettutkast, som viser henholdsvis ingen økning og en økning på 25%. Basert på budsjettutkastene for 2026 vil sameiet kunne havne i en likviditetsskvis, dersom økningen av felleskostnadene ikke vedtas snarest.

Risiko for kostnadsøkninger som ikke er inkludert i budsjettet

- Det er budsjettert med kr 300 000 til inspeksjon av rør og lett vedlikehold. Eventuelle kostnader til utskifting eller større rehabilitering av rør eller tak er ikke inkludert.
- Posten for reparasjon og vedlikehold er basert på gjennomsnittlige kostnader de siste fem årene, og tar ikke høyde for ekstraordinære eller uforutsette utgifter.

Forslag til vedtak: Økning av felleskostnader med 25% fra 01.02.26.

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

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
Styret

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Sandvika,
28.11.2025

REGNSKAPSRAPPORT PER. 31.10.2025 FOR NORDRE NESØYA SAMEIE

Vedlagt følger regnskap per 31.10 som viser et underskudd på kr 2 082 670,-, mot et budsjettert underskudd på kr 1 172 500,- for regnskapsåret 2025. (Se regnskapsrapport under)

- **Resultat før finansielle poster:** kr -1 984 447,-
- **Årsresultat:** kr -2 082 670,-

Underskuddet per 31.10 skyldes i hovedsak større vedlikehold- og rehabiliteringsarbeider. Avviket mot budsjettet kan i stor grad forklares med uforutsette hendelser knyttet til rør- og garasjeanlegg. Se særlig note 7,8 og 9 i regnskapsrapporten under.

Egenkapital og gjeld

1. **Egenkapital:** kr -1 614 395,-
2. **Langsiktig gjeld:** kr 1 866 918,-
3. **Kortsiktig gjeld:** kr 94 463,-
4. **Sum gjeld:** kr 1 961 381,-

Sameiet har per 31.10 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Deler av vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak i 2024 og blir tilbakebetalt via felleskostnadene.

Kommentar til regnskapet (Se regnskapsrapport)

- Sameiet har et betydelig underskudd per 31.10, med et negativt årsresultat på kr -2 082 670,-. Dette skyldes høye kostnader til vedlikehold og rehabilitering, kostnader som ikke dekkes gjennom inntektene til sameiet.
- Egenkapitalandelen er negativ, noe som indikerer og viser at sameiet ikke har en buffer til å dekke tap. I 2025 har derimot deler av underskuddet blitt dekket gjennom låneopptaket som ble tatt i 2024.
- Likviditeten er dermed presset, med et bankinnskudd på kun kr 43 084,- per 31.10.
- Gjeldsnivået er høyt i forhold til eiendelene, men lånet er langsiktig, og moderat sett i sammenheng med andel gjeld per seksjon. Per 31.10 har sameiet et lån i Handelsbanken på kr 1 866 918,-

- Økonomien i sameiet er preget av store underskudd de senere årene, med en negativ egenkapital og lav likviditet. Fremtidig vedlikehold vil fortsette å melde seg, og det vil være avgjørende å sette inn tiltak i form av økte felleskostnader, for å redusere omfanget på et senere tidspunkt.

Prioriteringer for budsjett/regnskapsåret 2026

For å sikre drift og fremtidige vedlikeholdsbehov jobber styret med:

1. **Øke felleskostnadene** for regnskapsåret 2026.
2. **Gjennomgå kostnadsnivået** og prioritere nødvendige vedlikeholdstiltak.
3. **Budsjettet for 2026** vil inneholde reduksjoner, samtidig som styret må jobbe etter et realistisk kostnadsbilde.

Resultatregnskap Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 434 116	2 505 538	2 925 000	0
Annen driftsinntekt	2	600 418	685 694	583 000	0
Sum inntekter		3 034 534	3 191 232	3 508 000	0
Kostnader					
Lønnskostnad	3	273 840	205 857	274 000	0
Kostnad lokaler	4	467 991	490 697	446 000	0
Leie maskiner, inventar o.l.	5	680	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	82 539	11 470	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	882 787	717 761	920 000	0
Periodisk vedlikehold	8	675 208	1 129 569	500 000	0
Påkostning, rehabilitering, investering	9	528 179	0	0	0
Annen driftskostnad	10	2 107 757	2 276 164	2 400 500	0
Sum kostnader		5 018 981	4 831 518	4 550 500	0
Resultat før finansielle poster		-1 984 447	-1 640 286	-1 042 500	0
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	1 247	129 466	0	0
Finanskostnad	12	99 470	31 059	130 000	0
Sum finansielle poster		-98 223	98 407	-130 000	0
Årsresultat		-2 082 670	-1 541 879	-1 172 500	0

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-10	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		226 720	226 720
Garasjer		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		286 720	286 720
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		287 020	287 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		16 882	13 515
Andre fordringer	13	1	490 560
Sum fordringer		16 883	504 075
Bankinnskudd, kasse o.l	14	43 084	1 844 783
Sum omløpsmidler		59 966	2 348 858
Sum eiendeler		346 986	2 635 878

	Note	Balanse 2025-10	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-1 614 395	402 719
Sum egenkapital		-1 614 395	402 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	1 866 918	1 988 100
Sum langsiktig gjeld		1 866 918	1 988 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 856	121 393
Forskudd innbetalinger		59 572	85 465
Annen kortsiktig gjeld	18	35	38 201
Sum kortsiktig gjeld		94 463	245 059
Sum gjeld		1 961 381	2 233 159
Sum egenkapital og gjeld		346 986	2 635 878

Nordre Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

Lars Christiansen Styreleder	Morten Bringsli Styremedlem	Ingvild Marie Løken Styremedlem
Kristin Marie Due Styremedlem	Per Sverre Schjeldsøe 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 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 260 652	2 495 538	2 728 000	0
Halsbukta båtforening	10 000	10 000	10 000	0
Avdrag ordinære lån	87 528	0	100 000	0
Renter ordinære lån	75 936	0	87 000	0
Sum	**2 434 116**	**2 505 538**	**2 925 000**	**0**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	0	103 000	0	0
Garasjer	443 600	443 600	444 000	0
Leieinntekter 2 garasjer	9 600	9 600	10 000	0
Lading av elbil	14 400	14 400	14 500	0
VA-prosjekt, innbet fra beboere	0	100 752	0	0
Strøm el-bil	17 724	0	0	0
Vedlikehold boder	1 842	1 842	2 000	0
Nesøya felles vel	12 500	12 500	12 500	0
VA-porsjekt, innbet. fra beboere	100 752	0	100 000	0
Sum	**600 418**	**685 694**	**583 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	240 000	180 000	240 000	0
Arbeidsgiveravgift	33 840	25 380	34 000	0
Gaver	0	477	0	0
Sum	**273 840**	**205 857**	**274 000**	**0**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	2 793	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	896	558	1 000	0
Vaktmestertjenester	69 295	53 423	0	0
Lys, varme, energi	63 125	45 291	50 000	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	10 978	10 923	15 000	0
Sommer- og vinterkostnader	320 905	380 503	380 000	0
Sum	**467 991**	**490 697**	**446 000**	**0**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	680	0	0	0
Sum	**680**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 064	6 448	10 000	0
Inventar	15 780	0	0	0
Driftsmateriale	1 126	2 604	0	0
Datautstyr (hardware)	0	356	0	0
IT-tjenester	21 875	0	0	0
Rekvisita	42 694	2 063	0	0
Sum	**82 539**	**11 470**	**10 000**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	168 587	479 233	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	379 853	9 281	370 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	312 872	217 425	550 000	0
Forsikringsskadesaker	21 475	11 822	0	0
Sum	**882 787**	**717 761**	**920 000**	**0**

Rørprosjekt, garasjeanlegg etc.

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	0	61 959	0	0
VVS	0	1 067 610	0	0
Utomhusareale	675 208	0	0	0
Sum	675 208	1 129 569	500 000	0

Lekeplass

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektriskanlegg	526 121	0	0	0
Sum	528 179	0	0	0

Ladestasjon

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	195 616	187 605	195 000	0
Honorar for juridisk bistand	143 775	480 149	250 000	0
Honorar for teknisk rådgivning	8 156	0	250 000	0
Kontorrekvisita	0	13 506	15 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	233	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 655	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	10 957	19 390	20 000	0
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	756 231	704 699	740 000	0
Kontingent, fradragsberettiget	0	0	1 000	0
Kontingenter	1 104	966	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forsikringspremie	980 064	830 397	886 000	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	711	27 429	30 000	0
Bank og kortgebyrer	6 755	8 208	8 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 314	5 000	0
Sum	**2 107 757**	**2 276 164**	**2 400 500**	**0**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 247	1 601	0	0
Renter plasseringskonto	0	38 452	0	0
Finansinntekt	0	89 413	0	0
Sum	**1 247**	**129 466**	**0**	**0**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	99 470	31 059	130 000	0
Sum	**99 470**	**31 059**	**130 000**	**0**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	100 001
Periodisering kostnader	0	361 049
Andre kortsiktige fordringer	0	29 510
Sum	**1**	**490 560**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	42 718	978 917
Sparekonto Boligbanken	366	865 866
Sum	**43 084**	**1 844 783**

Faktiske midler på konto

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	402 719	1 944 598
Fra årets resultat	-2 017 113	-1 541 879
Sum annen egenkapital	-1 614 395	402 719
Sum egenkapital	-1 614 395	402 719

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-10	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 866 918	1 988 100
Sum	**1 866 918**	**1 988 100**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Ladestasjoner og generelt vedlikehold
Lånenummer:	**94907084161**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	07.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 988 100
Avdrag i perioden:	121 182
Lånesaldo 31.10:	**1 866 918**
Saldo 5 år frem i tid:	970 554

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.10	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907084161	32	13 728	439 296
	32	13 529	432 928
	62	13 463	834 706
	12	13 331	159 972

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Halsbukta Båtforening	0	29 000
Påløpte renter	0	9 166
Interim RF betaling	35	35
Sum	**35**	**38 201**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 103 799	1 657 578
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 017 113	-1 541 879
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-121 182	-11 900
Opptak lån	0	2 000 000
Årets endring disponible midler	-2 138 295	446 221
Disponible midler UB	-34 497	2 103 799



Budsjett 2026 for Nordre Nesøya Sameie

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3601	FELLESUTGIFTER		3,480,000.00
3609	Halsbukta båtforening	.....	10,000.00
3610	1 GARASJE		445,000.00
3612	LEIE GARASJE AV NNS		10,000.00
3629	Strøm el-bil		29,500.00
3652	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent		12,500.00
3659	Tilleggsforsikring - Tilbygg		100,755.00
3690	AVDRAG LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	150,000.00
3695	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	130,000.00
Sum inntekter			**4,367,755.00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2231	Gjeldsbrevlån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	159,359.00
2489	Halsbukta Båtforening		41,400.00
5330	Styrehonorar		240,000.00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Styrehonorar	33,840.00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Renovasjon	1,000.00
6330	Vaktmestertjenester	Vaktmester - Løpende tjenester	70,000.00
6340	Lys, varme, energi	Gatebelysning, garasjeanlegg, idrettsanlegg	90,000.00
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	Pelias skadedyr.	12,000.00
6395	Sommer- og vinterkostnader	Container, feiing, strøing og snøbrøyting.	250,000.00
6500	Verktøy	Diverse materialer og verktøy	4,000.00
6560	Rekvisita		10,000.00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	300,000.00
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	250,000.00
6620	Reparasjon og vedlikehold uteområde	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	50,000.00
6640	Periodisk vedlikehold	Rådgivning og kontroll tak/rør.	300,000.00
6695	Forsikringsskadesaker	Egenandel forsikring	12,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	Justert i henhold til KPI - 3,1%	205,000.00
6726	Honorar for juridisk bistand		300,000.00
6900	Elektronisk kommunikasjon		4,000.00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader		12,000.00
6980	Elektroniske fellesavtaler	I henhold til økningen fra Telia.	865,000.00
7410	Kontingenter	Asker Velforbund	1,000.00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Kontingent ABBL.	500.00
7500	Forsikringspremie		965,000.00
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	.....	2,000.00
7770	Bank og kortgebyrer	.....	8,000.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	110,588.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	1,080.00
Sum kostnader			**4,297,767.00**

Resultat

Sum	**69,988.00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	229,347.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-159,359.00
Endring disponible midler	69,988.00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
4,367,755.00	**4,297,767.00**	**69,988.00**

Budsjett 2026 for Nordre Nesøya Sameie

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3601	FELLESUTGIFTER		2,728,000.00
3609	Halsbukta båtforening	.....	10,000.00
3610	1 GARASJE		445,000.00
3612	LEIE GARASJE AV NNS		10,000.00
3629	Strøm el-bil		29,500.00
3652	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent		12,500.00
3659	Tilleggsforsikring - Tilbygg		100,755.00
3690	AVDRAG LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	150,000.00
3695	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	130,000.00
Sum inntekter			**3,615,755.00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2231	Gjeldsbrevlån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	159,359.00
2489	Halsbukta Båtforening		41,400.00
5330	Styrehonorar		240,000.00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Styrehonorar	33,840.00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Renovasjon	1,000.00
6330	Vaktmestertjenester	Vaktmester - Løpende tjenester	70,000.00
6340	Lys, varme, energi	Gatebelysning, garasjeanlegg, idrettsanlegg	90,000.00
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	Pelias skadedyr.	12,000.00
6395	Sommer- og vinterkostnader	Container, feiing, strøing og snøbrøyting.	250,000.00
6500	Verktøy	Diverse materialer og verktøy	4,000.00
6560	Rekvisita		10,000.00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	300,000.00
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	250,000.00
6620	Reparasjon og vedlikehold uteområde	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	50,000.00
6640	Periodisk vedlikehold	Rådgivning og kontroll tak/rør.	300,000.00
6695	Forsikringsskadesaker	Egenandel forsikring	12,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	Justert i henhold til KPI - 3,1%	205,000.00
6726	Honorar for juridisk bistand		300,000.00
6900	Elektronisk kommunikasjon		4,000.00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader		12,000.00
6980	Elektroniske fellesavtaler	I henhold til økningen fra Telia.	865,000.00
7410	Kontingenter	Asker Velforbund	1,000.00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Kontingent ABBL.	500.00
7500	Forsikringspremie		965,000.00
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	.....	2,000.00
7770	Bank og kortgebyrer	.....	8,000.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	110,588.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	1,080.00
Sum kostnader			**4,297,767.00**

Resultat

Sum	**-682,012.00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	-522,653.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-159,359.00
Endring disponible midler	-682,012.00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
3,615,755.00	**4,297,767.00**	**-682,012.00**

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie onsdag 28.01.2026 kl. 16:00 - Digitalt på min side .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styrelder Lars Christiansen ble valg som møteleder

Totalt antall stemmer: 51

- Blankt: 13
- For: 38
- Mot: 0

1.2 Valg av protokollfører

Kasper Johansen Forsstrøm v/ABBL foreslås som protokollfører.

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 10
- For: 38
- Mot: 1

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 51 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 51 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Bruce Lethuillier foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Bruce Lethuillier velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 11
- For: 37
- Mot: 1

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 10
- For: 27
- Mot: 12

2. Økning av felleskostnader

I henhold til § 10 tredje ledd, første punktum om fellesutgifter og fellesinntekter i Nordre Nesøya sameie sine vedtekter, skal fastsettelse av felleskostnader gå igjennom årsmøtet.

Nordre Nesøya står ovenfor en krevende økonomisk situasjon, og er avhengig av å øke felleskostnadene, for å kunne sikre videre drift av sameiet.

De senere årene har kostnadene til drift og vedlikehold økt betydelig. Et konkret eksempel er forsikringspremien som i perioden 2020–2025 har økt med om lag 60 %, tilsvarende rundt kr 300 000. Til sammenligning har felleskostnadene i samme periode økt med cirka 35 %. Styret arbeider aktivt med å stabilisere den økonomiske situasjonen, blant annet gjennom reforhandling og eventuelt bytte av eksisterende avtaler som den nevnt ovenfor.

Styret har tidligere orientert og presentert tallmateriale som underbygger situasjonen Nordre Nesøya sameie står i. Vedlagt følger en regnskapsrapport samt to budsjettutkast, som viser henholdsvis ingen økning og en økning på 25%. Basert på budsjettutkastene for 2026 vil sameiet kunne havne i en likviditetsskvis, dersom økningen av felleskostnadene ikke vedtas snarest.

