

Rortunet 2

Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Odalsveien	3 min
Linje 250, 250N, 255E, 296	0.2 km
Heggedal stasjon	9 min
Linje L1	5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)	9 min
276 elever, 16 klasser	0.7 km
Torvbråten skole (1-7 kl.)	5 min
241 elever, 14 klasser	2.9 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
334 elever, 20 klasser	0.8 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
271 elever, 14 klasser	2.7 km
Røyken videregående skole	12 min
820 elever	8.3 km
Bleiker videregående skole	13 min
460 elever, 32 klasser	9.1 km

Ladepunkt for el-bil

Rortunet Senter	1 min
Extra Slemmestad Ankertunet	18 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

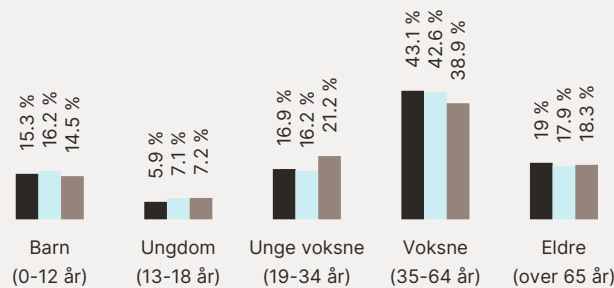


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slemmestad sentrum/Dambo	1 994	948
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 ...)	7 min
82 barn	0.6 km
Slemmestad barnehage (1-5 år)	7 min
60 barn	0.6 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 ...)	20 min
93 barn	1.3 km

Dagligvare

Meny Rortunet	1 min
Kiwi Rortunet	4 min
PostNord	0.3 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

- 

Slemmestad idrettspark

Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...

9 min

0.8 km
- 

Sømarka balløkke

Ballspill

17 min

1.5 km
- 

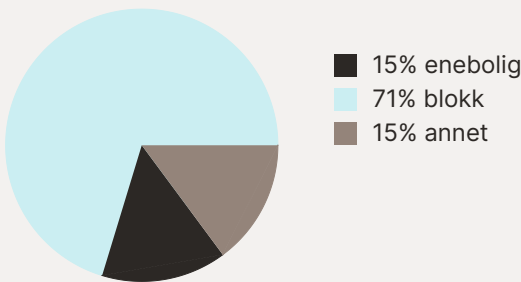
SATS Slemmestad

1 min
- 

Feel24 Slemmestad

10 min

Boligmasse



«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

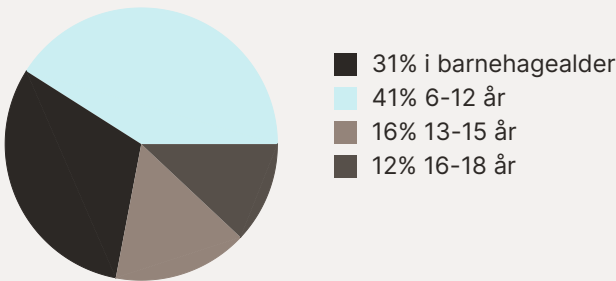
Rortunet Senter

1 min
- 

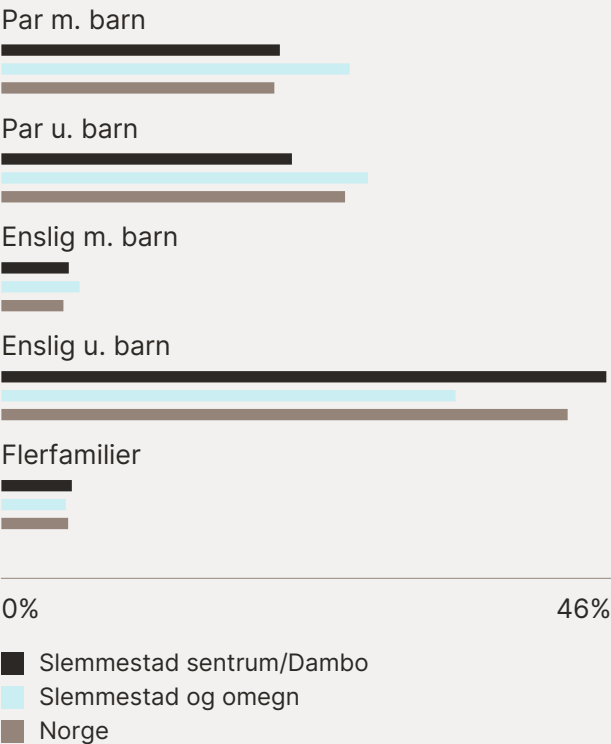
Boots apotek Slemmestad

1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

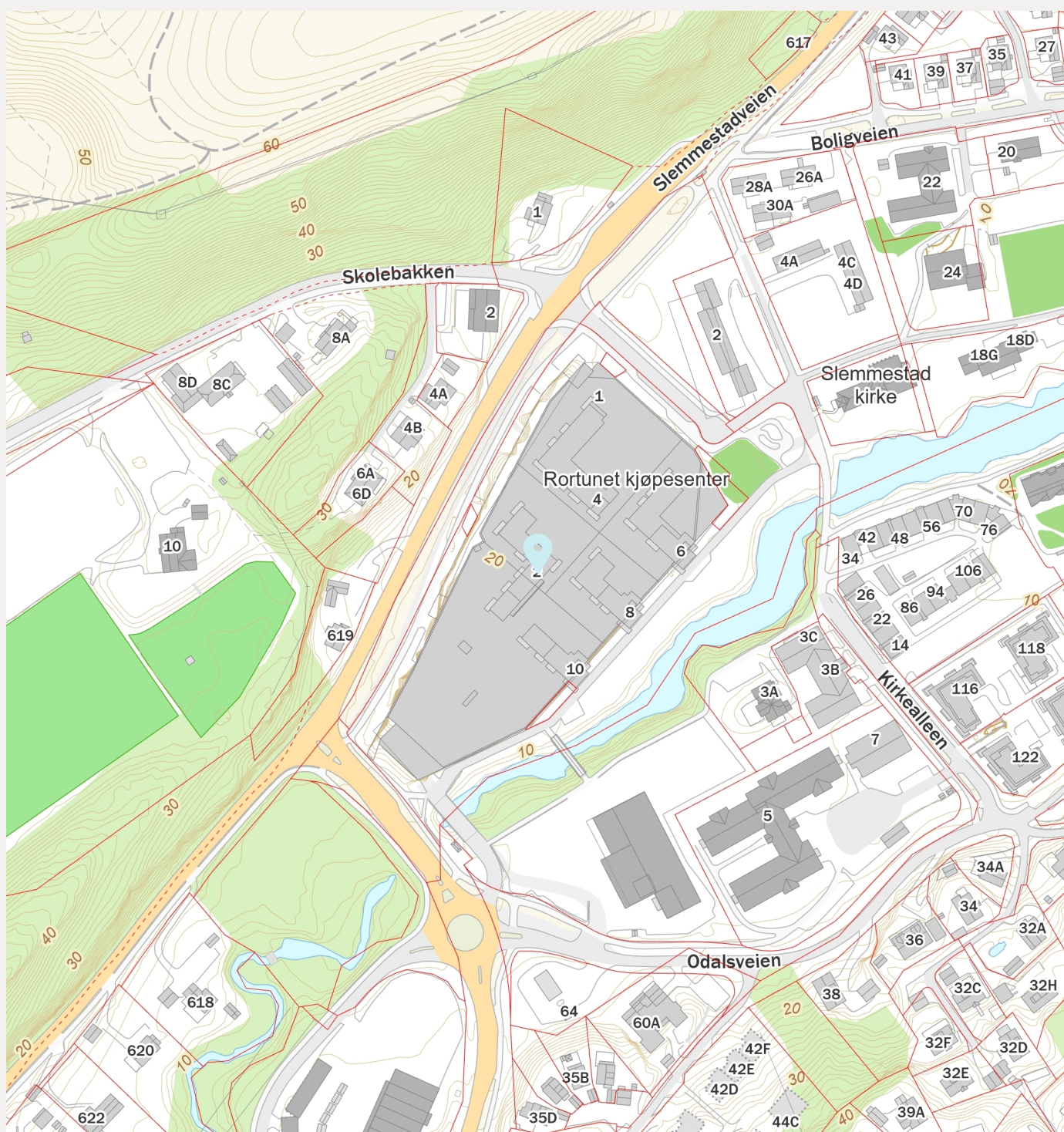
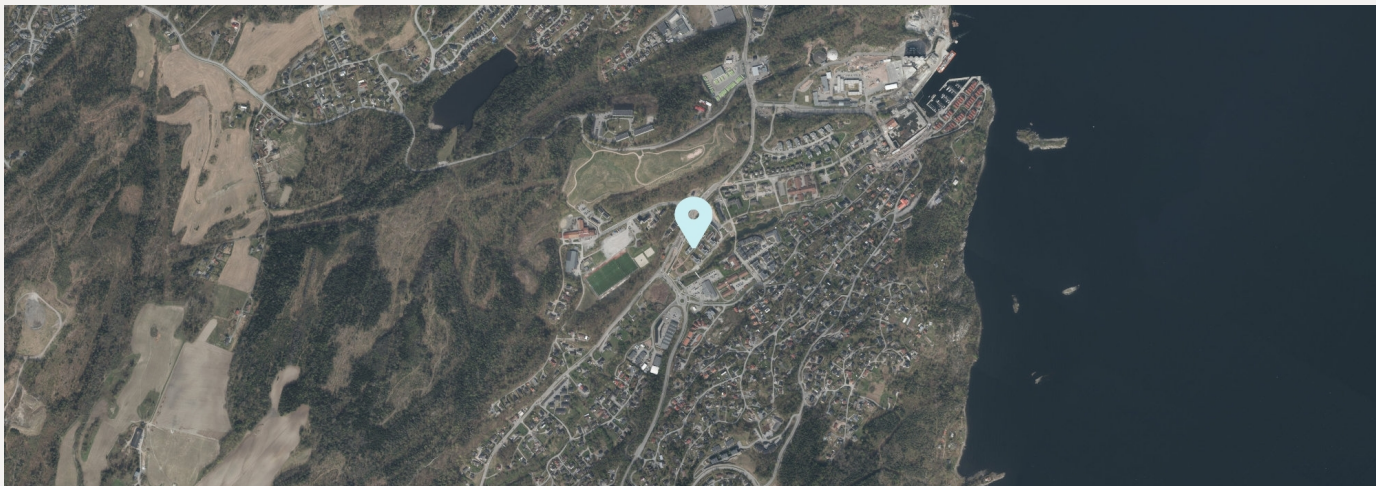


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Rortunet 2

3470 SLEMMESTAD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 60 m²

BRA-i: 56 m²



Samlet vurdering

TG-0

11

TG-1

3

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29648>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.11.2021. Det er søkt om tidsbegrenset dispensasjon frem til 01.12.25.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.12.2024

Rapportdato
13.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: BLANCK AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Johannes Barbantonis
Firma: Boligtakstmannen.no v/Linima AS
Adresse: Fjordveien 73A, 1363 HØVIK
Telefon: +4794246240
Epost: post@boligtakstmannen.no

Medlem av

NITO



BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Rortunet 2 , 3470 Slemmestad
Kommunenr: 3203 Gårdsnr: 238 Bruksnr: 176 Festenr:
Seksjonsnr: 81 Andelsnr: Leilighetsnr: H0704
Byggeår: 2022
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er fra 2022 og fortsatt under garanti/reklamasjons periode. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og plater. Panel ved balkongene. Yttertak i flatt oppforet betongdekket tekket med takpapp/folie. Trevinduer med 3-lags isolerglass, lyd og brannisolert inngangsdør.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	60	56	4	0	13
Totalt m²	60	56	4	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	56	53	3	Entre/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.	Bod/teknisk rom.
Totalt m²	56	53	3		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod ved garasjeanlegget. Boden er på ca. 4,1 m2 og er merket med nummer "T081". Syd-vestvendt balkong med utgang fra stuen, på ca. 13,3 m2. Boenheten disponerer en biloppstillingsplass merket med "T081" i felles parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Flere gjesteparkeringsplasser. Felles eiet tomtareal på ca. 27.710 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en syd-vestvendt overbygd balkong på ca. 13,3 m2, i stålglattet betong. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkehull. Innvendige dører med profilerte hvitmalt dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskum med ettgrens svingbart blandingsbatteri (ny i 2025). Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde i høyskap), oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.11.2021. Det er søkt om tidsbegrenset dispensasjon frem til 01.12.25.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer. Det er også plassert et nyere brannslukningsapparat i boden.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør	TG-0
----------------------------------	-------------

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i bod.

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-0

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

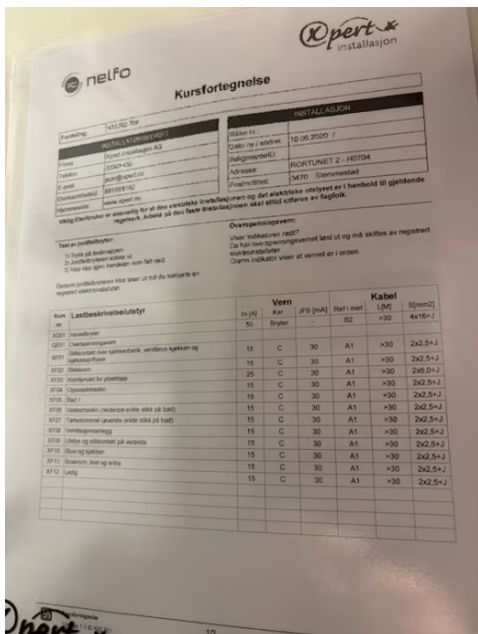
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-0

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



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med varmegjenvinning. Aggregat plassert i bod/teknisk rom. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

2024

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I 2025 ble det lagt ny silikon og fugemasse i dusjsonen.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tiliggende soverom.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterner og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap og speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterner og innfellbare dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Nedsenket tak med downlights. Varmekabler på gulv.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av badet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

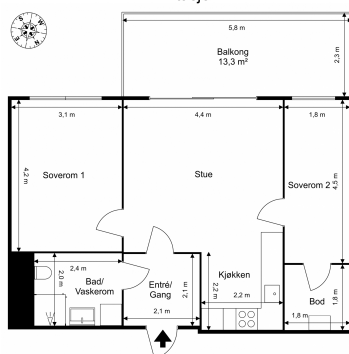
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

7. etasje



Rortunet 2, 3470 Slemmestad
7. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198250017
Adresse	Rortunet 2		
Postnr.	3470	Sted	SLEMMESTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		obos	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
Selger 1 Fornavn	Blanck	Etternavn	AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Dato utført: 07.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Bøbekken	Vår ref.:	1973/81
Rortunet 2	Type:	Boligsameie
3470 SLEMMESTAD	Eiere:	Blanck AS v/Spockeli
Organisasjonsnr: 928 904 474	Seksjonsnr:	81

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 124	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 625
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	499
	Filterbytte	(1.000,00 i Mar. 25) 0

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Gunnar Stabæk
Adresse: Rortunet 4
Postnr/-sted: 3470 SLEMMESTAD
Telefon: Mob.: 90534629
E-post: tgs48@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2025

Utestående saldo:	0	
Felleskostnader:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 0	Andre inntekter: 334
Annen formue: 9 349	Utgifter: 0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 238/176 - seksjon:81
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 27710

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP3841252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.02.2022	Første innflytting:	02.02.2022	SSBnr:	H0704
Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg A		

Fasiliteter:

Vann/avløp og renovasjon er inkludert i felleskostnaden

Har egen hybel for utleie i sameiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Dato utført: 07.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Bøbekken	Vår ref.:	1973/81
Rortunet 2	Type:	Boligsameie
3470 SLEMMESTAD	Eiere:	Blanck AS v/Spockeli

Organisasjonsnr: 928 904 474

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

mail til styret: rortunet.sameie@mittusbl.no

Eiere av boligseksjoner der seksjonens hoveddel har vannbåren gulvvarme, bærer kostnadene til slik oppvarming, der den innbyrdes fordelingen av de totale kostnadene til slik gulvvarme for disse hoveddelene, fordeles mellom de aktuelle seksjoner basert på hoveddelenes areal, målt som BRA-s. ref vedtekter punkt 13-5
Dette gjelder etasje 5 og 9

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

Sameiet Bøbekken

Eldresenteret, 9. april, kl. 19.00

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bøbekken

Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 19:00 - Eldresenteret Slemmestad

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 350 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor Gunnar Stabæk
Styremedlem, Arne Strand
Styremedlem, Svein Ludvig Pedersen
Styremedlem, Per Prestrønning
Styremedlem, Jens Thorsen
Styremedlem, Anita Tornow
Styremedlem, Kari Blomli
Varamedlem, André Thier
Varamedlem, Veronica Becker-Eriksen

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 medlemmer til styret for 2 år.

Svein Ludvig Pedersen, Arne Strand, Per Prestrønning og Anita Tornow er på valg

Forslag til vedtak: Åshild Dikkanen Salmela velges for 1 år

Dag Simonsen velges for 2 år

Morten Berntzen velges for 2 år

Anita Tornow velges for 1 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inn 3 vara til styret for 1 år.

Veronica Becker-Eriksen og André Thier er på valg.

Forslag til vedtak: Linda Jasmin Pascalis

Ola Karlhaug

Svein Ludvig Pedersen

Alle velges for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Det velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Eirik Davidsen, Mona Rygge og Åshild Dikkanen Salmela er på valg

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:

Eirik Davidsen stiller til gjenvalg som leder for 1 år

Mona Rygge stiller til gjenvalg for 1 år

Dag Einar Aasen velges for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 370 873	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 243 269	1 370 873
B. Endring arbeidskapital	-1 243 269	1 370 873
C. Arbeidskapital	127 604	1 370 873
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 306 475	1 716 108
Kortsiktig gjeld	-1 178 871	-345 235
C Arbeidskapital	127 604	1 370 873

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Bøbekken

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 513 565	4 931 677	5 521 955	6 725 346
Sum leieinntekt		5 513 565	4 931 677	5 521 955	6 725 346
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	37 400	29 200	30 000	30 000
Sum annen inntekt		37 400	29 200	30 000	30 000
Sum inntekt		5 550 965	4 960 877	5 551 955	6 755 346
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 850	0	49 350	49 350
Styrehonorar	3	350 000	0	350 000	350 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 565 698	640 998	955 000	1 250 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 251 608	508 220	792 000	885 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 494 615	813 860	945 000	1 520 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 241	0	0	1 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	107 971	148 254	92 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold	7	769 614	481 437	985 000	1 110 000
Revisjonshonorar		10 404	9 732	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		132 486	128 751	132 484	139 500
Andre honorar		70 022	56 491	35 000	13 000
Kontorkostnad		929	0	0	0
TV/bredbånd		652 664	506 299	700 000	685 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		9 685	518	0	10 000
Provisjonskostnad		3 435	0	0	4 000
Kontingenter og gaver		4 928	0	0	4 000
Forsikringer		357 276	305 383	357 274	400 000
Andre kostnader		8 403	5 008	7 000	19 000
Sum kostnad		6 846 829	3 604 950	5 420 108	6 515 050
Driftsresultat		-1 295 864	1 355 927	131 847	240 296
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		52 595	14 946	0	34 000
Netto finansposter		-52 595	-14 946	0	-34 000
Årsresultat		-1 243 269	1 370 873	131 847	274 296
Overført sameiekapital		-1 243 269	1 370 873	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 243 269	1 370 873	0	0

Balanse 2023 Sameiet Bøbekken

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 596	11 025
Kundefordringer		0	3 131
Fordringer skader		0	105 515
Andre kortsiktige fordringer		814	20 373
Forskuddsbetalte kostnader		269 976	246 104
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 029 089	1 329 960
Sum omløpsmidler		1 306 475	1 716 108
SUM EIENDELER		1 306 475	1 716 108

Balanse 2023 Sameiet Bøbekken

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		127 604	1 370 873
Sum opptjent egenkapital		127 604	1 370 873
Sum egenkapital	8	127 604	1 370 873
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	27 067
Leverandørgjeld		880 654	318 168
Annen kortsiktig gjeld		298 217	0
Sum kortsiktig gjeld		1 178 871	345 235
Sum gjeld		1 178 871	345 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 306 475	1 716 108

Sted: _____

Dato: _____

Tor Gunnar Stabæk
Styreleder

Svein Ludvig Pedersen
Styremedlem

Kari Blomli
Styremedlem

Jens Thorsen
Styremedlem

Anita Tornow
Styremedlem

Arne Strand
Styremedlem

Per Prestrønning
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Sameiet ble stiftet 24.01.2022, med første innflytning 26.11.2021.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 122 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 238, b.nr 176 i Asker kommune. Eiertomt på 27 710 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP3841252.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 616 940	4 170 529
3618 Leietillegg strøm	269 845	184 580
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	626 780	576 568
Sum	5 513 565	4 931 677

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Inntekt gjesteleilighet	37 400	29 200
Sum	37 400	29 200

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	0
5972 Gaver ansatte, ikke innberetningspliktig	500	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	350 000	0
Sum	399 850	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 200
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	423 000	80 400
6341 Brannalarm	154 607	130 896
6360 Renhold gjesteleilighet	25 300	5 625
6361 Fast renhold	182 406	170 872
6390 Driftskostnader Rortunet AS	387 541	40 904
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 120	77 323
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 635	0
Sum	1 251 608	508 220

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisenser	7 241	0
Sum	7 241	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	17 741	81 990
6540 Inventar	3 178	31 201
6541 Kontormaskiner	0	3 295
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 632
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	70 752	16 013
6552 Driftsmateriell	9 050	11 123
6581 Programvare	7 250	0
Sum	107 971	148 254

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	33 000
6602 Vedlikehold VVS	46 305	0
6603 Vedlikehold elektro	7 250	37 375
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 450	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	35 000
6611 Vedlikehold heiser	197 751	110 690
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 981	37 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	272 716	70 236
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	79 423	7 309
6630 Egenandel forsikring	-10 000	10 000
6641 Malerarbeider	132	0
6648 Vedlikehold dører og porter	40 905	28 808
6663 Vedlikehold ventilasjon	115 702	111 518
Sum	769 614	481 437

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 370 873	-1 243 269	127 604
Sum opptjent egenkapital	1 370 873	-1 243 269	127 604
Sum egenkapital	1 370 873	-1 243 269	127 604

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bøbekken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bøbekken

Styreleder	Tor Gunnar Stabæk (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Arne Strand (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Svein Ludvig Pedersen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Jens Thorsen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Anita Tornow (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Per Prestrønning (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Kari Blomli (sign.)	12.03.2024

Til årsmøtet i Sameiet Bøbekken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bøbekkens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-20 18:04:24 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Bøbekken

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tor Gunnar Stabæk

Nestleder og styremedlem, Jens Thorsen

Styremedlem, Arne Strand

Styremedlem, Svein Ludvig Pedersen

Styremedlem, Per Prestrønning

Styremedlem, Anita Tornow

Styremedlem, Kari Blomli

Varamedlem, André Thier

Varamedlem, Veronica Becker-Eriksen

Styret i Sameiet Bøbekken består av 2 kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bøbekken er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bøbekken ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 928904474. Sameiet Bøbekken består av 121 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bøbekken er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3841252. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Bøbekken bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av heiser
- Kontroll av brannvarslingsanlegg, inkludert test av brannalarmer i fellesarealer
- Kontroll av røykluker
- Kontroll av sprinkleranlegg
- Kontroll av nødlis
- Kontroll av VVS
- Kontroll av Elektro
- Termofotografering elektro
- Egenkontroll av lekeplasser

Det er i tillegg inngått vedlikeholdsavtale av vanningsanlegg og kjøreport inn til beboerparkeringen. Styret må også inngå avtale om kontroll av brannvernustyr i

garasjen og låser/døråpnere.

Brannsikkerhet er fortsatt styrets høyeste prioritet og målsettingen er å unngå branntilløp eller brann for å unngå skader på personell og eiendeler. Beboerne må derfor sette seg inn i branninstruksen, bruk av brannvernmateriell og varslingsanlegget i egen leilighet (se FDV). Det er viktig at alle evakueringsveier er fri for hindringer for å sikre en effektiv evakuering og god tilgang for nødetatene. Styret minner igjen om at lading av batterier til el sparkesykler, elsykler m.m. ikke skal foregå i sportsboden dersom det ikke er personer tilstede for å overvåke ladingen.

Styret har inngått en avtale om rengjøring og skifte av filter i ventilasjonsaggregatene i alle leilighetene. Filter bør skiftes hver 6. måned og beboerne har fått et filtersett som de selv må skifte i juli/august 2024.

For å redusere sannsynligheten for påkjørsel av kjøreporten er det montert ytterligere et roterende lys på utsiden. I tillegg er det montert et speil i anlegget for å øke sikkerheten for både gående og kjørende.

Styret ønsker også å minne om at det er montert hjertestartere i 4. etasje i Rortunet 2 og 8.

Etter at vi hadde innbrudd i en av bodene i beboerparkeringen er det montert 2 kameraer i anlegget. Disse gir en god billedgjengivelse av alle som passerer ut og inn gjennom både gangdør og kjøreport. Alle data oppbevares og håndteres i henhold til gjeldende personvernbestemmelser, både nasjonale og EU-regler.

Beboerne bes melde feil og mangler i fellesarealene til styret eller kontaktpersonene i sameiet så snart feilen oppdages. Da har styret mulighet til å sette inn tiltak for å rette feilen. På den måten vil vi unngå at forholdet forverres og utgiftene øker.

Tilbakemeldingen til styret er at de fleste trives godt i sameiet og at bomiljøet er bra. I 2023 ble det gjennomført en beboersamling og for ytterligere å styrke trivselen og samholdet ønsker styret å gjennomføre to dugnader med etterfølgende beboersamling i 2024.

Styrets arbeid

Styret ble valgt på årsmøte den 20/4-23. I perioden er det gjennomført 11 styremøter og et relativt stort antall møter med Schage (utbygger), insenti (entreprenør) og Scala (eier av kjøpesenteret) og noen underleverandører, bl. a Xpert (elektriker), Norgesenegi og Lås og Prosjekt (låsfirma). Vi har også deltatt på 1-årsbefaring av alle fellesarealer, både ute og inne. I tillegg har vi deltatt på møte med Asker Kommune for å diskutere stenging av Plan 5 for offentligheten.

Det er eiernes ansvar å vedlikeholde egen leilighet og melde inn eventuelle reklamasjoner til Schage/Insenti ved bruk av Dalux-appen. Styret er kjent med at det fortsatt gjenstår noe reklamasjonsarbeid i enkelte leiligheter. Insenti har skaffet seg oversikt over utestående arbeid og er i ferd med å inngå avtaler med entreprenører som skal utføre arbeidet. For å melde inn feil i fellesarealer kan beboerne bruke QR-kodene som er limt opp på oppslagstavlene i 4. etasje i blokkene.

Styret opplever at kommunikasjonen med eierne og leietakere er utfordrende og ressurskrevende. Dette skyldes dels at enkelte eiere enda ikke har meldt inn leietakernes navn og kontaklinformasjon til styret. **Dette er eierne forpliktet til å gjøre**, se vedtektene. Hovedårsaken til kommunikasjonsutfordringene er at det er svært få av sameierne som bruker USBLs kommunikasjonsportal. Det er i gjennomsnitt ca 30 beboere som leser det som legges ut på oppslagstavlen. I tillegg er det noen eiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. For å sikre at eierne får nødvendig informasjon har vi sett oss nødt til å sende e-poster, legge informasjonen på portalen, fordele informasjonen i alle postkassene, i tillegg til å henge informasjonen på oppslagstavlene. Styret ber om at eiere logger seg inn og blir brukere på USBLs portal Bonabo. Vi gjør også oppmerksom på at vi kun er forpliktet til å kommunisere elektronisk

med eierne. **Fra 1. mai** vil all kommunikasjon med eiere/beboere kun skje ved bruk av Bonabo, e-post og ved oppslag på tavlene i oppgangene.