Risiko for kostnadsøkninger som ikke er inkludert i budsjettet

- Det er budsjettert med kr 300 000 til inspeksjon av rør og lett vedlikehold. Eventuelle kostnader til utskifting eller større rehabilitering av rør eller tak er ikke inkludert.
- Posten for reparasjon og vedlikehold er basert på gjennomsnittlige kostnader de siste fem årene, og tar ikke høyde for ekstraordinære eller uforutsette utgifter.

Vedtak:
Økning av felleskostnader med 25% fra 01.02.26 ble vedtatt.

Totalt antall stemmer: 48

- Blankt: 4
- For: 25
- Mot: 19

Protokoll ekstraordinært møte for Nordre Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lars Christiansen (sign.)	29.01.2026
Sekretær	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	29.01.2026
Protokollvitne	Bruce Nicolas Lethuillier (sign.)	28.01.2026

ORDENSREGLER
FOR
NORDRE NESØYA SAMEIE

Revidert 1.06.2022

1. INNLEDNING

Disse ordensregler, som er et supplement til Nordre Nesøya Sameiets vedtekter (jf vedtektenes § 4, 4. ledd og § 6, 1. ledd), har til hensikt å skape gode og trivelige boforhold i Sameiet. For oversiktens skyld er de ordensregler som er nevnt i vedtektene tatt med her. Disse er skrevet med kursiv.

I vårt sameie har vi store fellesarealer, men vi bor samtidig forholdsvis tett, og det er derfor viktig at vi opptrer hensynsfullt overfor hverandre. Ordensreglene vil bidra til å skape hygge og trivsel blant beboerne. Videre har reglene til hensikt å verne om eiendommen, felles anlegg og utstyr.

2. FELLESAREAL

Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene blir holdt ryddig og i ordentlig stand, blant annet ved å delta på den årlige dugnad i mai (jf vedtektenes § 7, 3. ledd).

Styrets årlige befaring på Sameiets område finner vanligvis sted i slutten mai. Tidspunkt og rute vil bli kunngjort i god tid på forhånd. Sameiere som ønsker å fremlegge saker, må varsle styrets leder minst en uke før befaringen finner sted.

Avskiltede biler, campingvogner, båter eller tilhengere må ikke plasseres på Sameiets område. Det vil bli gitt varsel om borttauing, med minimum fire ukers varsel, før bilen/motorvogn/ladbar motorvogn/tilhengeren, vil bli fjernet/borttauet på eiers bekostning. For øvrig henstilles det til alle å parkere på en slik måte at bilen ikke er til hinder for alminnelige ferdsel, spesielt på vinterstid. Dette med tanke på utrykningskjøretøyer, søppel henting, brøyting av snø med mer

Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hunder under kontroll på eget areal og på sameiets område. Dyrehold begrenses til én hund og én katt per seksjon. Benytt hundepose for ekskrementer. Katteeiere skal ha en sandkasse i egen hage som katten kan bruke som do (jf vedtektenes § 6, 4. ledd).

3. EGET BRUKSRETTSOMRÅDE

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde rundt de enkelte sameieres særlige bruksrettsområde. Hekkplanting eller lignende beplantning kan anvendes. Sameierne plikter å trimme slik beplantning slik at den ikke blir til sjenanse, eventuelt skygger for naboer. Beplantning / oppsetting av lévegg mellom to bruksrettsområder skal skje etter nærmere avtale mellom angjeldende naboer.

Sameier må på bruksrettsområde ikke utøve virksomhet, anbringe redskaper, materialer, avfall eller lignende som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. (jf vedtektenes § 4, 2. og 4. ledd).

4. BOLIGENHETEN

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre utføre ytre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne / parabol m.m. Sameiere som søker om å bygge ut sin seksjon, plikter å overholde "Retningslinjer for utbygging i Nordre Nesøya Sameie" fastsatt av sameiermøte. Utbygging av seksjoner skal skje på en slik måte at det harmonerer med bygningens opprinnelige arkitektur (jf vedtektenes § 9, 1. og 2. ledd).

Montering av markiser skal skje etter avtale med nabo(er) i 2-manns / 4-manns boliger. Det samme gjelder for endring av farge på utvendige vegger og vinduer.
Skader og innbrudd i boligenheten skal meddeles styret, i tillegg til eget forsikringsselskap.

5. GARASJENE

Regler for bruk av garasjene er beskrevet i vedtektenes § 5. Skader og innbrudd i garasjer skal meddeles styret.

6. VIS HENSYN

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. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn.

Det henstilles til sameierne å respektere nattero mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. Støyende aktiviteter og høy musikk bør unngås i ovennevnte tidsrom, samt innenfor kirketiden på søn- og helligdager (jf vedtektenes § 6, 2. ledd). Det henstilles til beboerne å kjøre hensynsfullt innenfor sameiets område.

Sameier som ønsker å montere og ta i bruk boblebad innenfor sitt eget bruksrettsområde, eventuelt disponibelt "interesseområde", må innhente aksept for dette hos berørte naboer og søke styret om tillatelse.

7. BRANNVERN

Alle boligenheter skal ha fungerende røykvarsler i hver etasje, samt minst ett brannslokkingsapparat og én husbrannslange.

8. ANSVAR

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styret. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis sameieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet. (jf vedtektenes § 6, 1. ledd og § 12, 2. ledd).

Eventuelle klager over brudd på disse ordensregler eller sjenerende opptreden skal rettes skriftlig til styrets leder eller forretningsfører.

Vedtatt på Sameiermøtet i
Nordre Nesøya Sameie
12. mars 2003

SAMEIEVEDTEKTER

for

NORDRE NESØYA SAMEIE

Redaksjonelle endringer 17.03.04
Endret på ordinært årsmøte 6. juni 2018
Endret på ordinært årsmøte 1. juni 2022
Endret på ekstraordinært årsmøte 6. november 2024 (tillegg til §4)

§ 1
Innledning og formål

Eiendommen gnr. 40, bnr. 604 i Asker, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 138 seksjoner. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen jf eierseksjonsloven § 22 1. ledd. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 16.12.68, 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 e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Vedtektenes formål er å gi sameiets organer (styre og årsmøte) nærmere regler for sameiets forvaltning og drift, i overensstemmelse med reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, som gjelder så lenge intet annet er bestemt i vedtektene. Sameiet v/styret skal forestå driften av sameiets eiendommer, utnytte fellesarealene og forvalte garasjeanlegg.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes eierseksjon, heretter seksjon.

Sameieandel og eiendomsrett til seksjonen med festerett kan ikke adskilles.

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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anleg ge 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.

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til forretningsfører og styret.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig 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
Særlig bruksrett til bestemte deler av fellesarealene. Utvidet vedlikeholdsplikt for dette område.

Med henvisning til eierseksjonslovens § 25, femte ledd gis hver seksjonseier full rett til å benytte uteareal beregnet ca. 8 m ut fra husvegg på for- og bakside, og for endeseksjoner ca. 4 m ut fra gavlvegg, dog således at det i alle tilfeller er fri passasje forbi gavlvegger i 4-mannsboliger for beboere av de midtre seksjoner. Videre reduseres de nevnte avstander hvor veier, stier eller naturlige hindringer gjør det nødvendig. Styret kan i spesielle tilfelle øke de angitte avstander eller foreta mindre arronderinger hvor forholdene tilsier dette.

Det er tillatt å sette opp gjerder rundt de enkelte seksjonseieres særlige bruksrettsområde. Hekkplanting eller lignende beplantning kan anvendes. Annen form for innhegning kan tillates av styret, rundt anlegg på fellesarealer, så som rundt lekeplasser m.v.

Det er et vilkår for å få særlig bruksrett til bestemte deler av fellesarealene som angitt i § 4 1. og 2. ledd at man i forhold til angitte utearealer og ytre deler av vegg/vinduer påtar seg et vedlikeholdsansvar i samsvar med disse vedtekters § 4. Dette skjer med skriftlig tilslutning i avtale, jf eierseksjonslovens § 33, tredje ledd.

Seksjonseier må på bruksrettsområde ikke utøve virksomhet, anbringe redskaper, materialer, avfall e.a. som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. For øvrig kan årsmøtet vedta ordensregler for disse arealer.

Seksjonseier forplikter seg til å vedlikeholde

- bruksrettsområdet utenfor for- og bakside og gavlvegg, jf §4 1. avsnitt 1. setning,
- yttervegg som kommer innenfor bruksrettsområdet, bærende konstruksjoner og tak
- drensledning rundt boligenheten.

Seksjonseier påtar seg også all utbedring av skade, utskifting osv. Likeledes påtar seksjonseier seg et objektivt ansvar for enhver skade som oppstår som følge av all virksomhet på bruksrettsområdet, så som vedlikeholdsarbeider.

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.

Eier av seksjon 93 (Myrveien 22b) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar knyttet til utebod oppført med samtykke av årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 137 (Halsåsen 6a) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar knyttet til utebod oppført med samtykke av års-møte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 106 (Myrveien 14) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, utvidelse på bakkeplan i boligens to etasjer, som årsmøtet vedtok på årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 124 (Halsåsen 13a) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen; utvidelse av boareal oppløft av tak i andre etasje loft og påbygg ut fra stue til ende grunnmur, som årsmøtet vedtok på årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon har ansvar for vedlikehold, herunder skadeansvar, for de endringer som er utført i underetasjen i seksjon 92 (Øverbergveien 39b).

§ 5
Garasjer

Sameiet v/styret disponerer garasjer på sameiets område. De seksjonseiere som har betalt for en garasjeenhet på eiendommen har særskilt bruksrett til denne mot å betale en garasjeleie sammen med de øvrige fellesutgifter.

Seksjonseier med garasje kan overdra sin garasje til annen seksjonseier, hvilket skjer via melding til styret. Seksjonseier med garasje kan leie ut til annen seksjonseier. Det er ikke adgang til utleie av garasje til person som ikke er seksjonseier i sameiet.

Bygging av nye garasjer besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall, se disse vedtekters § 13. Styret skal når byggingen av nye garasjer er vedtatt av årsmøtet, kreve at de interesserte seksjonseierne innbetaler sin andel av byggeomkostningene før byggearbeidet settes i gang.
Når samtlige seksjonseiere er tildelt garasje kan de permanent tildeles ytterligere en garasje, i den rekkefølge de melder seg, og i den utstrekning tjenlig plass finnes.

Mht. seksjonseiers vedlikeholdsplikt for garasje henvises til disse vedtekters § 6.

§ 6
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styret. 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. Dette gjelder også bruk av sameiets oppmerkede parkeringsplasser.

Seksjonen må bare benyttes i samsvar med dens formål.

Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hunder under kontroll på eget areal og på sameiets område. Dyrehold begrenses til 1 – én – hund og 1 – én – katt per seksjon. Overtredelse av disse bestemmelser er et mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet.

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

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

§ 7
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte seksjon. 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.

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealene blir holdt ryddig og i ordentlig stand.

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

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

§ 8
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiend ommen med grøntarealer (unntatt de grønt- og utearealer som er benevnt i vedtektenes § 4), beplantninger, veier, stier, plasser, parkeringsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

b) Forvalte garasjeanleggene, beslutte bygging og oppføring av nye garasjer og anlegge nye parkeringsplasser.

c) For at trær skal kunne felles må nabovarsler fra alle berørte naboer foran, bak og på sidene vedlegges en søknad om felling. Styret foretar en helhetsvurdering av søknad og legger vekt på blant annet grad av enighet blant naboene/eventuelle innsigelser, kostnad ved tiltaket og faglig anbefaling fra trefeller.

§ 9
Forandringer av seksjonen, antenne m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre ytre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol m.m.

Seksjonseiere som søker om å bygge ut sin seksjon, plikter å overholde "Retningslinjer for utbygging i Nordre Nesøya Sameie" fastsatt av årsmøte. Retningslinjene er en del av Nordre Nesøya Sameies vedtekter.

§ 10
Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av eiendommen, så som forsikringer av sameiets opprinnelige bygningsmasse, felles tv-avgifter, drift og fellestiltak samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, stier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, dessuten elektrisk strøm til utelys på fellesareal.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes på følgende måte:

Eier av hustype	A:	4968	673512- deler
--"--	C/2:	4852	673512-deler
--"--	C/4:	4796	673512-deler
--"--	F:	4852	673512-deler
--"--	H:	4880	673512-deler

Senere reguleringer skjer med en prosentvis økning av disse forholdstall for samtlige seksjonseiere.

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

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

§ 11
Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styret.

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

Medfører seksjonseierens adferd 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, jf denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøte

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf eierseksjonsloven §41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % 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 revidert resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd el. dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomite på 2 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. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye boligenheter eller utvidelse av eksisterende boligenheter
3. Salg, kjøp, bortleie 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. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering
8. 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.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere 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
4. 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.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte.

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år og varamedlemmers funksjonstid er 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Som leder kan det engasjeres en utenfor sameiet. Ved valg av styremedlemmer og varamedlemmer er det ønskeligat disse velges blant de til enhver tid sittende seksjonseiere og beboere. Dette gjelder også medlemmene av valgkomiteen. Styret konstituerer seg og velger selv sin 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 og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf eierseksjonsloven § 60.

Styret forvalter for øvrig det "utleieforhold" som er etablert med Halsbukta Båtforening vedrørende en nærmere bestemt parsell av gnr. 40, bnr. 604 i Asker kommune, med tilliggende strandrettigheter m.v. i Østre Halsbukt, samt vedrørende sameiets eiendom gnr 40, bnr. 645 og bnr. 888 i Asker kommune med tilliggende strandrettigheter m.v. i Vestre Halsbukt. Styret har fullmakt til å opptre på sameiets vegne i alle spørsmål vedrørende "utleieforholdet".

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

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.

§ 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
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 § 19.

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

§ 19
Legalpant

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

§ 20
Tvister

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

§ 21
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.

§ 22
Oppløsning

Nordre Nesøya Sameie kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 23
Ikrafttredelse

Vedtektene ovenfor trer i kraft ved årsmøtets vedtak av 17. april 2002.

1989

Festekontrakt

mellom

Nordre Nesøya Sameie (NNS)

og

Halsbukta Båtforening (HBF)

Pkt. 1.
NNS bortfester herved vederlagsfritt til HBF sin eiendom gnr. 40, bnr. 132 i Østre Hals samt gnr. 40, bnr. 645 og 888 i Vestre Hals, begge i Asker.

I festeforholdet inngår også renseanleggsbygningen i Østre Hals.

Innbefattet i festeforholdet er den til eiendommene hørende strandrett med tilhørende rettigheter til oppføring av brygger, bøyefester, opplag av fritidsbåter og annet som er naturlig for driften av HBF.

Pkt. 2.
Eventuelle anlegg som HBF måtte ønske å oppføre på eller i tilknytning til det festede areal, må på forhånd forelegges NNS til skriftlig godkjennelse.

HBF har det fulle ansvar overfor skadelidende tredjemann for skader som måtte påføres ham eller hans eiendom i forbindelse med utbygging og drift av HBF - i den utstrekning erstatningsplikt foreligger.

Pkt. 3.
Det er fra NNS's side en forutsetning at endringer i HBF's vedtekters § 2 Formål, § 3 Medlemskap og § 5 b skal forelegges NNS til skriftlig godkjennelse. (HBF's vedtekter av 7. januar 1988).

Pkt. 4.
Eventuelle skatter og avgifter eller andre utgifter som måtte utspringe av HBF's bruk av det festede areal eller de omtalte rettigheter, skal betales av HBF.

Pkt. 5.
Nærværende festekontrakt med tilliggende rettigheter skal løpe i 49 - førtini - år, regnet fra partenes underskrift av kontrakten. Partene er innforstått med at det før festeforholdets opphør innledes forhandlinger om en ny kontrakt. Såfremt partene ikke kan enes om en ny kontrakt på dette tidspunkt, skal de aktiva som

måtte være representert i HBF's bygninger og anlegg med mur- og nagelfast tilbehør, tilfalle NNS eller dets rettsetterfølger vederlagsfritt.

Pkt. 6.
HBF plikter å holde det i pkt. 1 festede areal i god orden. NNS bibeholder den eventuelle gjerdeplikt mot naboer, men alle påløpende utgifter forbundet med denne skal refunderes av HBF.