En del av de tekniske installasjonene i sameiet er integrert med tilsvarende systemer som betjener næringsdelen. Hensikten fra utbyggerens side har vært å lage kosteffektive og energibesparende løsninger. Dette gjelder blant annet oppvarming av varmtvann, ventilasjon i garasjeanlegget og gulvvarme i leilighetene (5. og 9. etasje). Det er montert egne energimålere på våre systemer så sameiet får fakturaer fra Rortunet AS som kun omfatter vårt energiforbruk. Denne integreringen av systemene medfører at sameiet ikke tilstås strømstøtte for dette forbruket. En annen ulempe er at fakturaene er lite detaljert og mottas for ulike perioder fra gang til gang. Dette er utfordrende i forhold til økonomistyring og budsjettoppfølging.

Reklamasjoner:

Bakgrunnen for mange av møtene med Schage og Insenti har vært å følge opp fremdriften av de største reklamasjonene i sameiet:

- Det er lekkasjer i svalgangene i blokkene. Vannet renner blant annet ned bak ytterpanelet. Dette har medført at vannet renner ned over ytterdører og det har også kommet vann inn i noen av leilighetene og i fellesarealer. Entreprenøren har inngått avtale med en leverandør som skal utbedre lekkasjene i løpet av 1. halvår 24.
- Gulvet i noen av svalgangene er svært stygge. Disse skal pusses så snart lekkasjene er tettet.
- Lekkasjer fra balkongtak. Vannet renner ned bak ytterpanel og over terrassedørene. Lekkasjene skal tettes i løpet av året. Styret er dessverre ikke kjent med fremdriftsplanen.
- Støpeasfalten i garasjen er for myk. Deler av denne skal byttes ut i april 24.
- Det ble oppdaget feilkopling av strømmålere i tekniske skap i Rortunet 8. På bakgrunn av dette ble strømmålerne og hovedsikringene til alle leilighetene kontrollert. Det var kun i Rortunet 8 det ble funnet feilkoplinger. Feilen er rettet, men refusjon til beboere er enda ikke avklart.
- Svært høye kostnader ved oppvarming av vann til gulvvarme (5. og 9. etasje). Dette er bakgrunnen til at styret så seg nødt til å heve kostnadene for oppvarming med 20 % for 2024. Styret har reklamert på installasjonen og det er gjennomført noen tiltak for å fastslå om det er feil ved anlegget. Ved ekstern kontroll ble det konstatert at en ventil ikke stod i riktig stilling. Dette medførte redusert varmegjenvinning. Det foretas nå jevnlig måling av energibruken for å fastslå om energibruken evt blir redusert. Det er også gjennomført temperaturmålinger i en del leiligheter for å fastslå evt temperaturfall under transport av vannet. Resultatene av disse målingene var bra og viste ikke uventet temperaturfall. Resultatene følges opp overfor utbygger.
- Støy fra kjøpesenteret. I noen av leilighetene opplever beboerne mye støy fra kjøpesenteret, både i forbindelse med varelevering, distribusjon av varer i senteret og fra treningssenteret. Utbygger har gjennomført støymålinger og iverksatt noen kompensierende tiltak, men styret og beboerne er ikke tilfreds med dagens situasjon. Beboerne har kontaktet Kommuneoverlegen i Asker som har bedt om redegjørelse fra utbygger. Styret har ikke sett svaret fra utbygger per d.d.(13. mars 2024). Styret har hatt gjentatte møter med både utbygger, senterledelsen og eier av kjøpesenteret (Scala) for å finne løsninger på dette problemet. Saken vil følges opp i nært samarbeid med de berørte beboerne i kommende periode.
- Oppgradering av ventilasjonsaggregatene (Flexit) i leilighetene vil gjennomføres i løpet av 1. halvår. Dette ble også forsøkt gjennomført i 2023, men det var kun et fåtall (ca 20) av eierne som responderte på henvendelsen fra Flexit. Dersom man ønsker å opprettholde reklamasjonsretten overfor leverandøren må ventilasjonsaggregatene kontrolleres og evt oppgraderes. Styret vil komme tilbake til denne saken når vi har avklart når servicefirmaet kan gjennomføre oppgraderingen.
- Skyvedørene er tunge å håndtere og noen er vanskelige å åpne/lukke. I samarbeid med leverandøren prøver Insenti nå å finne en løsning på denne utfordringen. Husk at døren må smøres for å gli lett.

Økonomi:

Det har dessverre ikke vært mulig å holde seg innenfor budsjetttrammene i 2023. Ved årsskifte var det en positiv egenandel i sameiet, men overskuddet fra 2022 er redusert og styret har ikke hatt anledning til å avsette midler til fremtidig vedlikehold. Nærmere begrunnelse vil fremkomme under gjennomgangen av regnskapet på årsmøtet, men hovedårsakene er følgende:

- Fakturaer fra Rortunet AS. Som omtalt under årsmøtet i 2023 ble styret i nov 2022 gjort oppmerksom på at Rortunet ville etterfakturere oss for strømforbruk på noen målere de hadde funnet ut at tilhørte boligsameiet. Fakturaene er datert hhv 30/6-23 og 31/8-23. Sen fakturering samt usikkerhet relatert til beløpene medførte at det ikke var mulig å forutse dette i forbindelse med utarbeidelse av budsjett 2023. Kostnaden for gulvvarmen var også langt høyere enn det som ble lagt til grunn da felleskostnadene for leilighetene i 5. og 9. etasje ble fastsatt ved utarbeidelsen av budsjettet. Totalt belastet for forbruk i perioden 1/4 - 31/12 2022, :
 - Ca kr 739 875,-. Fakturaene er ikke periodisert pr mnd og beløpene er derfor gjennomsnittsberegnet av det totale beløpet på fakturaene. Summen omfatter:
 - Varmtvann og ventilasjon i garasje/boder: kr 364 575,-
 - Vannbåren varme og varmeveksler: kr 375 300,-
- Sameiet betaler strømregningene for elbillading. Circle K leser av strømforbruket og fakturerer den enkelte elbil eier for forbruket. Dette gjøres 2 ganger per år. Tilbakebetaling fra Circle K for forbruket 1. halvår 2023, på kr 69 464,- ble regnskapsført den 31/1-24, men burde ha vært godskrevet i 2023.
- Nedenstående oversikt viser noen ulike forbrukstall i sameiet:
 - oppvarming av varmtvann: ca kr 27 400,-/mnd
 - strøm i fellesarealer: ca kr 18 000,-/mnd
 - ventilasjon i garasje: ca kr 4500,-/mnd
 - vann, avløp og renovasjon: ca kr 1 250 000,- i 2023
 - vannforbruk: ca 72 000 l/leilighet, inkludert vanningsanlegg
 - bidrag til drift og vedlikehold av kjørerampe: ca kr 106 000,- i 2023:

Budsjett:

Styret er i dialog med både Schage og Scala for å få en fullstendig oversikt over alle tekniske installasjoner vi har felles med Næring og hvor det er forventet at boligsameiet dekker en andel av drift og vedlikehold. Målsettingen er å inngå en avtale slik at utgiftene til sameiet blir mest mulig forutsigbare. Noen av disse utgiften er beskrevet i Bruksrettsplanen, vedlegg til Vedtektene, men oversikten har vist seg å være mangelfull. Blant annet faktureres vi for drift og vedlikehold av pumper, inkl strømforbruk, og serviceavtaler på fellesinstallasjoner. Det er rimelig at sameiet dekker vår andel av en del slike utgifter, men noen av fakturaene har kommet overraskende på styret. Det er også noen utgifter hvor styret mener at fordelingsnøkkelen av utgiftene er feil, i forhold til nytten ved bruken.

Det store etterslepet på fakturaer fra Rortunet og uforutsigbarhet knyttet til periodisering av utgiftene medfører at det fortsatt er knyttet noe usikkerhet til budsjett 2024. Dette innebærer at det først i 2025 vil være mulig å utarbeide et realistisk budsjett for sameiet.

Asker kommune har varslet en økning av de kommunale avgiftene med 31 % i 2024. Dette er en medvirkende årsak til den relativt store økningen av felleskostnadene.

Gjenstående utfordringer.

Det er fortsatt mange uløste saker i sameiet og de fleste av disse blir løst i det daglige arbeidet som gjøres av både beboere og styret.

For å unngå fremtidige konflikter med Rortunet (Næring) er det, etter styrets oppfatning, avgjørende at styret i samarbeid med Schage og Scala, utarbeide en oversikt over alle felles installasjoner som boligsameiet har med Næring. Dette er nødvendig for å få en oversikt over sameiets samlede økonomiske forpliktelser og ansvar for drift og

vedlikehold av de ulike installasjonene og utvendige fellesarealer. Dette må danne grunnlag for en avtale mellom de to enhetene i sameiet, Næring og Bolig, for å sikre forutsigbarhet og legge grunnlag for en god økonomistyring i boligsameiet.

Det er også svært viktig å følge opp arbeidet med å rette opp de bygningstekniske forholdene som vi har reklamert på.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på
generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

STEMMESEDDEL 9

STEMMESEDDEL 10

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Notater

Trivselsregler Sameiet Bøbekken

1. INNLEDNING

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

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager.

På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

4. DYREHOLD

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbeholdere.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Sykler, barnevogner og handlevogner skal ikke settes i inngangspartier eller trappeoppgangene.

Sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppbevares i fellesarealet.

Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene, men oppbevares inne i leiligheten eller bæres ned til søppelbodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold osv., ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

6. FASADER

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen.

Det er ikke tillatt med parabolantennener på balkong/vegg/tak.

Markiser skal være enhetlig for Sameiet, eller for den/de enkelte bygg. Valg av markisetype/-farge skal forelegges styret for godkjenning.

7. EGNE TERRASSER

Evt. beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er ikke tillatt.

Elektrisk- eller gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til naboer.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger eller takterrasser.

Synlig tørking av tøy på balkonger og takterrasser bør unngås.

9. SPORTSBOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i sportsboden.

10. GARASJE

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Enhver type lagring på parkeringsplassen (eksempelvis dekk) er forbudt.

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.

Forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

11. GJESTEPARKERING

Alle gjester til sameiet skal parkere på anvist parkeringsareal ute eller i P-huset (betaltbar).

12. AVFALLSHÅNDTERING

Alt restavfall skal kastes i nedsenkede søppelbeholdere. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Søppel må ikke plasseres utenfor beholdere, og det må påses at lokkene alltid er tillukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

Plast og papir skal kastes i egne beholdere for dette.

Annet avfall som eksempelvis møbler, brun-/hvitevarer og glass/metall skal fjernes av den enkelte beboer til offentlige mottakssteder avsatt for dette.

13. FELLESAREAL/TAKTERRASSE

Det henstilles om at alle tar ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

14. DUGNAD

For å holde driftskostnadene nede, samt bidra til et mer sosialt fellesskap kan styre innkalle til dugnad.

15. UTVENDIGE ENDRINGSARBEIDER

Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig skal godkjennes av styret

16. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftelig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av referat fra sameiermøte hvem som til enhver tid sitter i styret.

17. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

18. GYLDIGHET

Herværende trivselsregler er vedtatt i årsmøte xx.02.2022

----- 0 -----

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BØBEKKEN

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Bøbekken.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består ved opprettelsen av 121 boligseksjoner (Boligene) og 1 næringsseksjon (Næring) på eiendommen gnr. 238, bnr. 176 i Asker kommune.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Ved overføring av seksjoner eller utleie av bruksenheter knyttet til Boligene, skal styret skriftlig underrettes med navn og kontakinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte og slik utleie kan det belastes et gebyr.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte og slik utleie kan det belastes et gebyr.

Utbygger eller seksjonseiere kan kun selge eller leie ut parkeringsplasser til seksjonseiere i sameiet.

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

Den enkelte bruksenhet samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Virksomhet skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett, uten krav om godkjenning fra styret, til eksklusiv bruk av fasader utenfor etasjer som i hovedsak brukes til virksomhet, til profilering av næringsaktører.

Boligseksjonene skal benyttes til beboelse, og kan ikke, uten styrets skriftlige godkjennelse, brukes til virksomhet eller på en måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Seksjonseieres forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra seksjonen.

4 BRUKSRETTER

Det er fastsatt at det til to eller flere seksjoner er knyttet enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene uten tidsbegrensning. Disse bruksrettene fremgår av sameiets bruksrettsplan, der det også er fastsatt nærmere regulering av kostnadsfordelingen for fellesarealene der det er slik enerett, samt fastsatt bestemmelser om vedlikeholdsplikt for eier av Næring når det gjelder enkelte slike arealer. Sameiets bruksrettsplan er inntatt som vedlegg 1, som er en del av vedtektene.

Anleggelse eller innsetting av installasjoner og innretninger på fellesarealer der det er enerett til bruk, skal på forhånd godkjennes av styret og skal ikke være til hinder for nødvendig adkomst for vedlikehold.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Eieren av Næring skal dessuten vedlikeholde enkelte deler av fellesarealene, slik dette fremkommer i bruksrettsplanen.

Eieren av Næring skal vedlikeholde fasadene utenfor etasjer som i hovedsak brukes til virksomhet.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til umiddelbart å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom det oppdages insekter eller skadedyr, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren umiddelbart å varsle styret skriftlig.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding og strøing på svalganger utenfor egen leilighet og foreta tilsyn med sluk/avløp på sin balkong/terrasse, herunder rense opp sluk og stake opp avløp om det er påkrevet.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Såfremt ikke vedlikeholdsplikten er tillagt eier av Næring, skal sameiet holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER/INNRETNINGER

Utvendige installasjoner og innretninger på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige installasjoner og innretninger, såfremt annet ikke er bestemt eller klart forutsatt.

Installering av sol-/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Det som her er nevnt er ikke en uttømmende angivelse av hva som er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER MV.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligene, boder, i fellesrom eller utendørs på eiendommen.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, eventuelt kun for bruksenhetene som omfattes av Boligene.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil seks styremedlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Styret skal utarbeide forslag til driftsbudsjett, som fremlegges for behandling på det ordinære årsmøtet.

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Frist, varsel, innkalling, saker og gjennomføring

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- fastsette felleskostnader a konto
- velge styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer, samt vedta godtgjørelse til disse eller til styret samlet
- velge valgkomitémedlemmer
- behandle styrets forslag til driftsbudsjett.

Årsregnskap, revisjonsberetning, styrets forslag til driftsbudsjett og eventuelt årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse, behandling av saker, mv.

Hver boligseksjon har én stemme. Næringsseksjonen har 62 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Forrige avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 VALGKOMITÉ

Sameiet skal ha en valgkomité som består av en leder og to øvrige medlemmer. Kun fysiske personer kan være medlemmer av valgkomitéen.

Medlemmene av valgkomitéen velges for ett år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet velger valgkomitéen med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Lederen av valgkomitéen skal velges særskilt.

Valgkomitéen skal søke å bidra til at styret er representert fra både fra Boligene og Næring.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag.

Forsikring av innbo samt utstyr, installasjoner og innretninger mv. som ikke omfattes av eiendommens forsikring, tilligger det den aktuelle seksjonseier å eventuelt tegne og bekoste. Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Kostnader som knyttes direkte til Næring eller fellesarealer i nær tilknytning til Næring, herunder kostnader til å vedlikeholde fasadene utenfor etasjer som i hovedsak brukes til virksomhet, bæres av eieren av Næring, såfremt annet eventuelt ikke følger av sameiets bruksrettsplan som er inntatt som vedlegg 1.

Kostnader som knyttes direkte til Boligene eller fellesarealer i nær tilknytning til Boligene, herunder kostnader til å vedlikeholde fasadene utenfor etasjer som i hovedsak brukes til boligformål, bæres av eierne av Boligene, såfremt annet eventuelt ikke følger av sameiets bruksrettsplan som er inntatt som vedlegg 1.

Kostnader til TV og Internett fordeles likt mellom eierne av boligseksjonene.

Eiere av boligseksjoner der seksjonens hoveddel har vannbåren gulvvarme, bærer kostnadene til slik oppvarming, der den innbyrdes fordelingen av de totale kostnadene til slik gulvvarme for disse hoveddelene, fordeles mellom de aktuelle seksjoner basert på hoveddelenes areal, målt som BRA-s.

Dersom ikke annet følger av det foranstående, herunder følger av vedlegg 1, skal kostnader som skal bæres av eierne av Boligene samlet, fordeles mellom disse seksjonseierne etter den innbyrdes relative sameiebrøken for Boligene, dog slik at kostnadene kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet knyttet til Boligene, eller etter forbruk, dersom særlige grunner taler for det.

Dersom ikke annet følger av det foranstående, herunder følger av vedlegg 1, skal felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at kostnadene kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk, dersom særlige grunner taler for det.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et månedlig a konto-beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det

har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal være tilgjengelige for disse. For å sikre denne tilgjengeligheten, kan styret pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Forrige avsnitt kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av forrige avsnitt. Styret kan gi nærmere regler om kriteriene for tildeling og bytte av parkeringsplass etter forrige avsnitt.

16 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

* * * * *

Vedlegg 1

BRUKSRETTSPLAN			
Fellesareal	Seksjoner som har enerett til bruk av fellesareal uten tidsbegrensning	Merknader	Dekning av kostnader
Trapperom hus C, D og E (Rortunet 6, 8 og 10), plan 1 til 9.	Boligene.	Næring kan benytte trapperommene til rømning.	Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Trapperom hus A og B (Rortunet 2 og 4), plan 4 til 9.	Boligene.	Næring kan benytte trapperommene til rømning.	Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Trappe- og heisrom ved varemottak, plan 1 til 5.		Eier av Næring har plikt til å drifte/vedlikeholde.	Kostnader deles med 50 % på Næring og 50 % på Boligene.
Lagerrom i plan 5 i trappe- og heisrom ved varemottak.	Boligene.		Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Alle tak over boligene (Rortunet 2, 4, 6, 8 og 10).			Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Takhage (jf. plantegning for plan 5, vedlagt søknaden om seksjonering – «TAK HAGE»).	Boligene.	Kan brukes av allmennheten. Næring kan benytte takhagen til rømning.	Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Tak over offentlig adkomst ved varemottak.		Eier av Næring har plikt til å drifte/vedlikeholde.	Kostnader deles med 50 % på Næring og 50 % på Boligene.
Alle øvrige tak (jf. plantegninger vedlagt søknaden om seksjonering – «TAK OVER NÆRING»).		Eier av Næring har plikt til å drifte/vedlikeholde.	Alle kostnader dekkes av eier av Næring.
Gjesteileilighet i hus A (plan 5).	Boligene.		Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Felles kjøre- og gangareal i boliggarasjen, plan 4 (garasjeportåpning samt innenfor garasjeport).			Alle kostnader, inklusive kostnader vedrørende garasjeport, dekkes av Boligene.
Gjesteparkeringsplass i boliggarasjen, plan 4.	Boligene.		Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Sykkelparkeringsplasser i	Boligene.		Alle kostnader dekkes

boliggarasjen, plan 4.			av eierne av Boligene.
Korridorer og svalganger i plan 5 til 9.	Boligene.		Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Trafo-rom.		Eier av Næring har plikt til å drifte/vedlikeholde.	Kostnader deles med 50 % på Næring og 50 % på Boligene.
Uteareal på bakkeplan langs Bøbekken, fra adkomst/innkjøringen til parkeringshus og frem til offentlig vei ved kirken.			Alle kostnader dekkes av eierne av Boligene.
Torg og annet uteareal på bakkeplan i nordøst mellom senter-bygget og Kirkealléen, fra internvei langs Bøbekken og opp mot Slemmestadveien.		Eier av Næring har plikt til å drifte/vedlikeholde.	Alle kostnader dekkes av eier av Næring.
Uteareal på bakkeplan langs Slemmestadveien, mellom Sundbyveien (fra trapp ned fra tak i sørvest) og Kirkealléen.		Eier av Næring har plikt til å drifte/vedlikeholde.	Alle kostnader dekkes av eier av Næring.
Uteareal på bakkeplan mot Sundbyveien, fra adkomst/innkjøring til parkeringshus og frem til og med trapp ned fra tak i sørvest.		Eier av Næring har plikt til å drifte/vedlikeholde.	Alle kostnader dekkes av eier av Næring.
Adkomstvei til parkeringshus samt adkomst innomhus til parkering, herunder kjørerampe plan 1 til 4 (frem til garasjeport).		Eier av Næring har plikt til å drifte/vedlikeholde.	Alle kostnader (herunder kostnader vedrørende eventuelle utvendige porter) dekkes av eier av Næring, dog slik at eierne av Boligene fra og med år 2022 skal bidra med kr 100.000,- + mva. Dette bidraget skal for senere år KPI-reguleres årlig per 1. januar, basert på indekstallet for november året før, første gang 1. januar 2023. Basisindeks er indekstallet for november 2021. Eier av Næring har rett til å regulere størrelsen på bidraget til gjengs nivå hvert 10 år, første gang

			med virkning fra 1. januar 2032. Bidrag regulert til gjengs nivå blir å KPI-regulere som nevnt ovenfor. *
--	--	--	---

* KPI er forkortelse for konsumprisindeksen. KPI beregnes månedlig av Statistisk sentralbyrå.

Protokoll

På ordinært årsmøte i Sameiet Bøbekken tirsdag 9. april 2024 kl 1900, Slemmestad Eldresenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

Tor Gunnar Stabøli

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

Alita Tønne

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble:

Stine Woxman Stenberg.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall stemmeberettigede:

41

Antall fullmakter:

0

Totalt antall møtende:

1.5 Godkjenning av innkalling

I henhold til vedtektene skal årsmøtet også behandle styrets forslag til driftsbudsjett, uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen

Vedtak:

ingen merknad

1.5 Godkjenning av Innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak: *vedtatt uten kommentarer*
Styrehonorar på kr. 350 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 medlemmer til styret for 2 år.

Svein Ludvig Pedersen, Arne Strand, Per Prestrønning og Anita Tornow er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Ashild Dikhanen ^{Salmela} for 2 år.

Valgt ble: Dag Simonsen for 2 år.

Valgt ble: Morten Bentsen for 2 år.

Anita Tornow ^{2 år}

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inn 3 vara til styret for 1 år.

Veronica Becker-Eriksen og André Thier er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Linda Jasmin Pasalis for 1 år.

Valgt ble: Ola Karlau for 1 år.

Valgt ble: Svein Ludvig Pedersen for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Eirik Davidsen, Mona Rygge og Åshild Dikkanen Salmela er på valg

Vedtak:

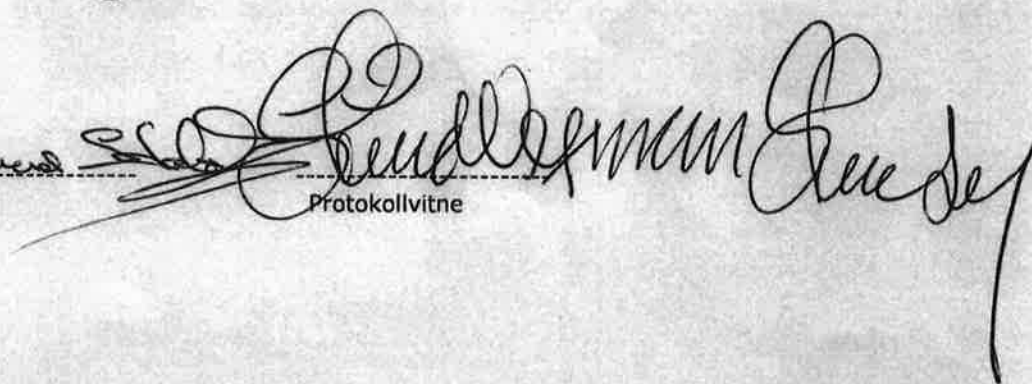
Valgt ble:

Eirik Davidsen 1 år

Mona Rygge 1 år

Dag Einar Aasen 1 år


Møteleder


Protokollvitne

Oversiktskart



Adresse: Kirkealleen 1, 3470 Slemmestad

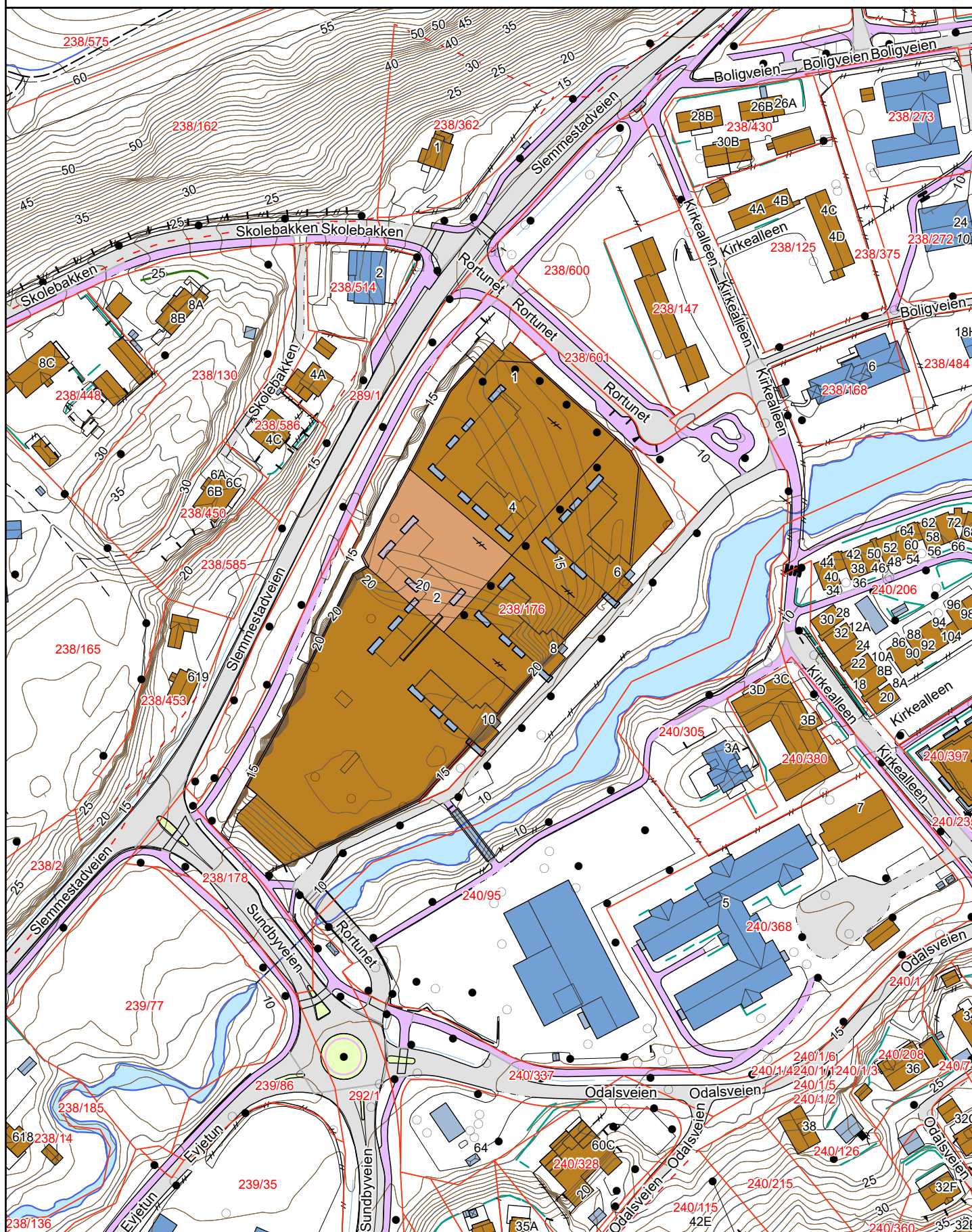
Gnr/Bnr: 3203/238/176/0/81

Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 55998 m2

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 01.04.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Kirkealleen 1, 3470 Slemmestad**
Gnr/bnr: **3203/238/176/0/81**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 27710 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 01.04.2025