HBF er forpliktet til gjennom havnereglement/ordensregler å gjøre brukerne kjent med aktsomhetsplikten overfor naboer.

Pkt. 7.
Skulle HBF misligholde nærværende kontrakt på noe vesentlig punkt, er NNS berettiget til med 3 - tre - måneders varsel å bringe kontraktsforholdet til opphør. Som vesentlig misligholdt regnes at HBF ikke oppfyller sine forpliktelser av økonomisk art etter denne kontrakt, eller at HBF ikke innhenter NNS's samtykke eller godkjennelse i de tilfelle hvor dette er nødvendig, jfr. pkte. 2, 3 og 9.

Såfremt NNS ved sådant mislighold bringer kontraktsforholdet til opphør, vil alle de faste anlegg som HBF er i besiddelse av på oppgjørsdagen, tilfalle NNS vederlagsfritt.

NNS's plikt til å overta HBF's anlegg omfatter ikke anlegg som er oppført i strid med, eller med manglende samtykke fra NNS, såfremt sistnevnte ikke ønsker dette.

Pkt. 8.
Såfremt det skulle oppstå tvist mellom partene i anledning forståelsen av nærværende festekontrakt, eller forhold som utspringer av denne, er partene enige om å forelegge spørsmålet for en voldgiftsrett bestående av tre medlemmer som med endelig og bindende virkning avgjør tvistespørsmålet. Hver av partene oppnevner et medlem av voldgiftsretten, og det tredje medlem som skal være voldgiftsrettens formann, utpekes av Asker og Bærum herredsrett.

Pkt. 9.
Nærværende festekontrakt og/eller de her nevnte rettigheter kan ikke overdras til annet selskap eller enkeltperson uten forutgående innhentet skriftlig samtykke fra NNS.

Pkt. 10.
Nærværende festekontrakt kan tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 40, bnr. 132 og 604 i Asker.

Omkostningene forbundet med tinglysing av festekontrakten bæres av HBF.

Partene er enige om at denne festekontrakt skal avløse den tidligere inngåtte festekontrakt mellom det nå oppløste Nordre

Nesøya Borettslag A/L og Halsbukta Båtforening, datert den 21. september 1965. Sistnevnte festekontrakt opphører således automatisk ved denne festekontrakts ikrafttreden.

Nesøya, den 6/3 1989

Bjørn Nyberg

Tiri Nerdrum

Rolf Olsen

Nesøya, den 1/2 1989

Alf Klein

Edda Lippestad

B Helland

Undertegnede, Kurt Haug
bekrefter herved at

Bjørn Nyberg

Tiri Nerdrum

Rolf Olsen

har underskrevet denne kontrakt på vegne av Halsbukta Båtforening i mitt nærvær, og at alle ~~[illegible]~~ er over 21 år.

Nesøya, den 6/3 1989

Kurt Haug

Undertegnede, adv. Bjørn Nærvik,
bekrefter herved at

Alf Klein

Edda Lippestad

Bjarne Helland

har underskrevet denne kontrakt på vegne av Nordre Nesøya Sameie i mitt nærvær, og at alle er over 21 år.

Nesøya, den 1/2 1989

Bjørn Nærvik

KORREKSJON AV

PKT. 1 FESTEKONTRAKT

MELLOM

NORDRE NESØYA SAMEIE (NNS)
OG
HALSBUKTA BÅTFORENING (HBF)

Første paragraf i Pkt.1 i festekontrakten mellom Nordre Nesøya Sameie (NNS) og Halsbukta Båtforening (HBF) skal lyde:

> *NNS bortfester herved vederlagsfritt til HBF den del av sin eiendom gnr. 40, bnr. 604 som i Østre Hals ligger mellom Øverbergveien og sjøen samt gnr.40, bnr. 645 og 888 i Vestre Hals, begge i Asker.*

Nesøya, den 23.01.02

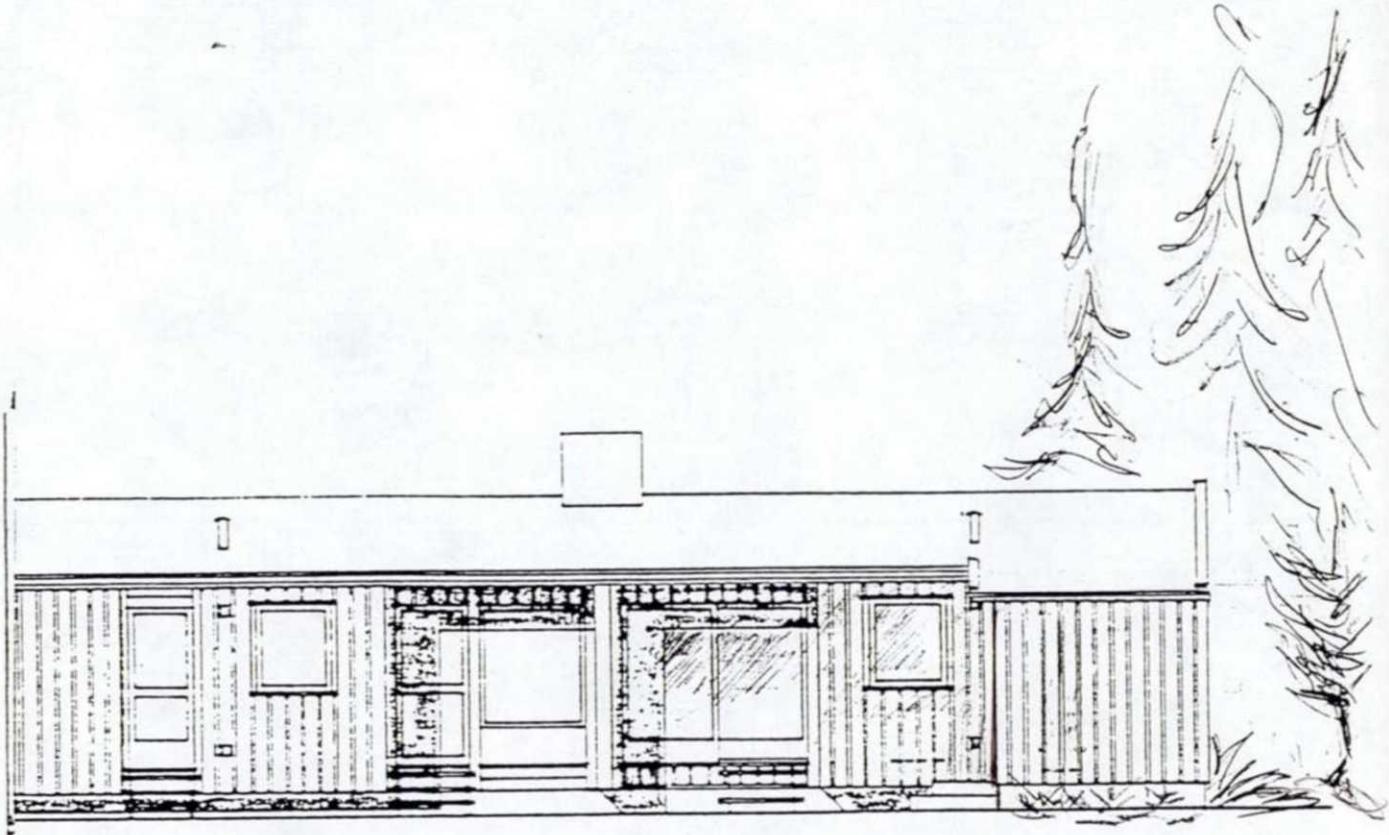
Bjarne Helland
Styreformann i NNS

Nesøya, den 24.1.02

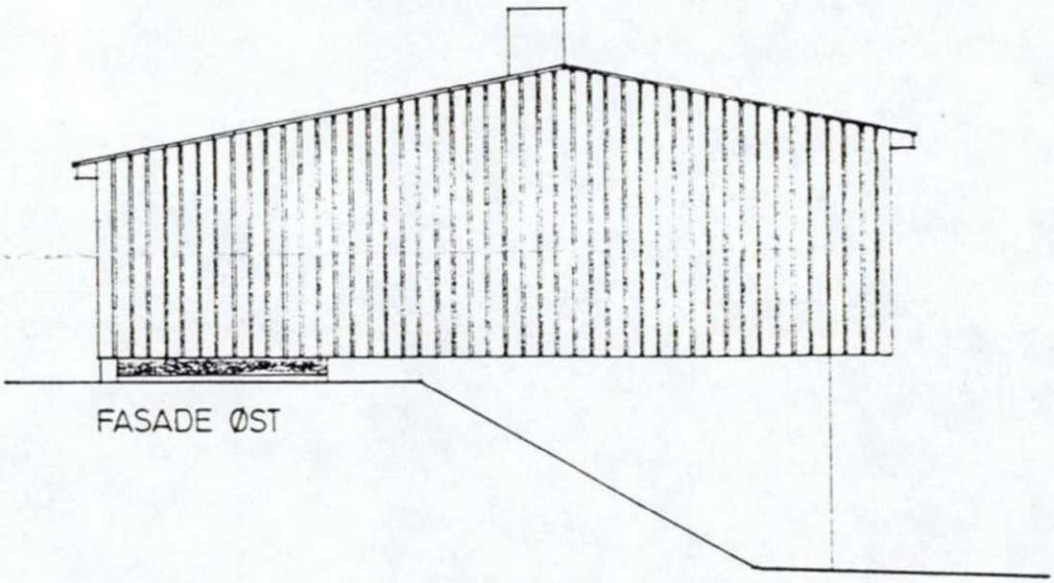
Ole B. Andersen
Formann i HBF

Bekreftes

Tom Jensen
Forretningsfører for NNS

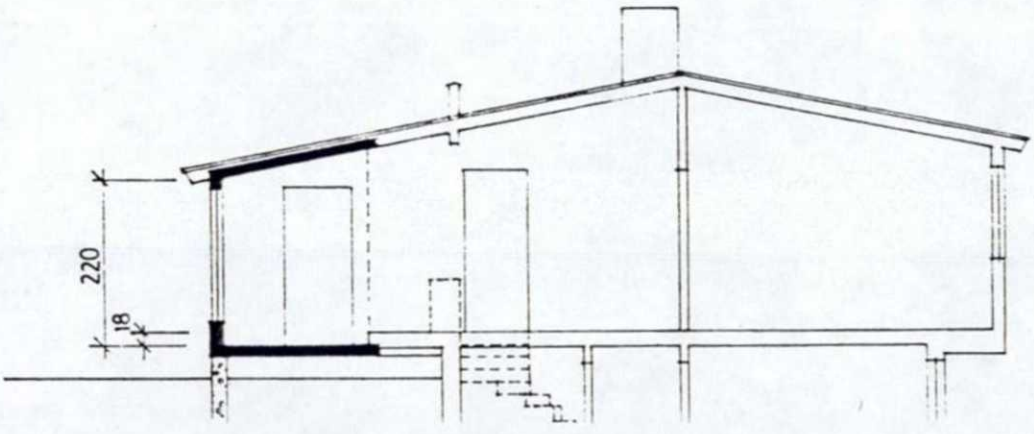


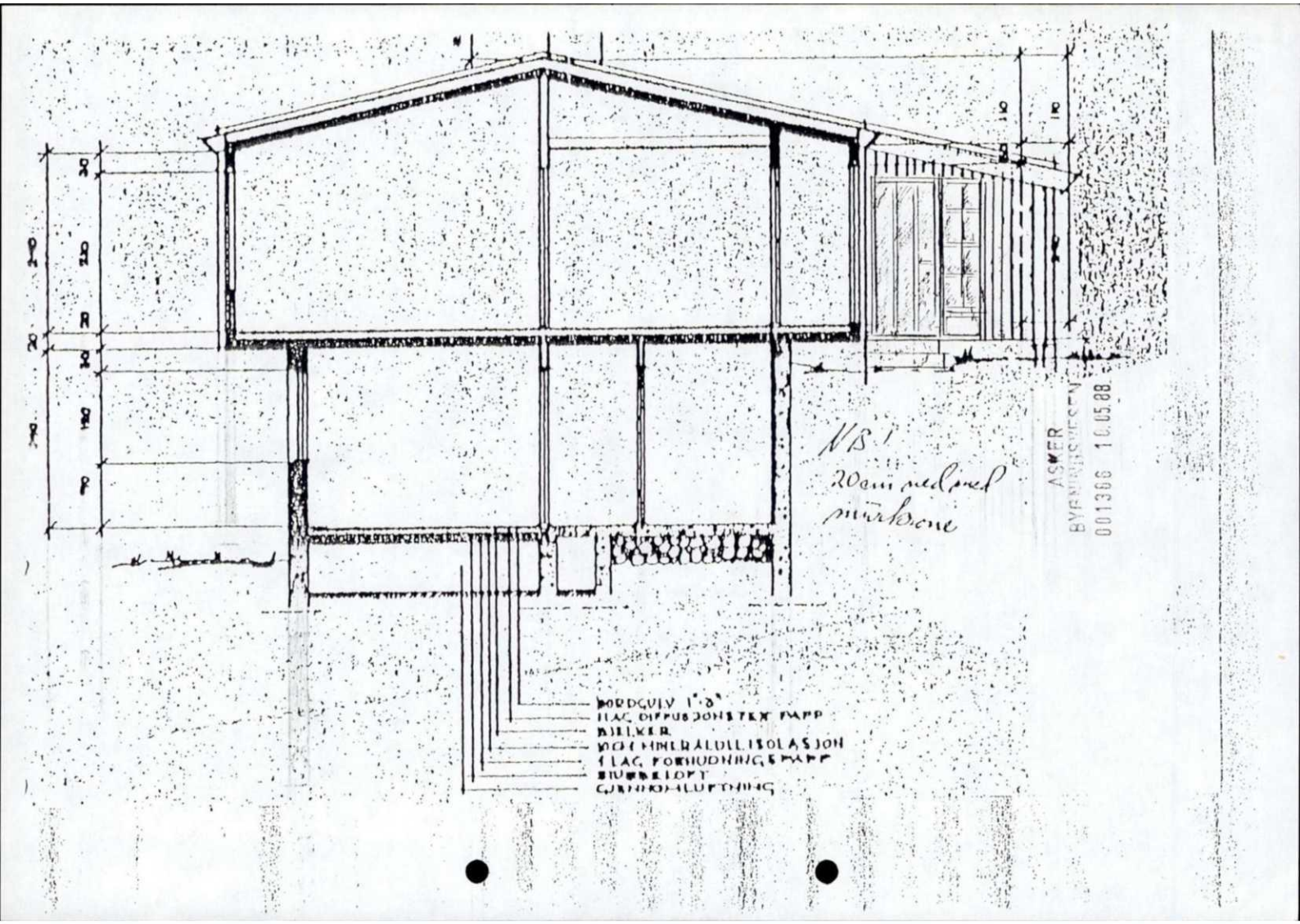
ASKER
BYGNINGSVESEN
001306 10.05.88

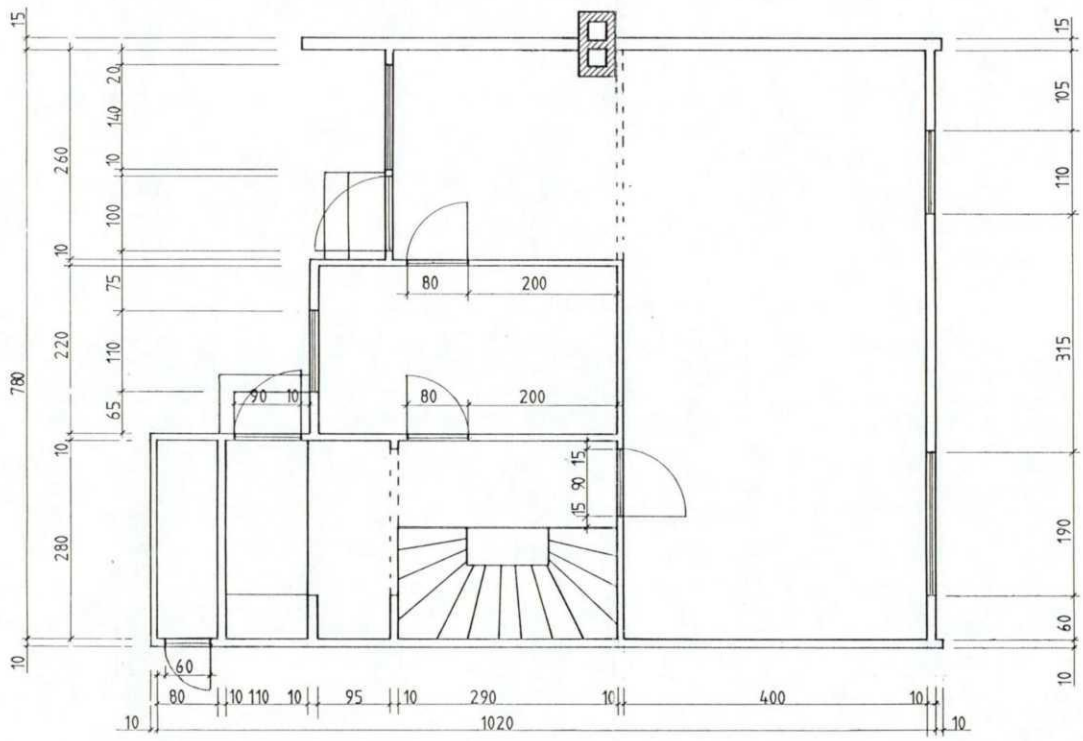


FASADE ØST

ASKER
BYGNINGSVESEN
001306 10.05.88



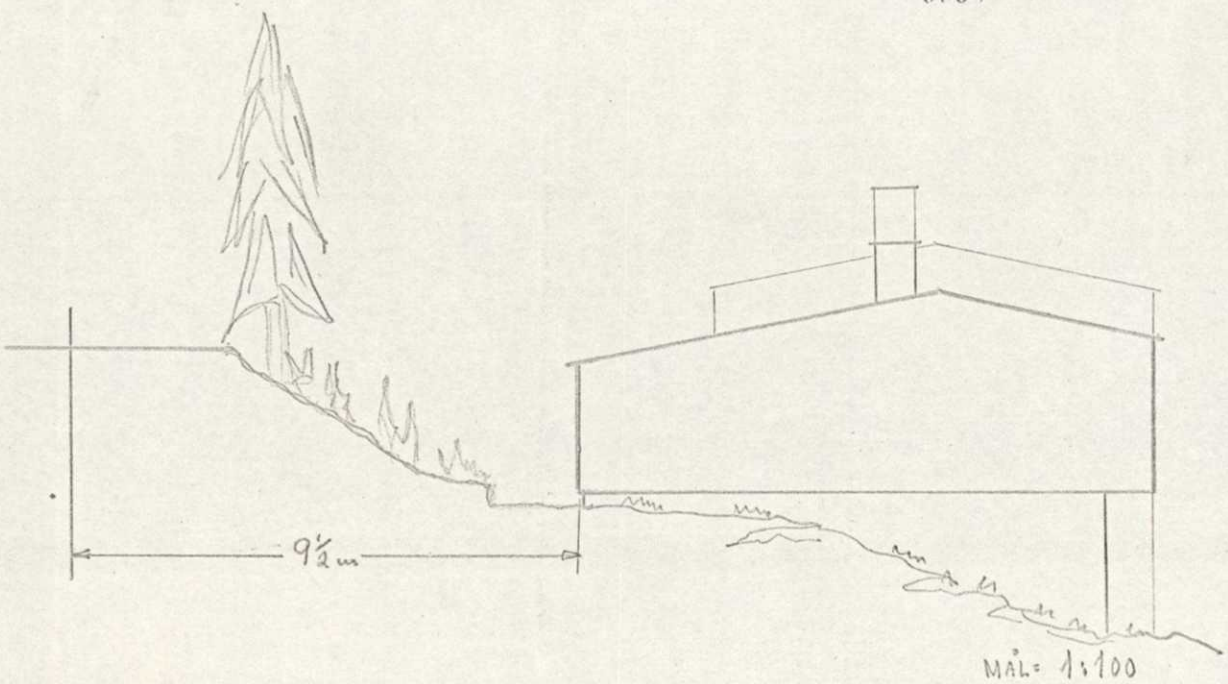

NB 1
20cm mineral
murbane
ASKER
BYGNINGSVESEN
001306 10.05.88
PANELOVN
PANELOVN



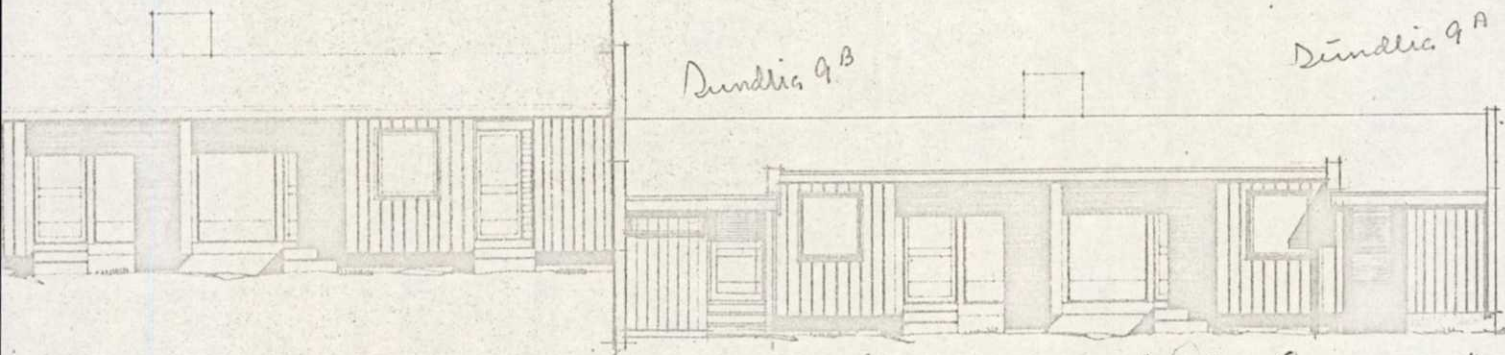
ASKER
BYGNINGSVESEN
001366 16.05.88

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	RUD V.G.S.
18.05.87	J.P.H.		1:50	
Forslag til entre Sundlia 9a				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			36-4

ASKER
BYGNINGSVESEN
00597 12.4.69



ASKER
BYGNINGSVESEN
00597 12.4.69

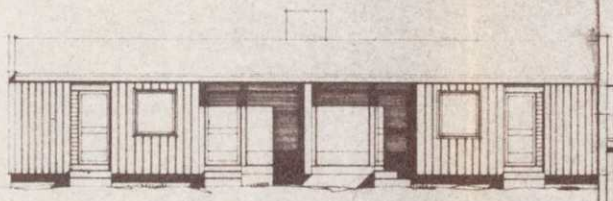


Karl Kristiansen
Egil Sandvedt
Sverre Gerhardsen
Ass. Ostvedt
Haldis Morterud
Lise Gjerde

Fr. Eva Jansen
Arnfinn Olsen
Kjell Pappen
for Knud Klein

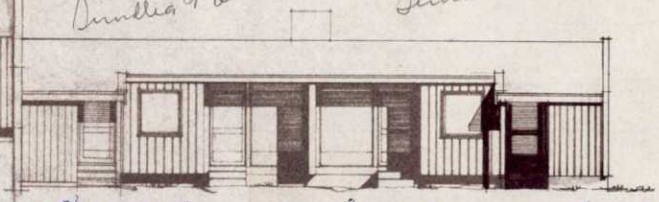
UTVENDIG BOD FOR A. ANSTORP OG B. MARKMANRUD
SUNDLIA 9
31/361
MÅL: 1:100 9.1.68 18.2.69
HANSSON-SØRLIE ARK. MNFL.
HALVDAN SVARTES GATE 42 A, OSLO 3, TELEFON 63 35 73.

ASKER
BYGNINGSVESEN
0059[illegible] 17.4.69



A. Anstorp.
Sundlia 9 b

B. Markmannrud,
Sundlia 9a.



Karl Kristiansen
Egil Saatvedt
Kåre Sjøholm
Mrs. L. Hotvedt
Haldis Morterud
Lise Gjerde

For Jens Arntzen
Kranevei

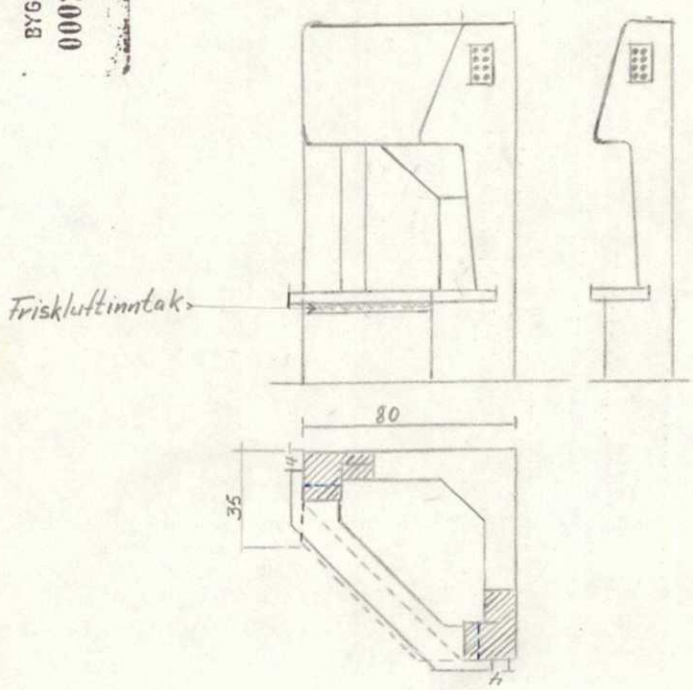
for Unnid Ulein

UTVENDIG BOD FOR A. ANSTORP OG B. MARKMANNRUD
SUNDLIA 9

MÅL: 1:100 9-1-69 18-2-69

HANSSON-SØRLIE ARK. MNAL.
HALVDAN SVARTES GATE 12 A, OSLO 2, TELEFON 60 35 78.

ASKER
BYGNINGSVESEN
00021 10.1.63



Jötulpeis

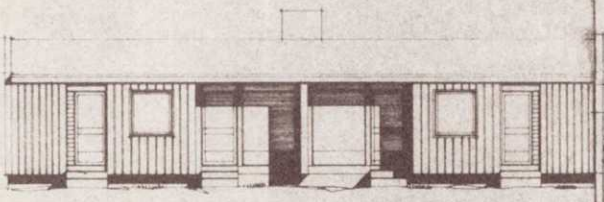
1:20

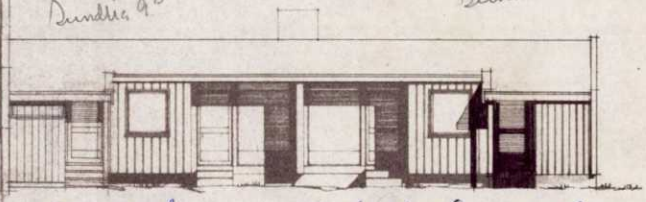
Hansson-Sörlie
Ark. MNAL.
Tidemandsgt. 26 T. 563578.

ASKER
BYGNINGSVESEN
00597 17.4.69

A. Arntsen
Sundlia 9B

B. Markmanrud
Sundlia 9A





Karl Kristiansen
Eyfl Sandvedt
Sørensgeheim
Ms2 Hostvedt
Aldis Mortetud
Disse gjerde

Fa Eva Jansheim
Kristoffer Ørnulf Aarstorp
Knut Pappen
for Ingrid Klim

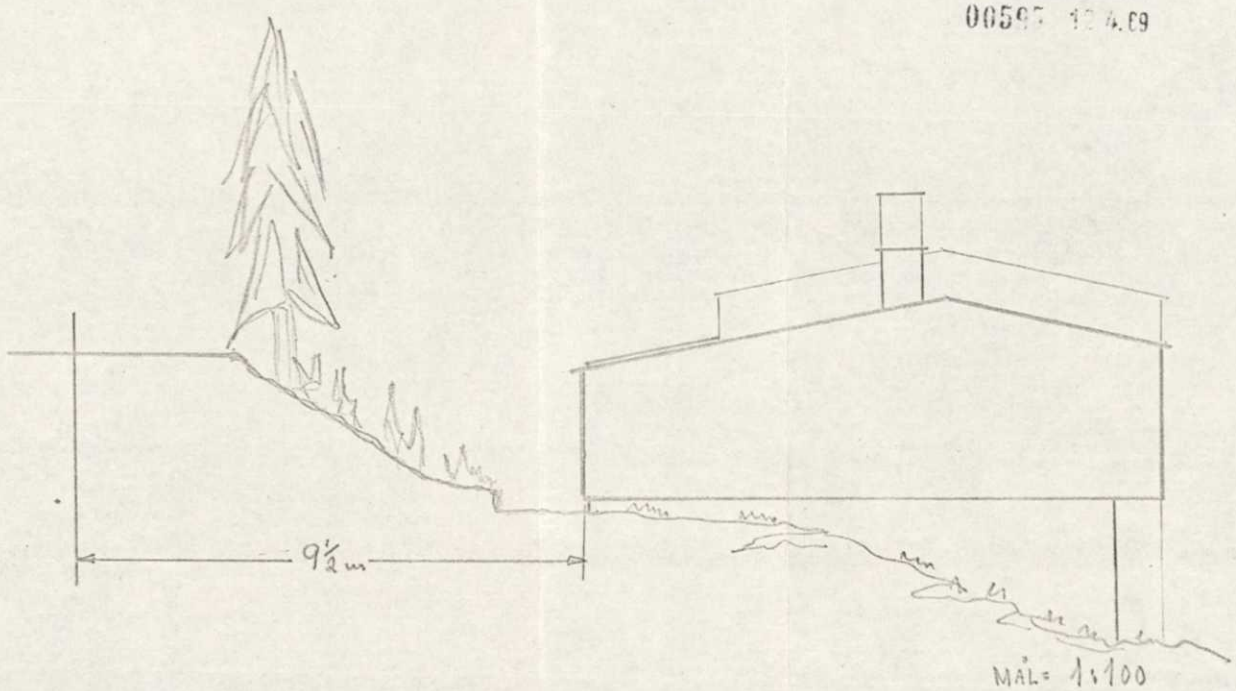
UTENDIG BOD FOR A. ANSTORP OG B. MARKMANRUD
SUNDLIA 9
31/369

MÅL 1:100 9-1-68 18-2-69

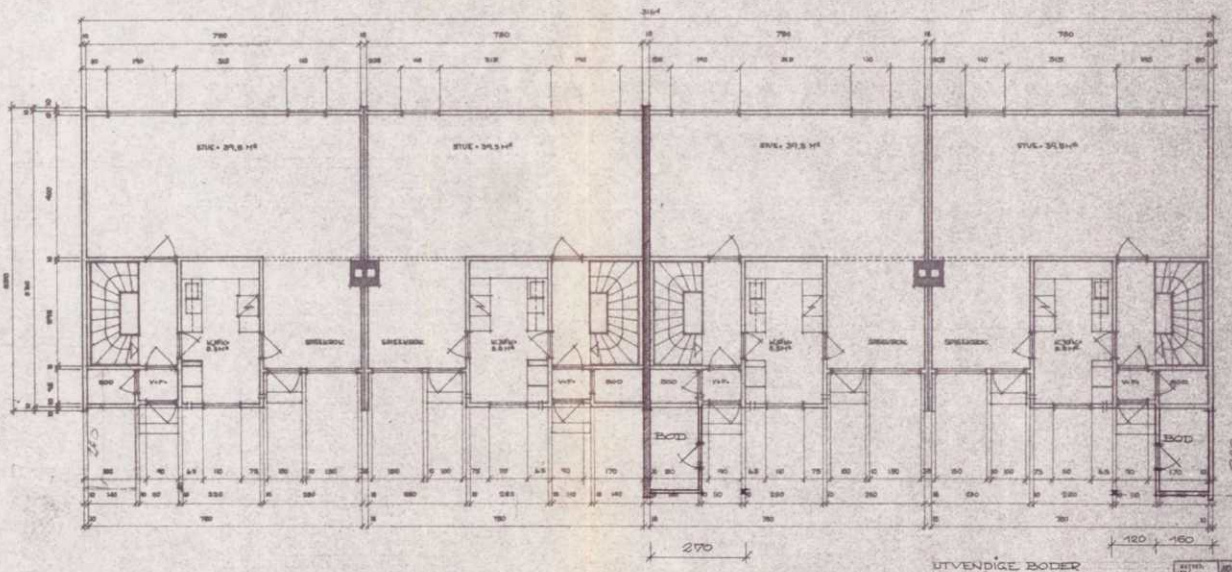
HANSSON-SØRLIE ARK. MNAL.
HALVDAN SVARTES GATE 42 A, OSLO 1, TELEFON 60 35 78.