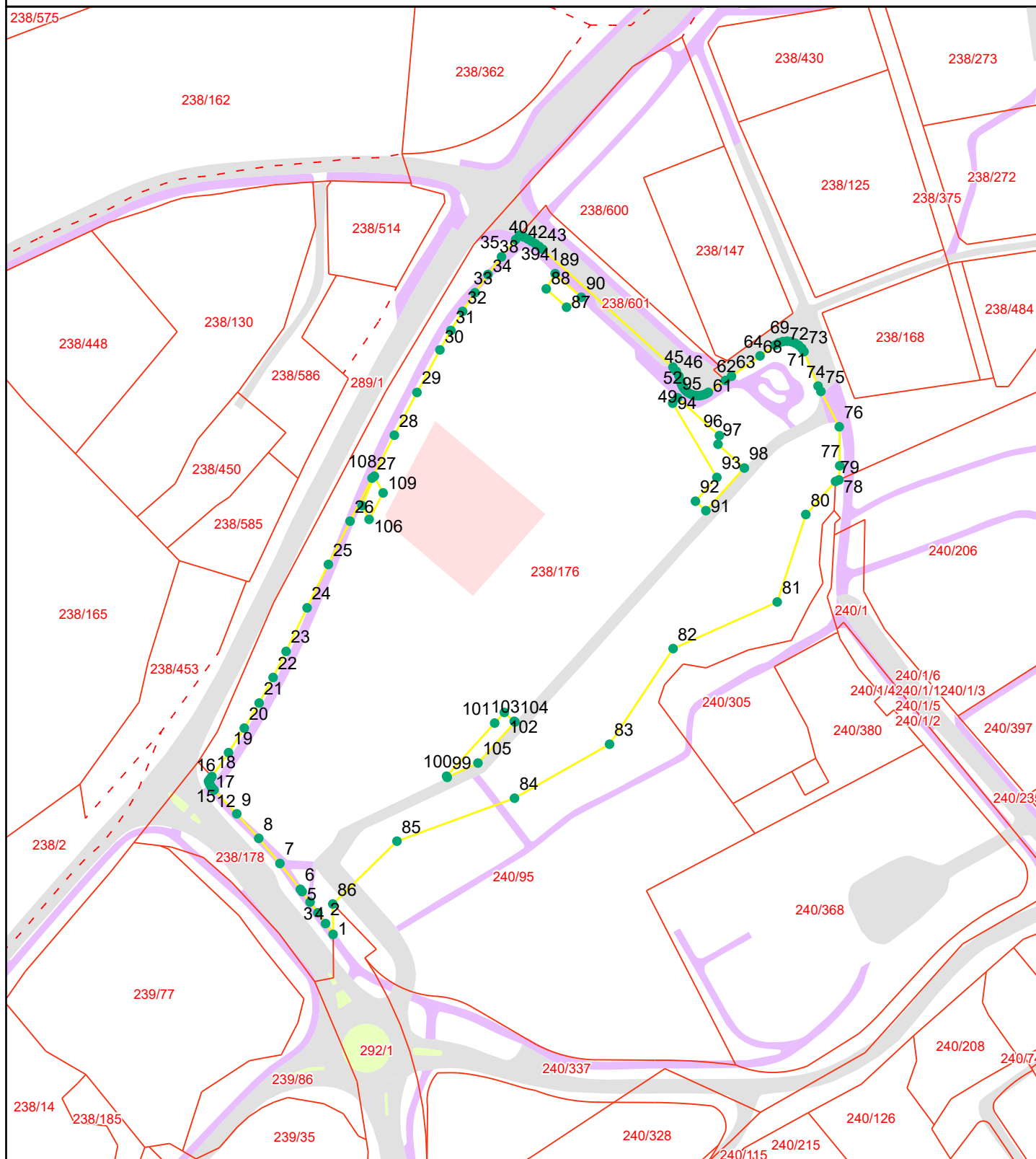


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27710 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635125.47	246581.42	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	4.84	0
2	6635129.44	246578.65	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.84	0
3	6635133.38	246575.83	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.84	0
4	6635137.28	246572.97	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.84	0
5	6635141.15	246570.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.07	0
6	6635142	246569.41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.07	0
7	6635151.46	246561.92	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.07	0
8	6635160.69	246554.14	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.07	0
9	6635169.67	246546.08	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.07	0
10	6635178.39	246537.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.61	0
11	6635178.83	246537.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.81	0
12	6635179.46	246536.8	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.81	0
13	6635180.14	246536.36	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.81	0
14	6635180.86	246535.99	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.81	0
15	6635181.62	246535.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.71	0
16	6635182.2	246536.13	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.71	0
17	6635182.77	246536.54	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.71	0
18	6635183.34	246536.96	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.68	0
19	6635192.11	246543.06	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	10.68	0
20	6635201.1	246548.84	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	10.68	0
21	6635210.29	246554.29	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	10.68	0
22	6635219.67	246559.4	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	10.68	0
23	6635229.23	246564.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.73	0
24	6635245.21	246571.88	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
25	6635261.12	246579.7	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
26	6635276.98	246587.64	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
27	6635292.78	246595.7	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
28	6635308.51	246603.88	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
29	6635324.18	246612.18	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
30	6635339.79	246620.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.2	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27710 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6635346.93	246624.65	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
32	6635353.91	246628.93	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
33	6635360.75	246633.46	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
34	6635367.43	246638.22	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
35	6635373.93	246643.2	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
36	6635380.27	246648.41	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	2.12	0
37	6635381.88	246649.8	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.67	0
38	6635381.19	246651.32	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
39	6635380.43	246652.81	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
40	6635379.59	246654.26	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
41	6635378.68	246655.67	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
42	6635377.71	246657.03	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
43	6635376.66	246658.34	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	64.41	0
44	6635333.46	246706.1	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	1.97	0
45	6635331.93	246707.34	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.97	0
46	6635330.2	246708.29	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.97	0
47	6635328.33	246708.91	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.93	0
48	6635327.43	246709.15	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
49	6635326.57	246709.51	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
50	6635325.77	246709.99	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
51	6635325.05	246710.58	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
52	6635324.42	246711.27	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
53	6635323.89	246712.04	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
54	6635323.48	246712.87	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
55	6635323.2	246713.76	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
56	6635323.04	246714.68	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
57	6635323.02	246715.61	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
58	6635323.13	246716.54	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
59	6635323.37	246717.44	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
60	6635323.74	246718.29	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27710 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6635324.22	246719.09	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.62	0
62	6635328.58	246725.34	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.69	0
63	6635330.13	246727.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.87	0
64	6635337.6	246738.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.86	0
65	6635341.58	246743.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.55	0
66	6635342.37	246744.96	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.55	0
67	6635342.85	246746.43	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.55	0
68	6635342.99	246747.98	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.55	0
69	6635342.79	246749.52	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.55	0
70	6635342.25	246750.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.51	0
71	6635341.46	246752.26	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.51	0
72	6635340.41	246753.34	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.51	0
73	6635339.15	246754.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.63	0
74	6635326.54	246759.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.22	0
75	6635324.57	246760.36	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	14.62	0
76	6635311.6	246767.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.3	0
77	6635297.31	246767.29	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.19	0
78	6635292.12	246766.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.36	0
79	6635291.57	246765.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.32	0
80	6635279.44	246754.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	33.77	0
81	6635247.34	246744.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	41.84	0
82	6635230.27	246706.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	42.12	0
83	6635195.19	246682.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	40.09	0
84	6635175.39	246647.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	45.91	0
85	6635159.64	246604.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.94	0
86	6635136.61	246581.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.14	0
87	6635355.44	246667.07	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	10.05	0
88	6635362.18	246659.61	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.46	0
89	6635367.75	246662.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.96	0
90	6635359.06	246672.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.52	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27710 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
91	6635280.84	246718.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.16	0
92	6635284.3	246714.34	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	11.74	0
93	6635293.02	246722.21	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	31.69	0
94	6635320.25	246705.99	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.69	0
95	6635322.24	246707.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.69	0
96	6635308.37	246723.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.21	0
97	6635305.2	246722.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.02	0
98	6635296.47	246732.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.06	0
99	6635183.03	246623.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.51	0
100	6635183.48	246623.05	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	26.26	0
101	6635202.94	246640.69	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.29	0
102	6635206.85	246644.24	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	4.87	0
103	6635203.6	246647.86	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.39	0
104	6635203.35	246648.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.29	0
105	6635188.29	246634.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.42	0
106	6635277.65	246594.64	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.65	0
107	6635282.67	246592.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.73	0
108	6635293.49	246596.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.92	0
109	6635287.35	246599.76	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	10.97	0

Matrikkelkart

Adresse: **Kirkealleen 1, 3470 Slemmestad**

Gnr/bnr: **3203/238/176/0/28**

Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 27710 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 01.04.2025