ASKER
REGULERINGSVESEN
00833 20.4.69

ASKER
BYGNINGSVESEN
00597 10.4.69



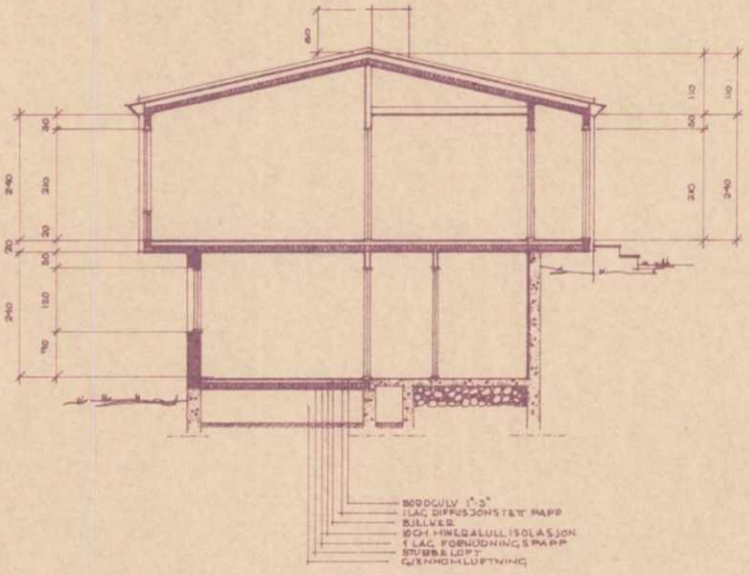
MÅL: 1:100



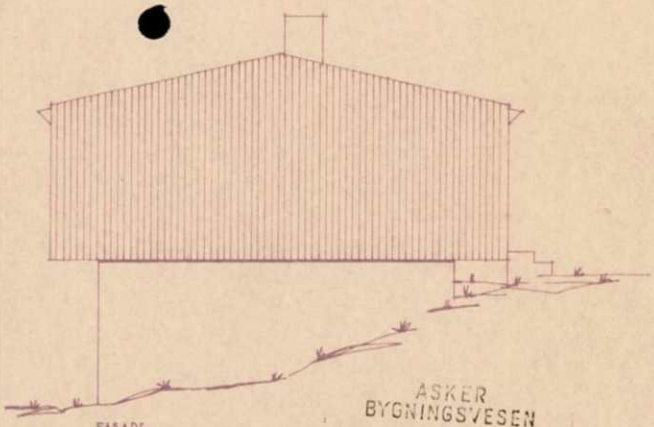
ASKER
REGULERINGSVESEN
00[illegible] 23.4.69

UTVENDIGE BODER
GUNDLIA 9

DATERT 17/2-69	NORDRE NESØYA BYGGELAG - LEILIGHETSTYPE M. HAGANES
TEGN. NR. 406	PLAN OG FASADE 1:50
DELIN.	[illegible]

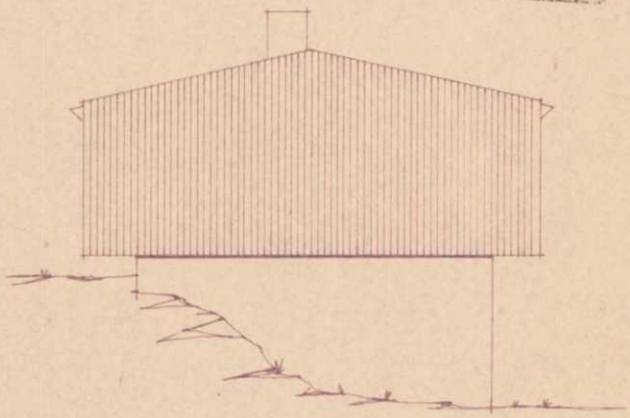


SNITT A-A



FASADE

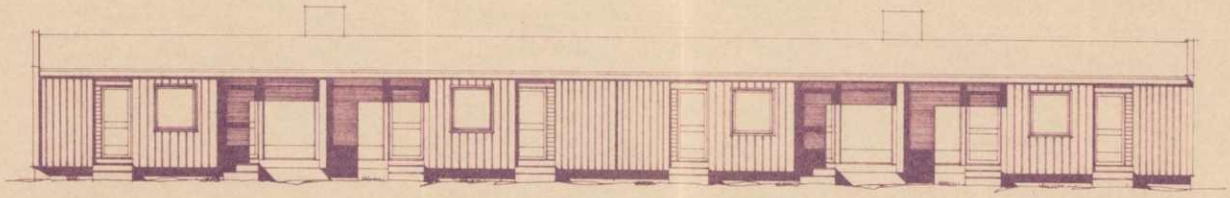
ASKER
BYGNINGSVESEN
01076 12.10.61



FASADE

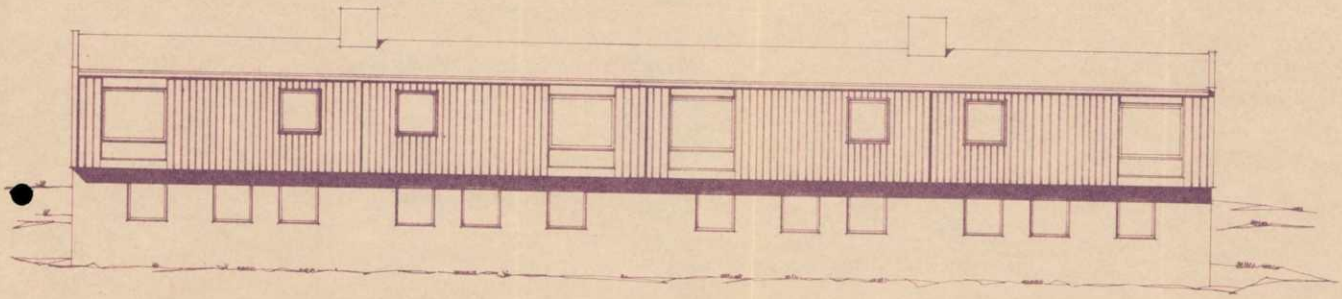
	NORDRE NESØYA BYGGELAG LEILIGHETSTYPE H
408	SNITT – FASADER 1/100
5-3-1961	HANSSON – SØDLIE ARK. MNAL TORE HANDSVEIT 26 TLF 55 04 71

ASKER
BYGNINGSVESEN
01076 12.10.61



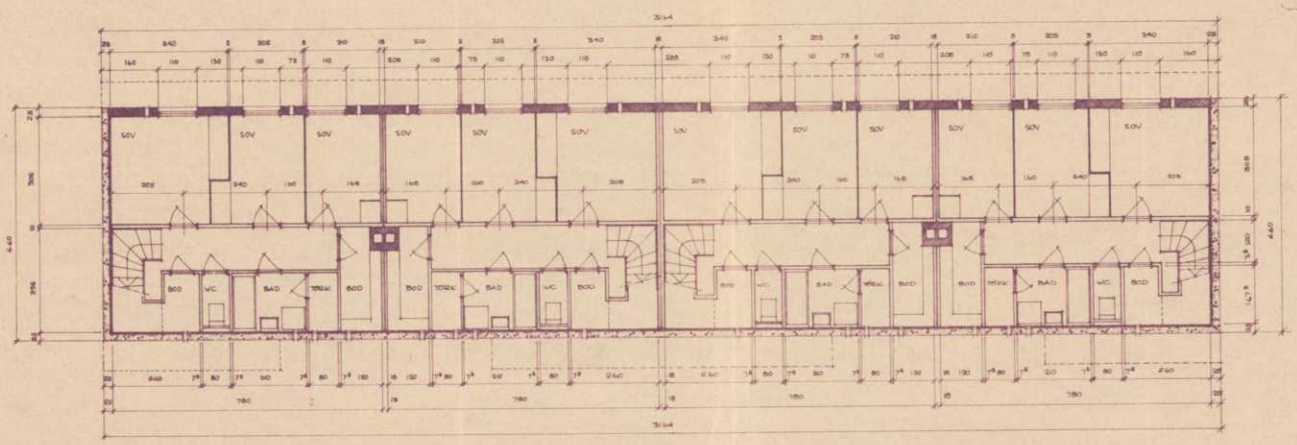
	NORDRE NESØYA BYGGELAG. LEILIGHETSTYPE H-1 4-MANNS.
409	FASADE.
10-3-1961	HANSSON-SØRLIE ARKITEKTKONTOR TIDEMANDSGT. 24

ÅSKER
BYGNINGSVESEN
01676 12.10.61



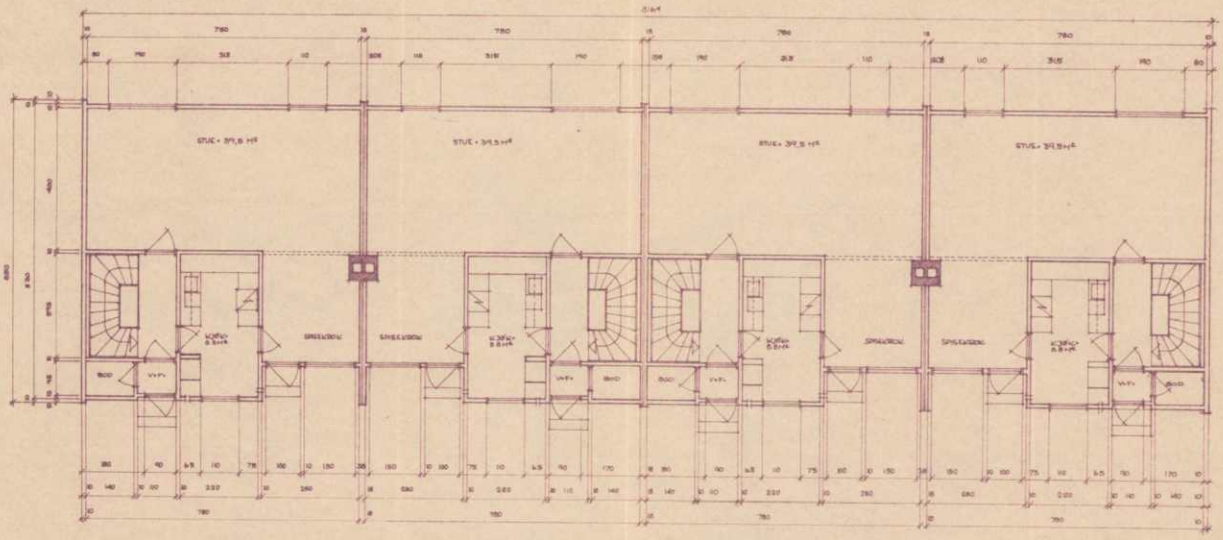
NORDRE NESÖYA BYGGELAG
LEILIGHETSTYPE m. 4 MANNS
407 FASADE
HANSSON - SØRLIE
ARK. MNAL

ASKER
BYGNINGSVESEN
01076 12.10.61



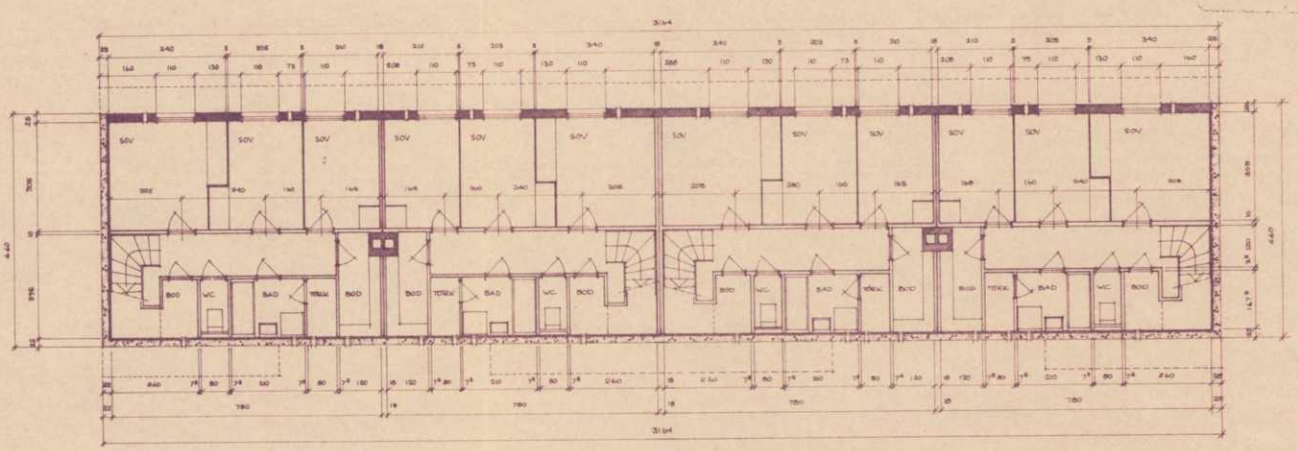
NORDRE NESØYA BYGGELAG
LEILIGHETSTYPE U. 4-MANNS-
405
TEGN. U. 61/62/63
HANSSON - LØSETH
ARKITEKTER

ASKER
BYGNINGSVESEN
01076 12.10.61



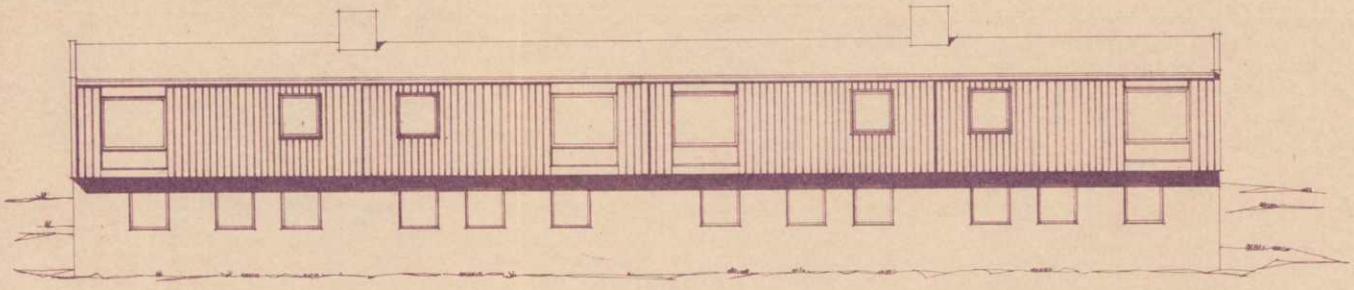
	NORDRE NESØYA BYGGELAG - LEILIGHETSTYPE H - 4-MANNS	
TEGN. nr.	406	PLAN 1. ETASJE M/U 1/100
GODK.		MÅLSTOKK 1:100

ASKER
BYGNINGSVESEN
01076 12.10.61



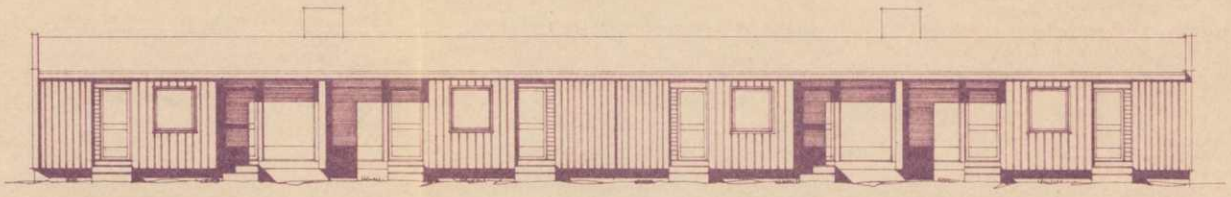
NORDRE HESØYA BYGGELAG
LEILIGHETSTYPE 4-4-MANNS-
405
PLAN 1. ETASJE
1:50
MADSSON - SØRLIE
ARK. MNAL