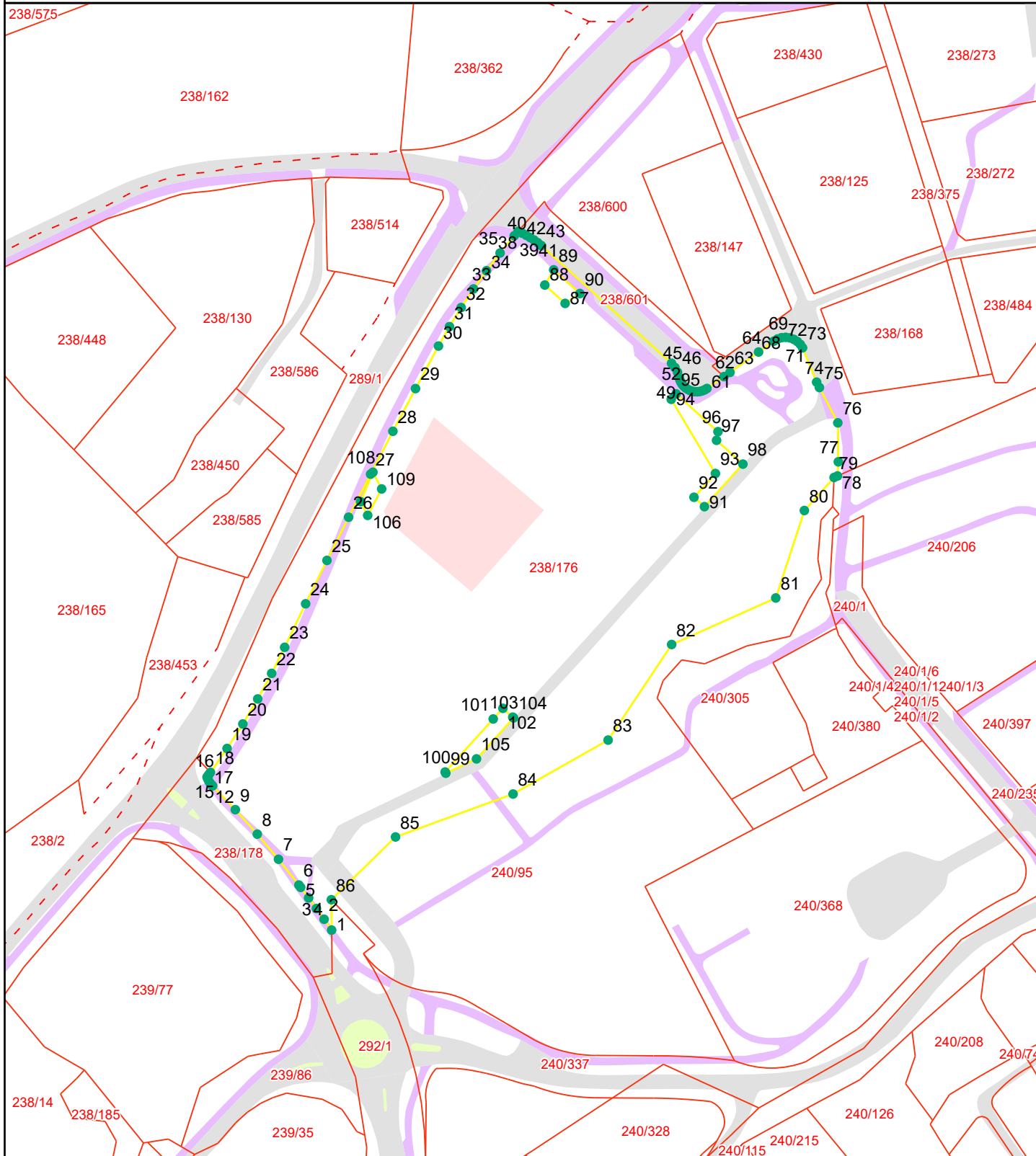


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27710 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635125.47	246581.42	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	4.84	0
2	6635129.44	246578.65	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.84	0
3	6635133.38	246575.83	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.84	0
4	6635137.28	246572.97	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.84	0
5	6635141.15	246570.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.07	0
6	6635142	246569.41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.07	0
7	6635151.46	246561.92	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.07	0
8	6635160.69	246554.14	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.07	0
9	6635169.67	246546.08	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.07	0
10	6635178.39	246537.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.61	0
11	6635178.83	246537.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.81	0
12	6635179.46	246536.8	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.81	0
13	6635180.14	246536.36	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.81	0
14	6635180.86	246535.99	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.81	0
15	6635181.62	246535.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.71	0
16	6635182.2	246536.13	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.71	0
17	6635182.77	246536.54	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.71	0
18	6635183.34	246536.96	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.68	0
19	6635192.11	246543.06	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	10.68	0
20	6635201.1	246548.84	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	10.68	0
21	6635210.29	246554.29	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	10.68	0
22	6635219.67	246559.4	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	10.68	0
23	6635229.23	246564.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.73	0
24	6635245.21	246571.88	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
25	6635261.12	246579.7	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
26	6635276.98	246587.64	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
27	6635292.78	246595.7	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
28	6635308.51	246603.88	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
29	6635324.18	246612.18	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	17.73	0
30	6635339.79	246620.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.2	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27710 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6635346.93	246624.65	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
32	6635353.91	246628.93	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
33	6635360.75	246633.46	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
34	6635367.43	246638.22	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
35	6635373.93	246643.2	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.2	0
36	6635380.27	246648.41	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	2.12	0
37	6635381.88	246649.8	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.67	0
38	6635381.19	246651.32	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
39	6635380.43	246652.81	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
40	6635379.59	246654.26	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
41	6635378.68	246655.67	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
42	6635377.71	246657.03	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.67	0
43	6635376.66	246658.34	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	64.41	0
44	6635333.46	246706.1	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	1.97	0
45	6635331.93	246707.34	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.97	0
46	6635330.2	246708.29	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.97	0
47	6635328.33	246708.91	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.93	0
48	6635327.43	246709.15	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
49	6635326.57	246709.51	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
50	6635325.77	246709.99	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
51	6635325.05	246710.58	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
52	6635324.42	246711.27	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
53	6635323.89	246712.04	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
54	6635323.48	246712.87	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
55	6635323.2	246713.76	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
56	6635323.04	246714.68	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
57	6635323.02	246715.61	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
58	6635323.13	246716.54	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
59	6635323.37	246717.44	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0
60	6635323.74	246718.29	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.93	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27710 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6635324.22	246719.09	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.62	0
62	6635328.58	246725.34	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.69	0
63	6635330.13	246727.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.87	0
64	6635337.6	246738.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.86	0
65	6635341.58	246743.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.55	0
66	6635342.37	246744.96	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.55	0
67	6635342.85	246746.43	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.55	0
68	6635342.99	246747.98	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.55	0
69	6635342.79	246749.52	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.55	0
70	6635342.25	246750.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.51	0
71	6635341.46	246752.26	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.51	0
72	6635340.41	246753.34	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.51	0
73	6635339.15	246754.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.63	0
74	6635326.54	246759.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.22	0
75	6635324.57	246760.36	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	14.62	0
76	6635311.6	246767.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.3	0
77	6635297.31	246767.29	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.19	0
78	6635292.12	246766.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.36	0
79	6635291.57	246765.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.32	0
80	6635279.44	246754.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	33.77	0
81	6635247.34	246744.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	41.84	0
82	6635230.27	246706.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	42.12	0
83	6635195.19	246682.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	40.09	0
84	6635175.39	246647.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	45.91	0
85	6635159.64	246604.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.94	0
86	6635136.61	246581.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.14	0
87	6635355.44	246667.07	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	10.05	0
88	6635362.18	246659.61	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.46	0
89	6635367.75	246662.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.96	0
90	6635359.06	246672.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.52	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 27710 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
91	6635280.84	246718.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.16	0
92	6635284.3	246714.34	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	11.74	0
93	6635293.02	246722.21	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	31.69	0
94	6635320.25	246705.99	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.69	0
95	6635322.24	246707.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.69	0
96	6635308.37	246723.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.21	0
97	6635305.2	246722.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.02	0
98	6635296.47	246732.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.06	0
99	6635183.03	246623.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.51	0
100	6635183.48	246623.05	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	26.26	0
101	6635202.94	246640.69	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.29	0
102	6635206.85	246644.24	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	4.87	0
103	6635203.6	246647.86	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.39	0
104	6635203.35	246648.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.29	0
105	6635188.29	246634.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.42	0
106	6635277.65	246594.64	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.65	0
107	6635282.67	246592.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.73	0
108	6635293.49	246596.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.92	0
109	6635287.35	246599.76	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	10.97	0

Matrikkelkart



Adresse: **Kirkealleen 1, 3470 Slemmestad**

Gnr/bnr: **3203/238/176/0/81**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 308 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 01.04.2025

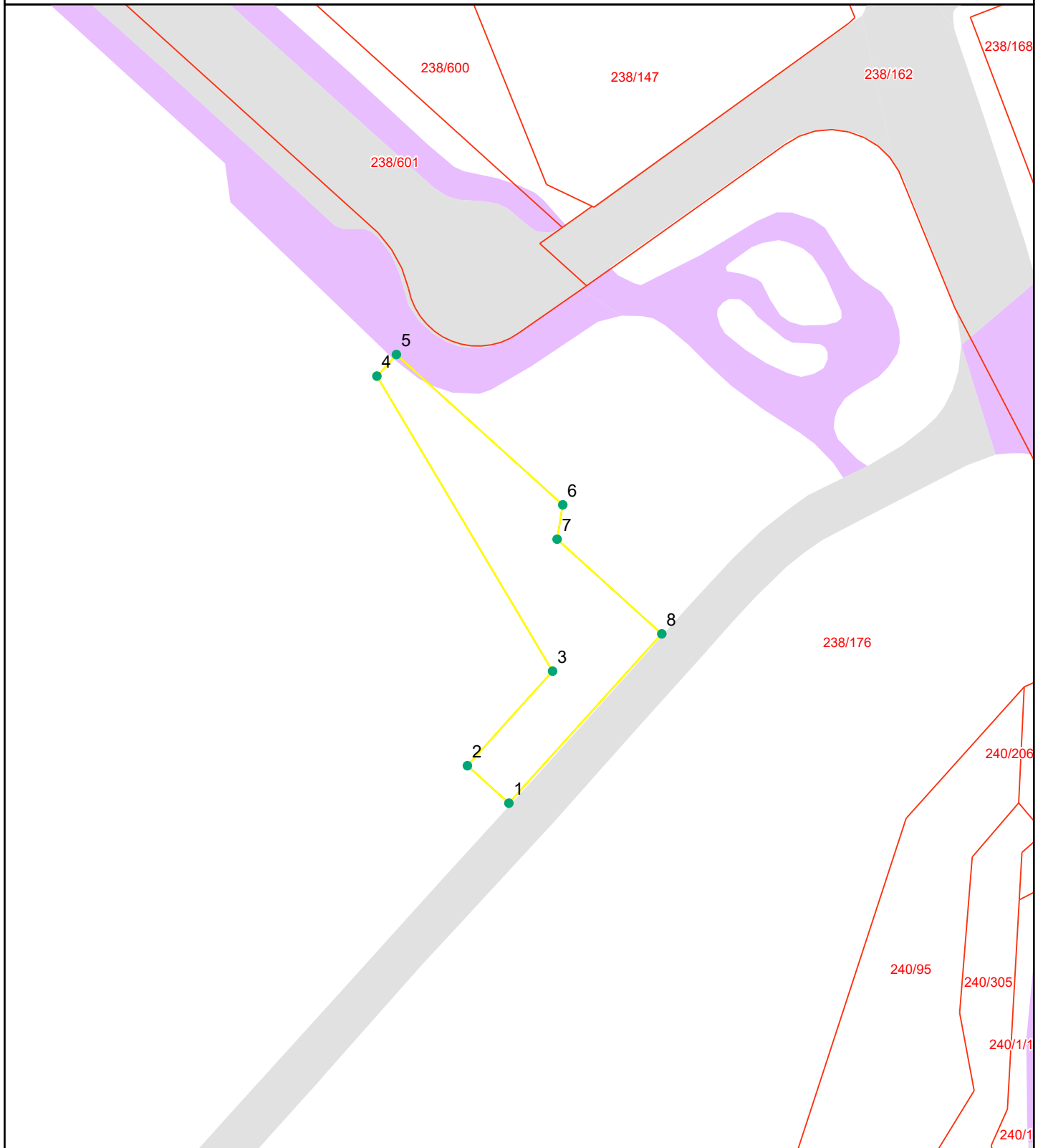


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 308 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635280.84	246718.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.16	0
2	6635284.3	246714.34	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	11.74	0
3	6635293.02	246722.21	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	31.69	0
4	6635320.25	246705.99	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.69	0
5	6635322.24	246707.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.69	0
6	6635308.37	246723.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.21	0
7	6635305.2	246722.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.02	0
8	6635296.47	246732.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.06	0

Matrikkelkart

Adresse: Kirkealleen 1, 3470 Slemmestad

Gnr/Bnr: 3203/238/176/0/81



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 140 m2

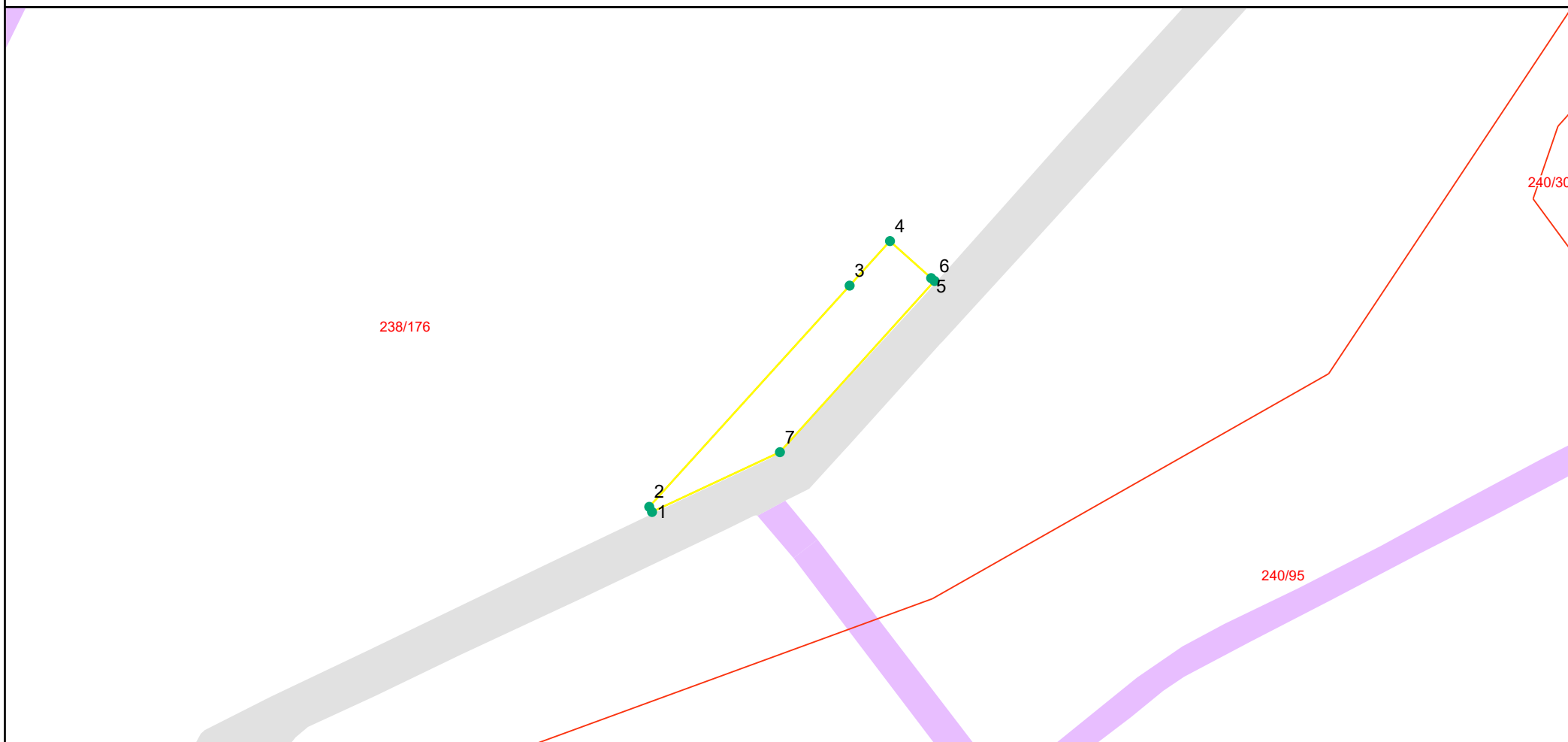
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 01.04.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 140 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635183.03	246623.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.51	0
2	6635183.48	246623.05	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	26.26	0
3	6635202.94	246640.69	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.29	0
4	6635206.85	246644.24	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	4.87	0
5	6635203.6	246647.86	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.39	0
6	6635203.35	246648.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.29	0
7	6635188.29	246634.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.42	0

Matrikkelkart



Adresse: **Kirkealleen 1, 3470 Slemmestad**
Gnr/bnr: **3203/238/176/0/81**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 57 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 01.04.2025

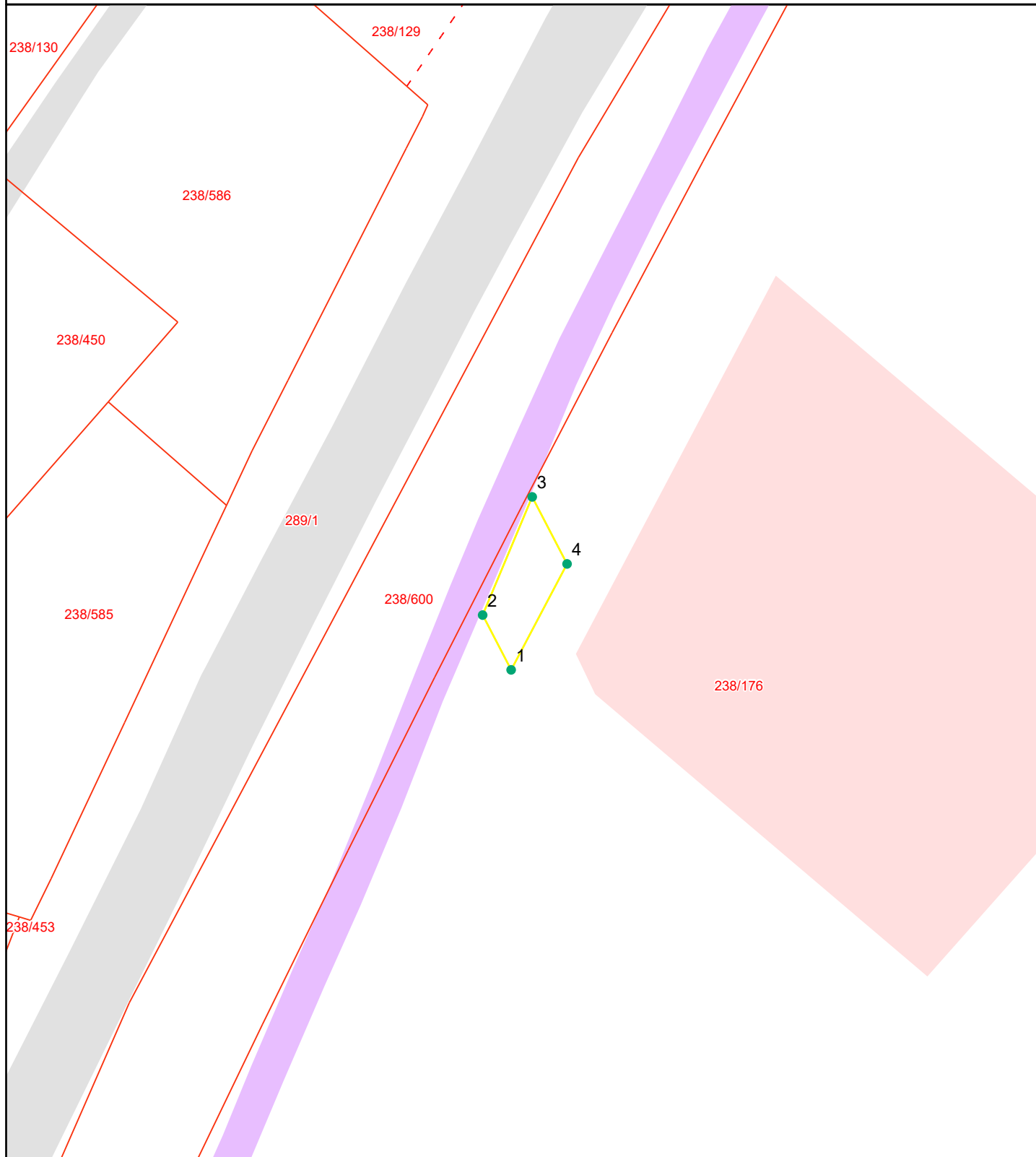


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 57 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635277.65	246594.64	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.65	0
2	6635282.67	246592.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.73	0
3	6635293.49	246596.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.92	0
4	6635287.35	246599.76	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	10.97	0

Matrikkelkart

Adresse: **Kirkealleen 1, 3470 Slemmestad**

Gnr/Bnr: **3203/238/176/0/81**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 73 m2

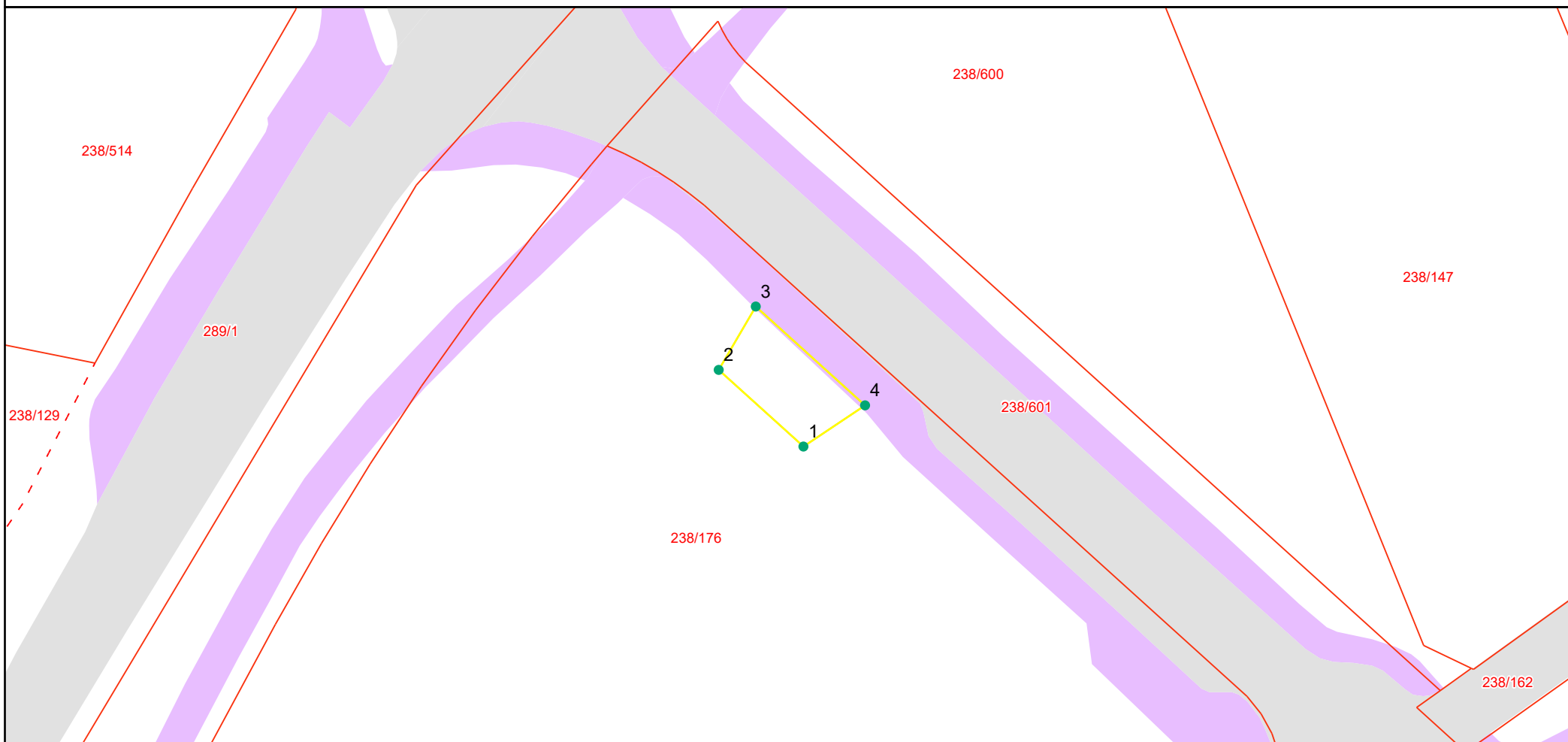
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 01.04.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

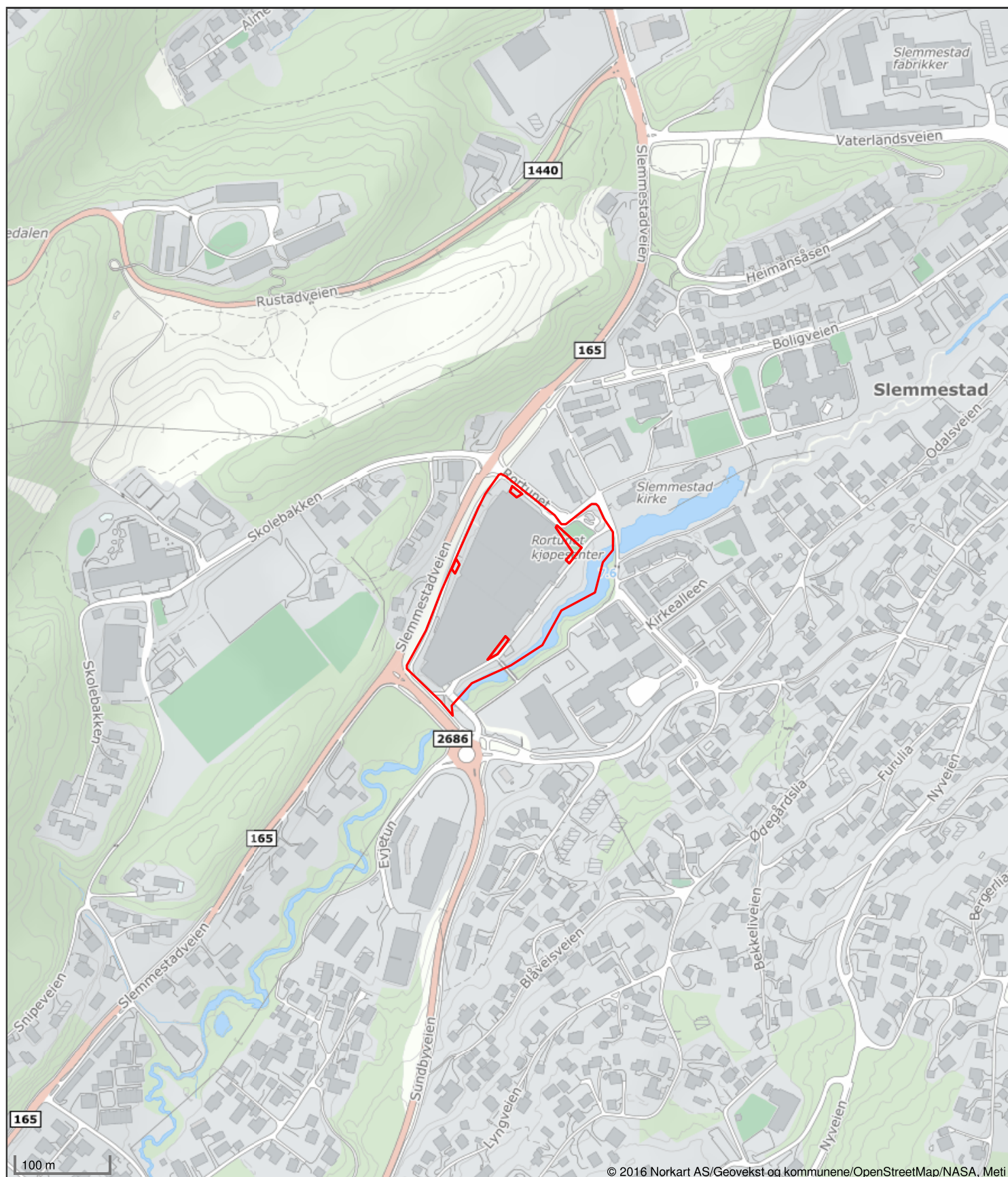
Beregnet areal: 73 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6635355.44	246667.07	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	10.05	0
2	6635362.18	246659.61	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.46	0
3	6635367.75	246662.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.96	0
4	6635359.06	246672.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.52	0

Oversiktskart for eiendom 3203 - 238/176//





Asker kommune

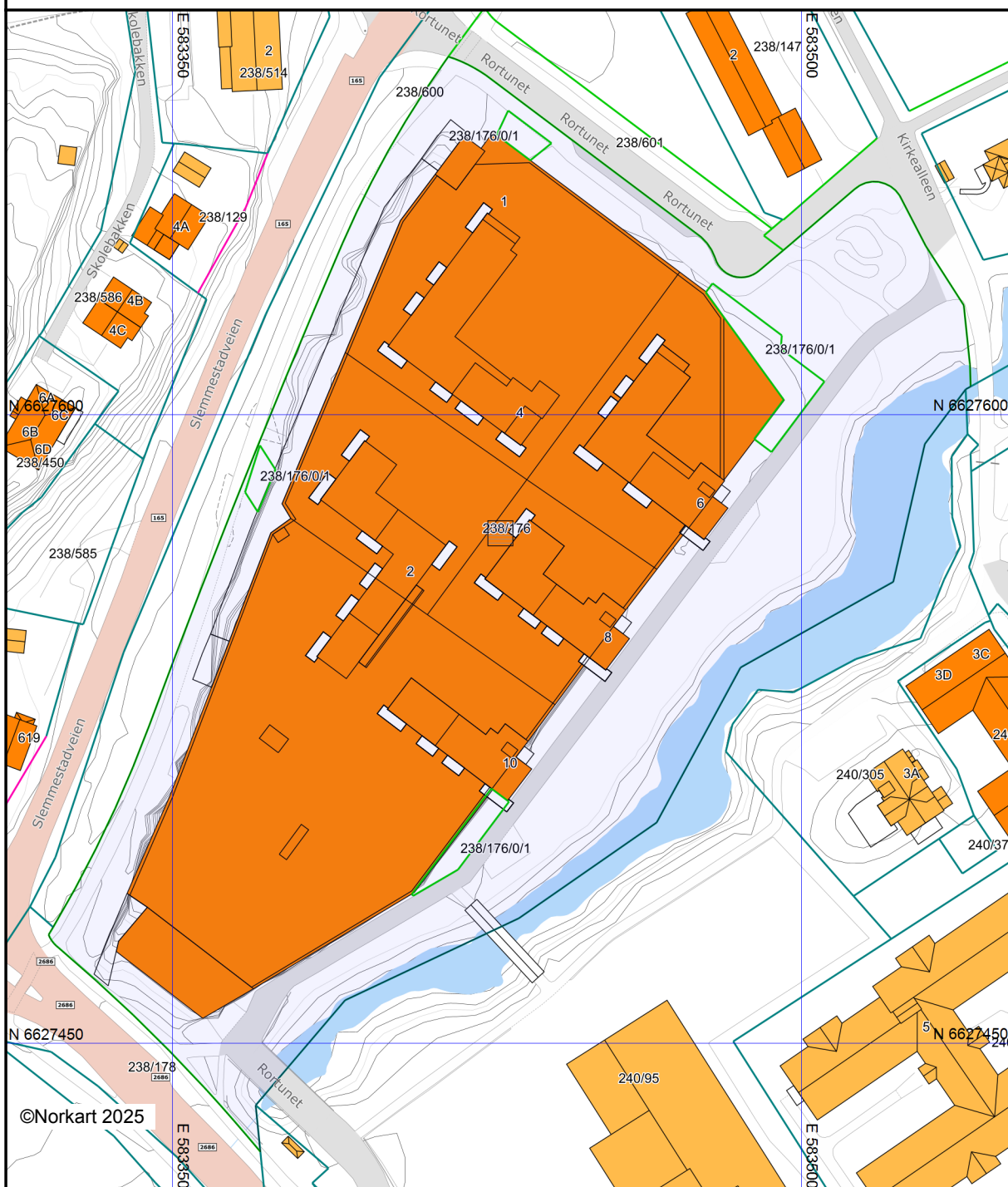
Grunnkart

Eiendom: 238/176/0/81
Adresse: Rortunet 2
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Saksnr.: 15/333
Planid.: 20120281
Vedtaksdato: 17.12.2015

04.12.2015

PLANBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GBNR. 38/176 MFL., RORTUNET

§ 1 Hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en videreutvikling og fortetting av Slemmestad sentrums randsoner. Dette planlegges gjennomført både ved etablering av et nybygg for Rortunet kjøpesenter, samt etablering og fortetting av boliger både på og rundt senteret.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- bolig/forretning (BKB1)
- blokkbebyggelse (BBB1-4)
- uteopphold (BUT1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (o_SKV1-5 og f_SKV1-2)
- fortau (o_SF1-4 og f_SF1-3)
- gang- og sykkelvei (o_SGS1-3)
- gangareal (f_SGG1)
- sykkelveg-/felt (o_SS1-3)
- torg (f_ST1)
- kollektivholdeplass (o_SKH1-2)
- parkering (o_SPA)
- annen veggrunn tekniske anlegg (o_SVT1)
- annen veggrunn grøntareal (o_SVG1-5)

Grønnstruktur

- naturområde (GN1-4)
- friområde (GF1)
- vegetasjonsskjerm (GV1-3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV1)

Hensynssoner

- frisiktsone (H140)
- ras- og skredfare (H310)
- bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområde

- underjordisk parkeringsanlegg (#1-2)
- gangareal (#3)

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (pbl. § 12-7 nr. 10)

§ 3 Byggetrinn

Bebyggelsen innenfor området BKB1 skal utgjøre byggetrinn 1. Området tillates delt inn i flere byggetrinn ved behov.