ASKER
BYGNINGSVESEN
01076 12.10.61

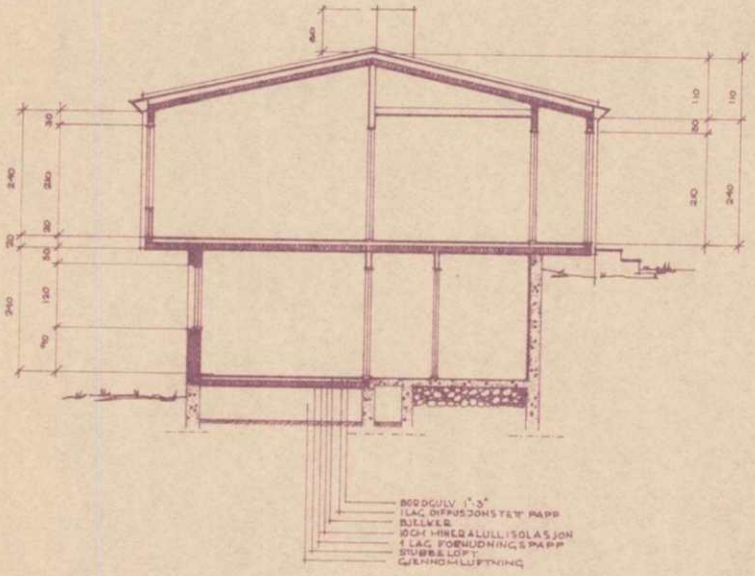


NORDRE NESØYA BYGGELAG
LEILIGHETSTYPE H-A MANNS.
TEGN. Nr. 407 FASADE
1:50
HANSSON - SØRLIE
ARKITEKTER MNAL
TORVHAUGSGT. 26
30-3-1961

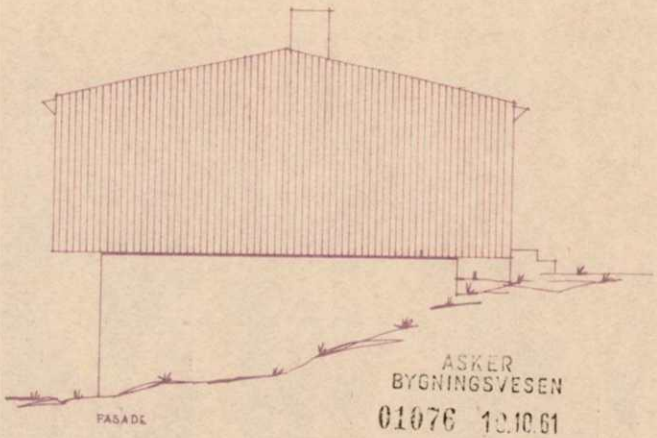
ASKER
BYGNINGSVESEN
01076 12.10.61



961705	NORDRE NESØYA BYGGELAG LEILIGHETSTYPE 11 - ENHANDS -	
	409	FASADE
	10-3-1961	HANSSON - SØRLIE ARKITEKTFIRMA MNAL TØNSBERG

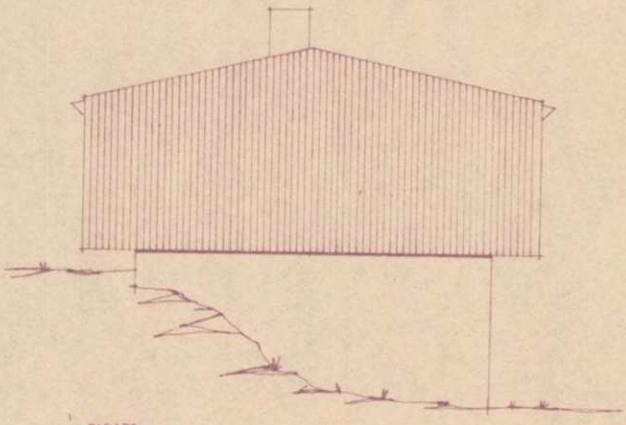


SNITT A-A



FASADE

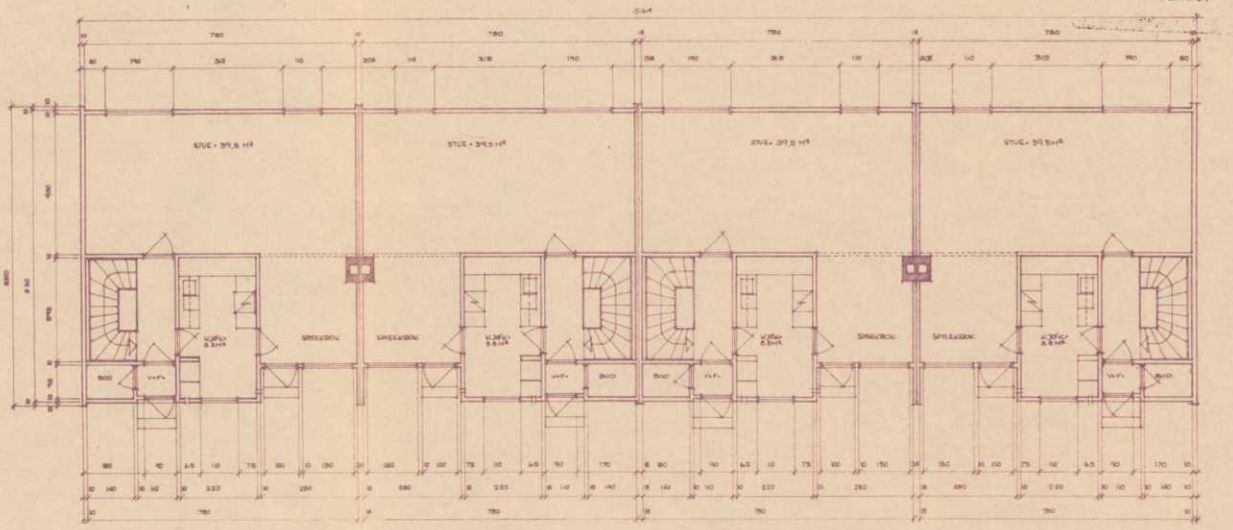
ASKER
BYGNINGSVESEN
01076 10.10.61



FASADE.

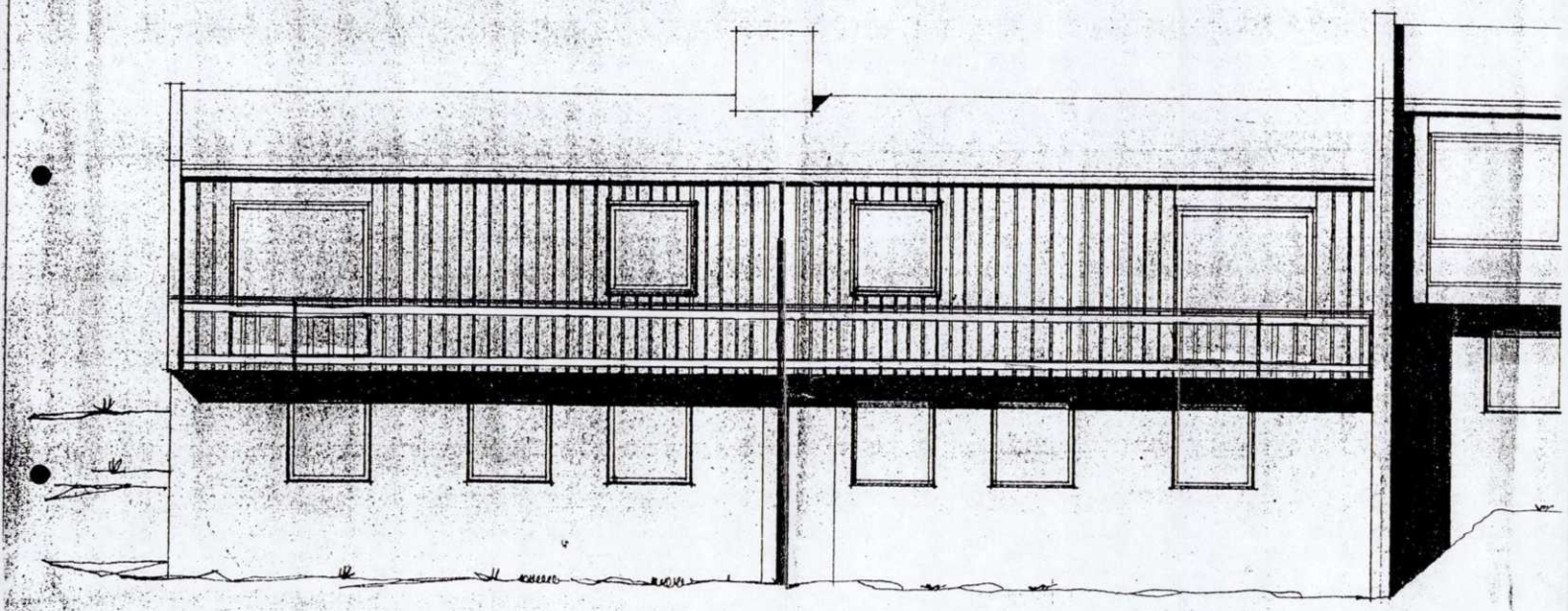
	NORDRE NESÖYA BYGGELAG LEILIGHETSTYPE H
408	SNITT – FASADER 1:100 / 1:50
	HANSSON – SÖDLIE ARK. MNAL

ÅSKER
BYGNINGSVESEN
0107C 10.10.61



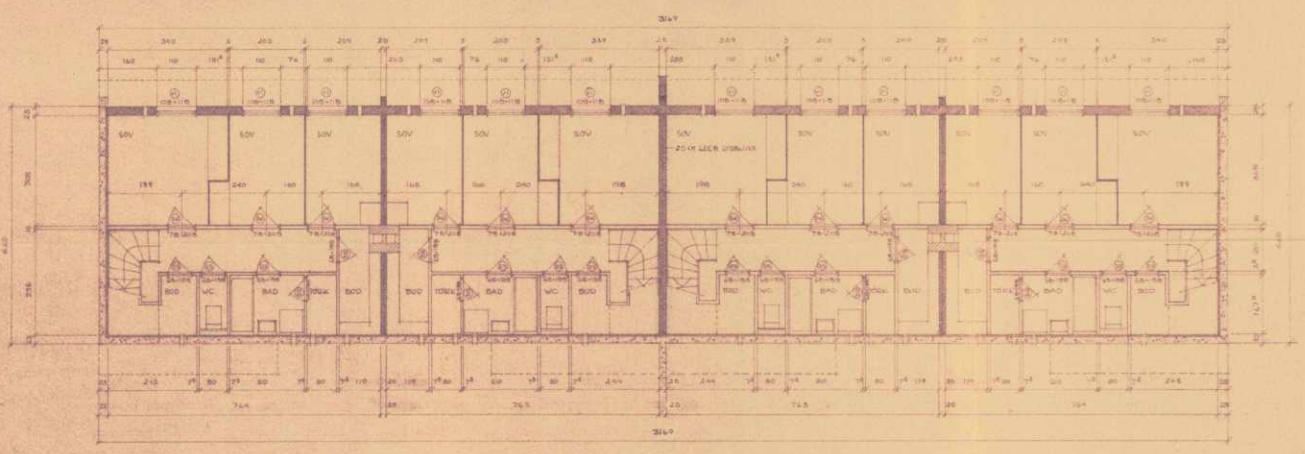
NORGES NESODDEN BYGGELAG - LEILIGHETSTYPE H. 4-PANNS	
406	PLAN 2. ETASJE
	TEGNSON: SORUM ÅSKER PRIVATKONTOR OG TEGNEST.

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 09 APR. 1997
L. S.
Arkiv

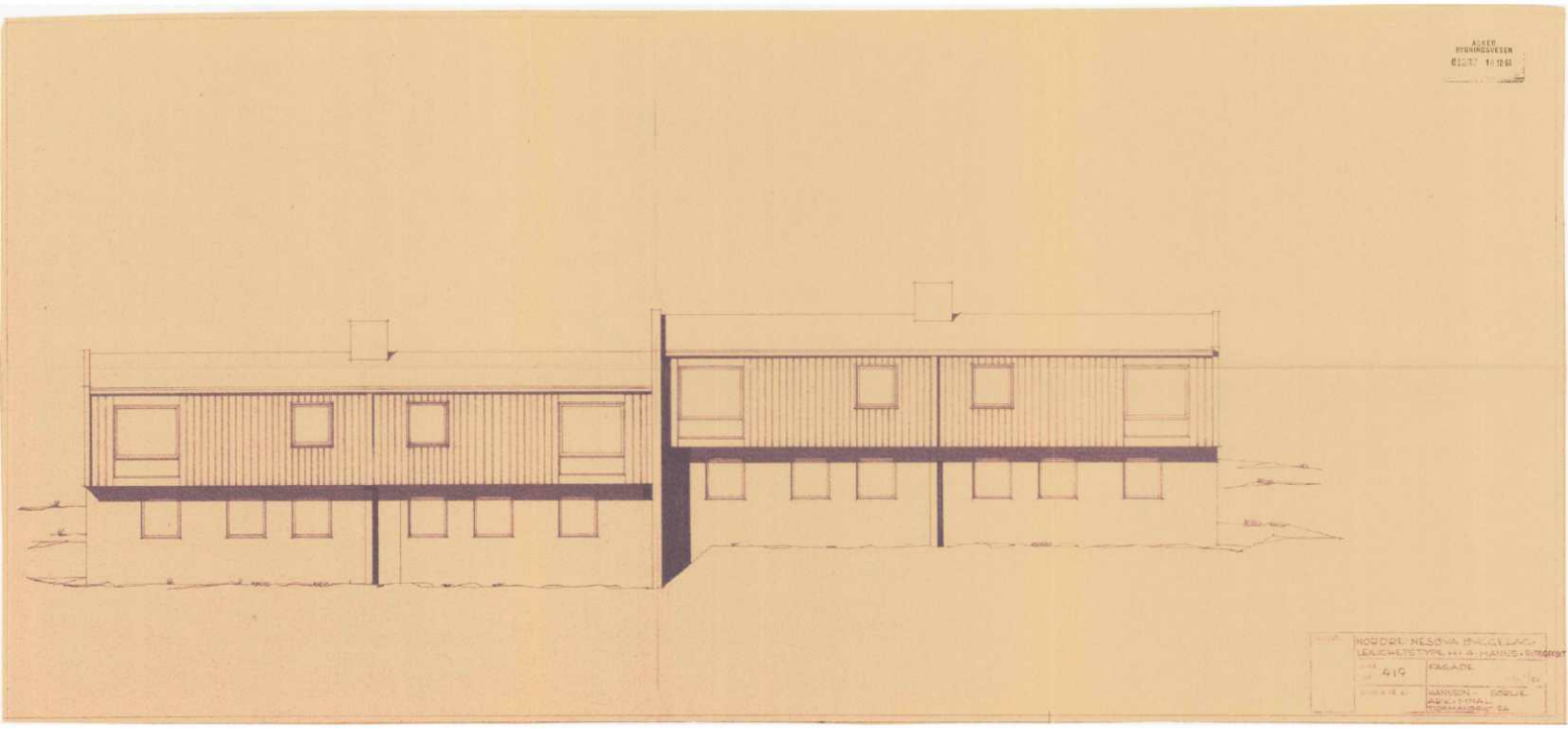


Sundlia 9A, 9B
Ny terrasse
Mål 1:50
02.04.97
Trond Sommerdal

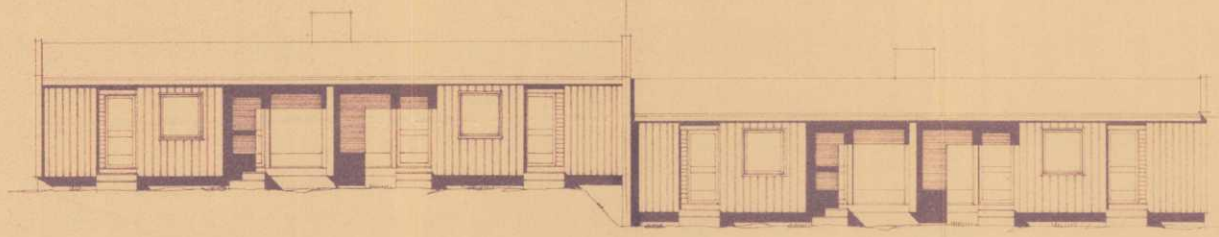
ASKER
BYGNINGSVESEN
GODKJENT 10.12.61

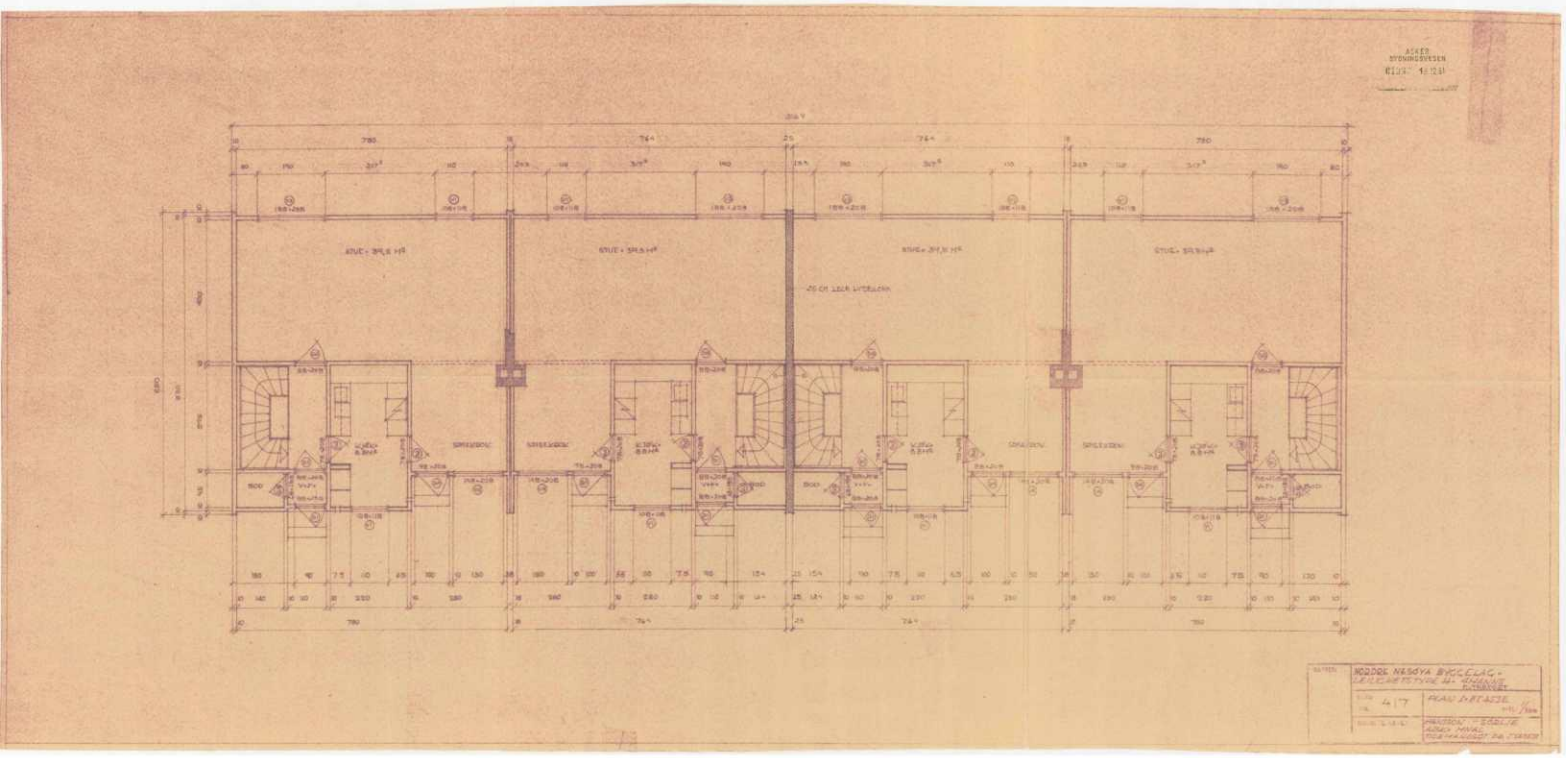


	HERØE MESOVIA BYGGELAG LEILIGHETSTYPE IA, C, CHANGE+ ENDRE	
	TEGN. NR. 416	TEGN. AV [illegible]
	MÅLEST. 1:50	SANKSTEIN + SØRSTE ARK.-KONTOR [illegible]

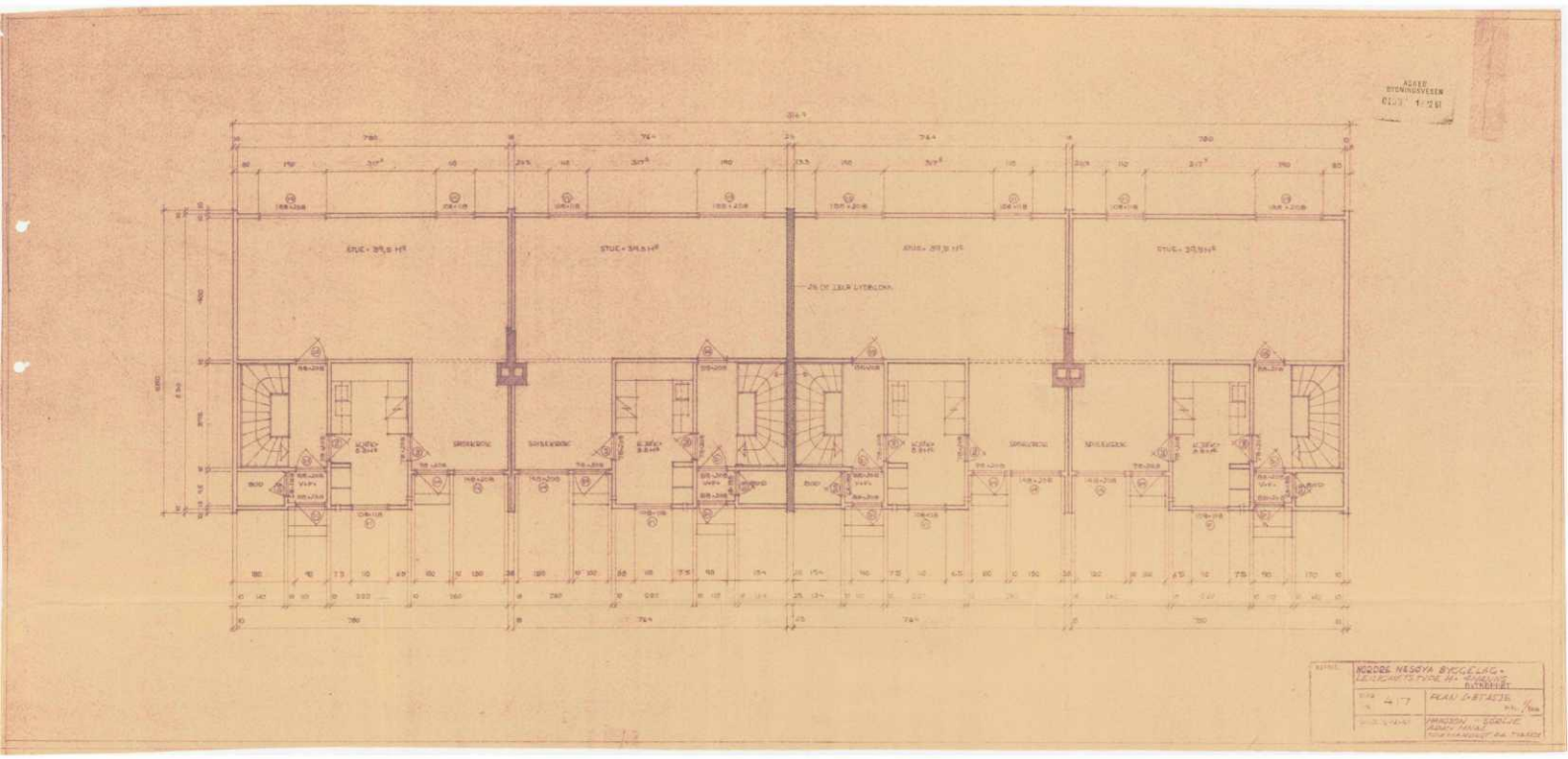


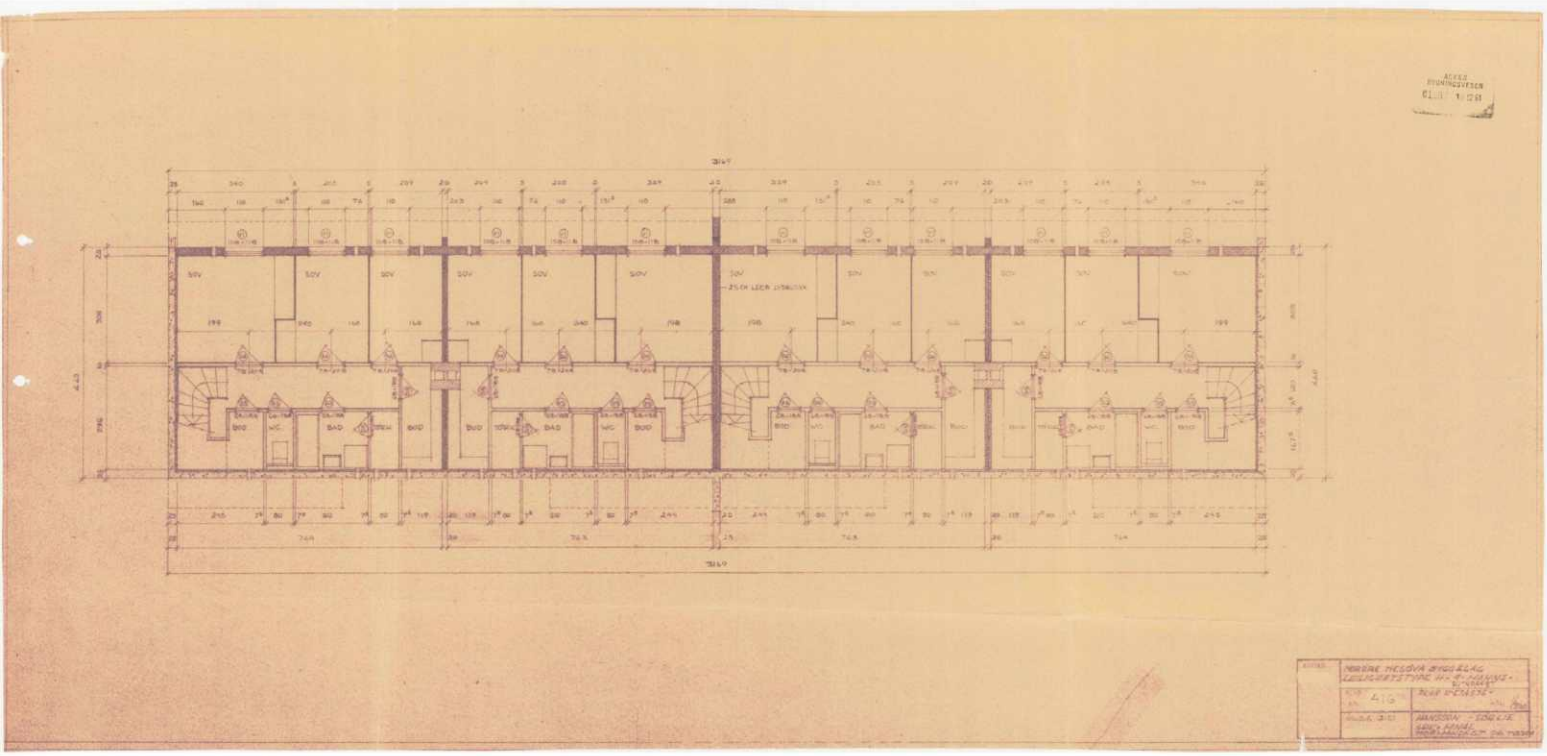
NORDRE NESSUNA BALLEMO
LEILIGHETSTYPE 41 A MANNS-STORRELSE
419
FASADE
ARKITEKT MNAL

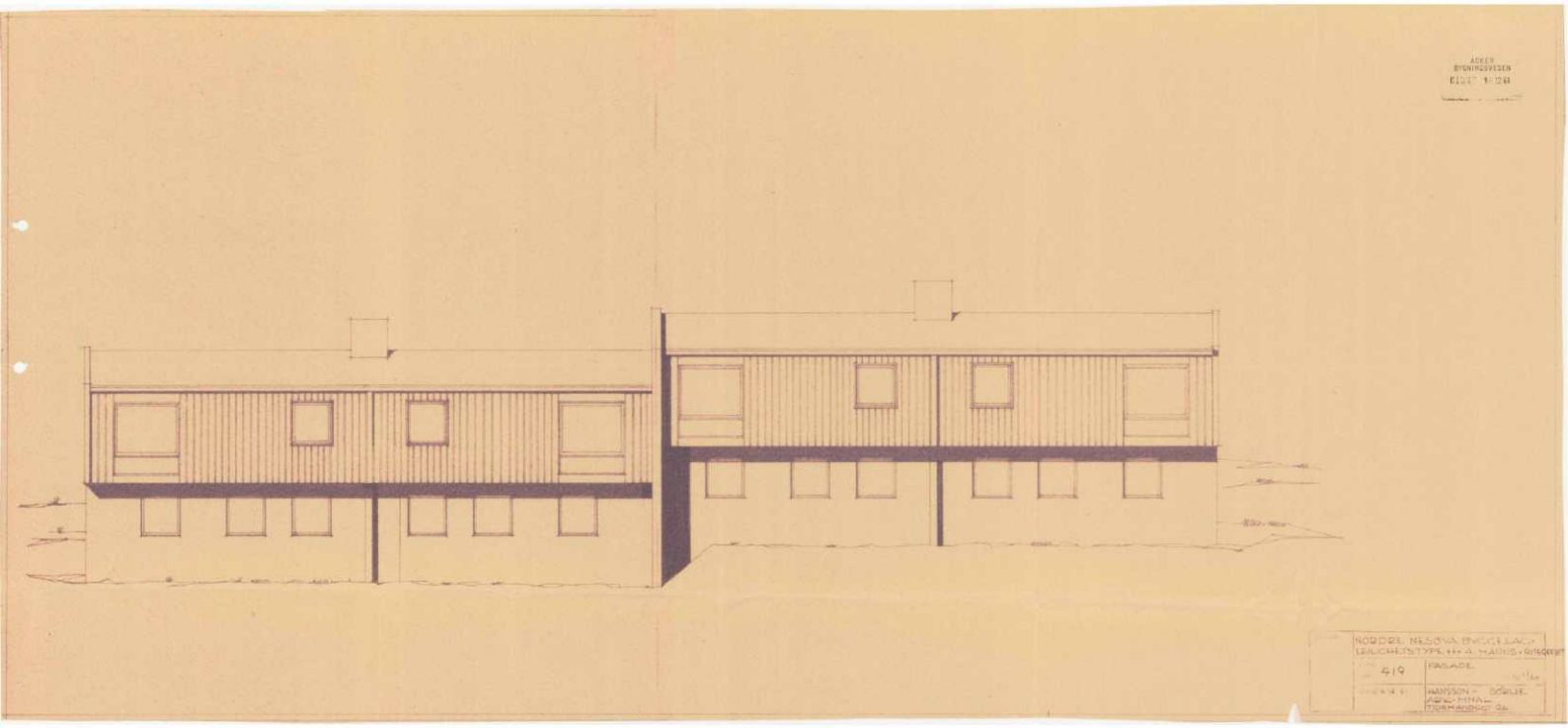




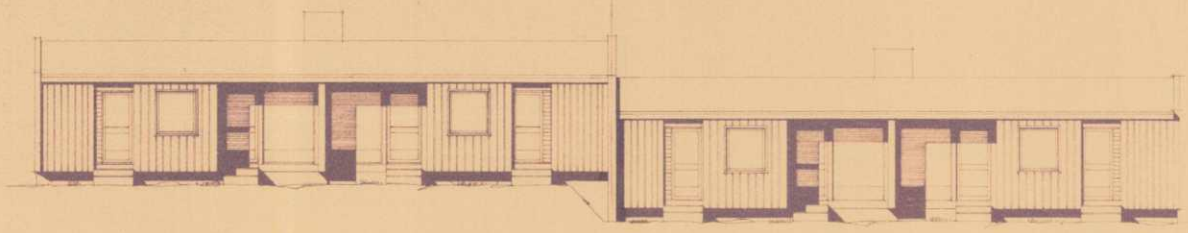
NORDRE NESSVEI BYGGELAG


ASKER
BYGNINGSVESEN
1:50
STUE = 38,6 M²
STUE = 34,4 M²
STUE = 38,3 M²
STUE = 38,9 M²
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
BAD
BAD
BAD
BAD
GANG
GANG
GANG
GANG
GARDEROBE
GARDEROBE
GARDEROBE
GARDEROBE
VASKEROM
VASKEROM
VASKEROM
VASKEROM
BOD
BOD
BOD
BOD
SKAP
SKAP
SKAP
SKAP
OVERBYGG
OVERBYGG
OVERBYGG





NORDBY, NESODDEN, AKERSHUS
LEILIGHETSTYPE 4 OG 5 MANNS-BOLIGER
419
FASADE
ARKITEKT
HANSSON - SOBLIE
ARKITEKTFIRMAFORSLAG



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	604	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Sundlia 9B, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Arealbruk** Småbåthavn,Nåværende
	Delareal 1 380 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 89 971 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 395 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_2

Delareal	91 359 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022086D
Navn	Del av Sundveien, Myrveien og Øverbergveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.1981
Delarealer	**Delareal** 1 050 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 661 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 951 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	022086B
Navn	Nordre Nesøya sameie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/155/86B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 372 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 2 566 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

	Delareal 874 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
Id	022086C
Navn	Omreg. for del av GBNR. 40/604, Nordre Nesøya sameie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.03.1980
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
Id	022087C
Navn	Omreg. Sundveien, Sundlia, Brobakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/154/87C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 98 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	022086
Navn	Del av Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.1961
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/156/86_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 424 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
Id	022084
Navn	Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1926
Delarealer	**Delareal** 1 186 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
Id	022085

Navn	Del av Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.1957
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/143/85_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 124 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

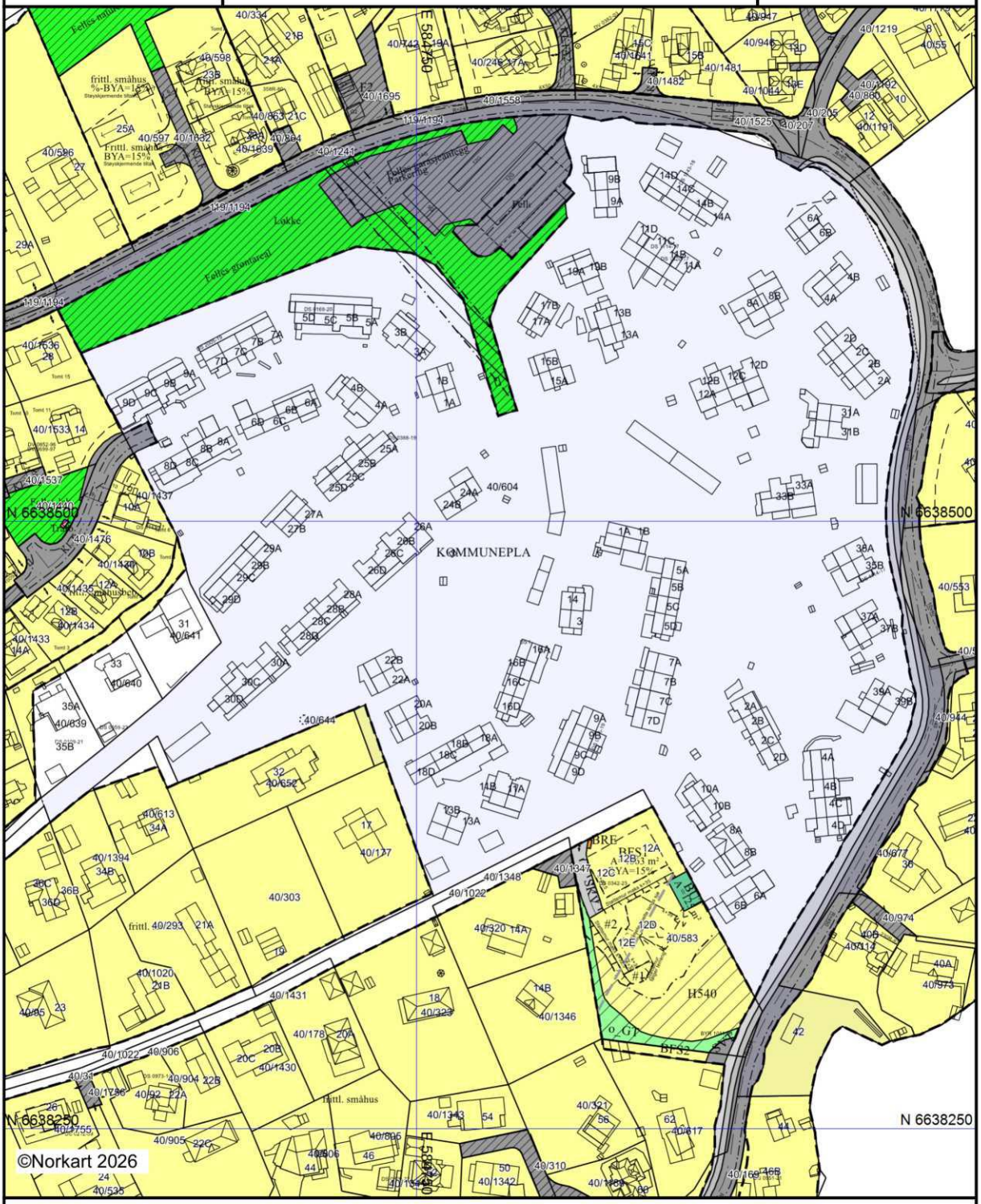
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/604/0/37
Adresse: Sundlia 9B
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2500

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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

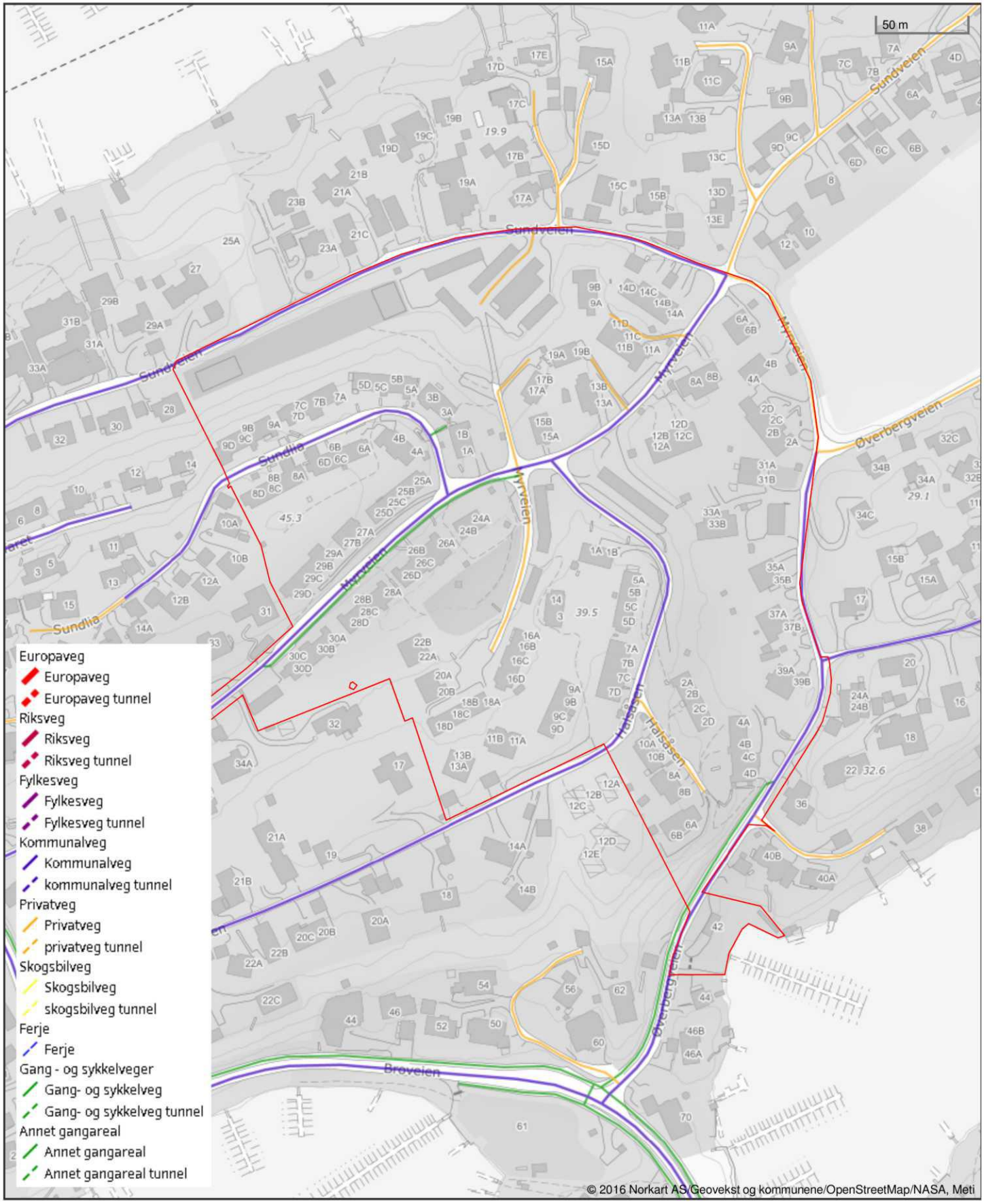
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turveg
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 08.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/604//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 11.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**604**	Fnr:		Snr:	**37**
Adresse:	**Sundlia 9B, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune

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 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
b. 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 m² BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, 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.

87c
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 9. september 1987 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 29. september 1987.
Ola Jorde
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 40, BNR. 91 – OMRÅDET MELLOM SUNDVEIEN – SUNDLIA – BROBAKKEN
ALTERNATIV V.

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde for boliger – frittliggende bebyggelse.
2. Trafikkområder – kjøreveier, gangsti.
3. Fellesareal – lekeplass.

§ 2.

Tomteutnyttelse:
Tomtene 1 til 7 og 13 til 15 bebygges med frittliggende boliger i inntil 2 etasjer. Bygningens brutto gulvareal skal ikke overskride 140 m^2.

Tomtene 8 til 12 bebygges med frittliggende boliger i inntil 1 etasje + underetasje.
Bygningens brutto gulvareal skal overskride 110 m^2 .
Åpent overbygd areal mer enn 1 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til grunnarealet.
Frittliggende garasje kan oppføres i tillegg der dette er vist på reguleringsplanen, brutto grunnareal maks. 36 m^2.
Der garasjen trekkes inn i boligens grunnflate, kan denne økes tilsvarende.

§ 3.

Takvinkel kan variere mellom 22° og 45°, men bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grensene avhengig av topografi og annen bebyggelse.

§ 4.

Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overskride 5,5 m. For bebyggelse med takvinkel 35° eller mer skal gesimshøyden ikke noe sted overskride 4,5 m.
Ved underetasje skal hovedetasjens ytterkledning trekkes ned over underetasjen.
Frittliggende garasje skal rette seg etter bolighuset i materialbruk og farge.

§ 5.

Det skal være plass for minst 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser for hver boligenhet.
Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke.

§ 6.

Ved byggemelding skal det innsendes plan for opparbeidelse av tomt med angivelse av eksisterende og framtidig terrenghøyder og støttemurer.
På situasjonsplanen skal vises garasje, adkomst til tomt og adkomst til bolig, foruten kotehøyde for topp grunnmur, gesims og møne.

§ 7.

Gjerder mellom de enkelte tomter bør ikke oppføres. Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting.
Hvor gjerde kommer til anvendelse mot vei, felles og tilgrensende områder, skal dette være maks. 80 cm cm høyt og ha en tiltalende utførelse.
Vegskjæringer og fyllinger mot boligområder og fellesareal må være sikret med gjerde før området tas i bruk.

§ 8.

Fellesareal skal benyttes til opphold/lek og har tomtene fra 1 til 12 som influensområde. Tomtenummer er vist på reguleringskartet. I fellesarealet skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares. Arealet kan ikke benyttes til lagring, massedeponering, parkering, båtopplag o.l.
Det tillates mindre anlegg (lekeapparater, sandkasse o.l.) som har tilknytning til bruken av området.

§ 9.

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Reguleringssjefen i Asker, den 23. januar 1987

Helge Johnsen,
(sign.)

Rettet Asker bygningsråd 27.01.1987

86

Stadfestet 24. februar 1961

Skriv fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 11. januar 1961 om *regulering* av del av Nordre Nesøya, gnr. 40, bnr. 604 i Asker kommune, Akershus fylke.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 etasjer.

2. Våningshus skal plasseres som vist i reguleringsplanen. Bygningsrådet kan dog tillate mindre endringer hvor terrenget tilsier dette.

3. Våningshusenes gesimshøyder må ikke overstige følgende:
For 1 etasjes hus: 4,0 m fra ferdig terreng
For 2 etasjes hus: 6,5 m fra ferdig terreng

4. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

5. Uthus tillates ikke oppført innen området. Garasjer må plasseres som fellesanlegg som vist i reguleringsplanen.

6. Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Bygningsrådet kan kreve at det på privat eiendom avsettes parkeringsplasser nødvendig for eiendommens bruk.

8. Bygningsrådet kan kreve at fellesareal som kan nyttes av flere eiendommer ikke blir oppdelt ved gjerder.

9. På de regulerte friarealer kan - med bygningsrådets tillatelse - oppføres nødvendig mindre bebyggelse for utnyttelse av friarealene, som barnehage o.l.

10. Unntak fra disse vedtekter kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter.

85
Stadfestet 02.09.57
Skriv fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 22. august 1957 om *regulering* av del av Nordre Nesøy, gnr. 40 bnr. 31 i Asker kommune, Akershus fylke.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

2. Våningshus skal plasseres som vist i reguleringsplanen.

3. Våningshusene størrelse skal ikke overstige 10 % av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke overstige følgende:

For 2 etasjes hus: ……..6,5 m fra ferdig terreng.
For 1 og 1 1/2 etasjes hus: 4,0 m fra ferdig terreng

4. Uthusenes (garasjenes)størrelse må ikke overstige 35 m^2 .

5. Takoppbygg tillates på 1 og 1 ½ etasjes hus. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

6. Bygningens farger skal godkjennes av bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 124, 2.

7. Eventuelle gjerder skal oppføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde.

8. Ingen tomt må beplantes med trær – som etter bygningsrådets skjønn – kan virke sjenerende for naboene.

9. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

10. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

86b

Vedtatt 24. februar 1961

Skriv fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 11. januar 1961 om *regulering* av del av Nordre Nesøya, gnr. 40, bnr. 604 i Asker kommune, Akershus fylke.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 etasjer.

2. Våningshus skal plasseres som vist i reguleringsplanen. Bygningsrådet kan dog tillate mindre endringer hvor terrenget tilsier dette.

3. Våningshusenes gesimshøyder må ikke overstige følgende:

For 1-etasjes hus: 4,0 m fra ferdig terreng.
For 2-etasjes hus: 6,5 m fra ferdig terreng.

4. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

5. Uthus tillates ikke oppført innen området. Garasjer må plasseres som fellesanlegg som vist i reguleringsplanen.

6. Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Bygningsrådet kan kreve at det på privat eiendom avsettes parkeringsplasser nødvendig for eiendommens bruk.

8. Bygningsrådet kan kreve at fellesareal som kan nyttes av flere eiendommer ikke blir oppdelt ved gjerder.

9. På de regulerte friarealer kan - med bygningsrådets tillatelse - oppføres nødvendig mindre bebyggelse for utnyttelse av friarealene, som barnehage o.l.

10. Unntak fra disse vedtekter kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 40	Bnr.: 604	Fnr.:	Snr.: 37

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 11.09.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Utskriftsdato: 08.09.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	604	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Sundlia 9B, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 106,71 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	6 678,00 kr
Vann	7 702,69 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sundlia 9 B, 1397 Nesøya
Gnr. 40, Bnr. 604, Snr. 37, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
321260111

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Espen Hordnes

Telefon / Mobil: 226200000 / 911 80 708

E-post: espen.hordnes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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