Bebyggelsen innenfor områdene BBB1-4 skal utgjøre byggetrinn 2. Området tillates delt inn i flere byggetrinn ved behov.

§ 4 Før tillatelse til tiltak

§ 4.1 Generelt

Før tillatelse til tiltak skal:

- alle arealer som blir berørt innenfor planområdet være sikret rett til erverv/bruk
- teknisk plan for tiltak på fylkesveg være godkjent av Statens vegvesen
- teknisk plan for kommunale veger samt vann, avløp og overvann foreligge
- trafiksikkerhetsplan for anleggsfasen foreligge
- redegjørelse på hvordan vannet som ledes ut i Bøbekken renses foreligge
- geoteknisk og hydrologisk undersøkelse foreligge
- det foreligge en tiltaksplan for miljøtekniske grunnundersøkelser
- plan som viser løsning for energiforsyning og plassering av trafostasjon foreligge
- miljøoppfølgingsplan for hele tiltaket foreligge
- støyfaglig utredning foreligge
- plan for underjordisk parkeringsanlegg foreligge
- utomhusplan foreligge
- skjøtselsplan foreligge

§ 4.2 BBB1-4

Før det gis tillatelse til tiltak for områdene BBB1-4 skal:

- første byggetrinn etter detaljreguleringen for Vaterland ha fått igangsettingstillatelse
- igangsettingstillatelse for samferdsels- og teknisk infrastruktur foreligge

§ 4.3 Bøbekken

Før det gis tillatelse til tiltak i bekken med tilhørende kantsoner som vist i plankartet, skal tiltaket godkjennes av Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5 Før midlertidig brukstillatelse

§ 5.1 BKB1

Før midlertidig brukstillatelse for forretninger og boliger innenfor område BKB1 gis skal:

- felles nærlekeplass være opparbeidet
- støyskjerming på tak og øvrig støyreducerende tiltak, inkludert tiltak for gnr. 38 bnr. 129, 147, 362, 453 og 514, være opparbeidet
- underjordisk parkeringsanlegg og parkeringsplasser på terreng være opparbeidet
- o_SKV1, 3 og 5 være opparbeidet
- o_SF1-4 være opparbeidet
- o_SS1-3 være opparbeidet
- o_SVG1-4 være opparbeidet
- f_SKV1 og 2 være opparbeidet
- f_SF1-3 være opparbeidet
- f_ST1 være opparbeidet
- GF1 være opparbeidet
- GN1 og 4 være opparbeidet
- GV1 være opparbeidet

- o_SKV2 være opparbeidet eller sikret
- o_SGS1 være opparbeidet eller sikret
- o_SKH1 og 2 være opparbeidet eller sikret
- o_SVT1 være opparbeidet eller sikret

§ 5.2 BBB1-4

Før midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor område BBB1-4 gis skal:

- felles nærlekeplass være opparbeidet
- støyreducerende tiltak være etablert
- gangareal innenfor #3 være opparbeidet
- underjordisk parkeringsanlegg være opparbeidet
- o_SKV4 være opparbeidet
- o_SPA være opparbeidet
- o_SGS2 være opparbeidet
- o_SVG5 være opparbeidet
- GV2 og 3 være opparbeidet
- GN2 og 3 være opparbeidet
- BUT1 være opparbeidet
- kollektivfelt i o_SKV1, i planområdets lengde, være opparbeidet eller sikret
- skal egen plansak for planfri kryssing av fv. 165 (Slemmestadveien) mot skole/idrettsanlegg, være igangsatt

§ 6 Før ferdigattest

§ 6.1 BKB1

Før det gis ferdigattest for området BKB1 skal:

- utearealene på taket være opparbeidet
- f_SGG1 være opparbeidet
- turveg, fra GF1 ned mot Slemmestad sentrum, være opparbeidet eller sikret

§ 6.2 BBB1-4

Før det gis ferdigattest for områdene BBB1-4 skal:

- gang- og sykkelvei langs Odalsveien, fra o_SGS2 til krysset Odalsveien/Kirkealléen, være opparbeidet eller sikret

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 12-7)

§ 7 Estetisk veileder

Estetisk veileder for Rortunet, datert 09.11.2015, er bindende for planområdet. Bebyggelsen og utearealer skal gis en utforming av god kvalitet og utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig. Den estetiske veilederen viser eksempler på løsninger som tilfredsstiller krav til funksjon, utforming og estetikk.

§ 8 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer og trafikkanlegg.

Ved nyplanting av fellesarealer skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Se for øvrig den estetiske veilederen.

§ 9 Differensierte leilighetsstørrelser

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m².

Fordelingen mellom leilighetstyper skal være som følger:

- Maksimalt 20 % skal være 2-roms leiligheter.
- Maksimalt 50 % skal være 3-roms leiligheter.
- Resterende boliger skal være 4-roms leiligheter eller større.

§ 10 Avstand mellom bygninger

Mellom motstående bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforhold være minimum bredde $>1 \times$ høyde. Avstanden mellom motstående bygninger måles mellom bygningenes fasadeliv (-utkragede balkonger) som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstanden mellom motstående balkonger skal dog ikke på noe punkt være mindre enn 12 meter.

§ 11 Støy

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Det tillates avvik fra grenseverdiene under forutsetning av at:

- minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side, dvs. en side som ikke overstiger $L_{den} 55$ dB. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. Se eksempler i den estetiske veilederen datert 09.11.2015.
- kravet til maks støy på utearealer gjelder for én av balkongene for boliger med to balkonger
- hver bruksenhet har lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone for minimum 50 % av uteoppholdsarealene

Det tillates innglassing av støyutsatte balkonger.

Det skal utarbeides en støyfaglig utredning. Utredningen skal inneholde dokumentasjon på at grenseverdiene for støy overholdes, samt beskrive nødvendige støyreduserende tiltak. Utredningen for felt BKB1 skal også omfatte gnr. 38 bnr. 129, 147, 362, 453 og 514.

§ 12 Tekniske anlegg

Tekniske løsninger og tekniske behov/rom, trafo med mer, skal løses innen bygningsmassen. Containere og annet tillates heller ikke utenfor bygg. Tekniske installasjoner for området BKB1 skal inngå som en del av den totale utformingen.

Avfallshåndtering og varelevering skal skjermes mot omkringliggende bebyggelse mht. støy og innsyn.

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.

Det skal avsettes plass til ny nettstasjon inne i kjøpesenteret, samt innenfor område BBB1 eller 3.

Tekniske anlegg som skal overtas av Røyken kommune skal prosjekteres, utføres og overtas iht. kommunens overtakelsesprosedyre.

§ 13 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for:

- aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak
- hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden
- håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden. Vannkvaliteten i Bøbekken skal overvåkes i forkant av og under anleggsfasen.

§ 14 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides en skjøtselsplan av fagkyndig biolog. Skjøtselsplanen skal beskrive hvordan vegetasjon skal bevares og beskyttes samt redegjøre for hvordan Bøbekken sikres før, under og etter tiltak.

Det må legges spesielt vekt på spredning av fremmede arter som kanadagullriss, sikring av kantsone samt fiskeyngel i yngleperioden. Dersom masser skal transporteres ut av området, må disse behandles på forsvarlig måte. Det stilles krav om rengjøring av maskiner og utstyr for å forhindre fare for spredning av svartelistede arter.

§ 15 Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn innenfor planområdet, som vist med eksempel i estetisk veileder. Overvannet tillates ledet til Bøbekken etter fordrøyning.

Redegjørelsen på hvordan vannet som ledes ut i Bøbekken skal renses, må beskrive risiko for forurenset overvann, samt redegjøre for avbøtende tiltak før vannet ledes ut i Bøbekken.

§ 16 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Takplan for kjøpesenter/bolig inngår som en del av utomhusplanen. Utomhusplanen skal vise:

- bebyggelsens plassering i plan og høyde
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- biloppstillingsplass på terreng
- kjøreveier og gangforbindelser med profiler og høydeangivelse
- koter med eksisterende og prosjektert terreng
- plassering av terrengforstøtning, trapper og ev. gjerder og avskjerming
- stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- utforming, opparbeidelse og utrustning av lekearealer
- plassering av ev. tekniske installasjoner og belysning
- eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- sykkelparkering
- snølagring
- plassering av flagg/pyloner

§ 17 Illustrasjonsplan

Bebyggelse, utearealer og terreng skal plasseres og utformes etter de prinsippene som er vist på illustrasjonsplan datert 14.09.2015.

§ 18 Terrenginngrep

Terreng skal i prinsippet være som angitt på illustrasjonsplanen datert 14.09.2015.

Ved større avvik i høyder enn 1 meter fra illustrasjonsplanen, skal avvikene redegjøres for ved byggesøknad.

§ 19 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks, og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 20 Forretning/bolig, felt BKB1

§ 20.1 Formål

Innenfor området tillates etablering av forretning/kjøpesenter med tilhørende næring/kontor, bevertning og boliger med tilhørende parkering, tekniske anlegg, plasser, boder og lignende.

§ 20.2 Utnyttelse

Det tillates etablering av inntil 25 000 m² BRA handelsareal. Av dette kan maksimalt 1 500 m² BRA benyttes til bevertning.

Tekniske anlegg, varemottak og parkeringskjeller skal ikke medregnes i BRA. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Det vil si for bygninger med etasjehøyde over 3 meter, skal det *ikke* beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter.

Det tillates etablering av inntil 130 boliger på taket av forretningsarealene. Boliger på tak kan dekke inntil maksimalt 35 % BYA av det totale takarealet der det ligger forretningsarealer eller varemottak under.

§ 20.3 Høyder

Forretningsarealet/kjøpesenteret skal etableres på bakkeplan samt plan 2, og tillates med maksimal gesimshøyde på K+23.

Over K+23 tillates etablering av plantekar, vegetasjon, pergolaer, sol-, støy- og vindskjerming.

Boligene på taket skal oppføres med variasjon i byggehøydene, med naturlig trapping ned mot fasadelivene. Maksimal gesimshøyde er K+36, dersom ikke annet er angitt på plankartet. Inntil 30 % av bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde på K+39.

Heis- og trapperom samt tekniske installasjoner tillates inntil K+40,5.

For boligbebyggelse med maksimal gesimshøyde på K+30, tillates det etablert takterrasser. Maks 50 % av takflaten til disse boligene tillates bebygget med maksimal gesimshøyde K+33.

§ 20.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

20.4.1 Felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal etableres på bakken. Tilliggende friarealer, GF1 og GN1, kan medregnes i beregningen av MUA.

Dersom det blir søkt om brukstillatelse for boliger i perioden 1. november til og med 30. mars, skal uteoppholdsarealer være opparbeidet innen 30. september kommende vekstsesong.

20.4.2 Privat uteoppholdsareal

Hver boenhet fra 50 m² BRA og større, skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong, takterrasse eller hage.

Hver boenhet under 50 m² BRA, skal ha minimum 3 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong/fransk balkong eller hage.

20.4.3 Nærlekeplass

Det skal avsettes minimum 1 000 m², ev. 2 x 500 m² felles nærlekeplass innenfor område GF1 og/eller på taket innenfor område BKB1 ved etablering av to lekeplasser. Utformingen av lekeplass fremgår av den estetiske veilederen.

Dersom det blir søkt om brukstillatelse for boliger i perioden 1. november til og med 30. mars, skal lekeplasser være opparbeidet innen 30. september kommende vekstsesong.

§ 20.5 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet. Dersom ikke annet er angitt sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen.

Der hvor byggegrensen sammenfaller med formålsgrensene, kan bebyggelsen plasseres inntil formålsgrensen.

Det tillates etablering av sikringstiltak som spunt/forstøtningsmurer og lignende utover byggegrensene og formålsgrensene mot vegareal som vist på plankartet.

§ 20.6 Utforming

Bebyggelse skal utformes med variasjon, men skal ha slektskap i materialvalg og volumoppbygging, jf. den estetiske veilederen datert 09.11.2015.

Fasade/tak skal utformes som en del av landskapet, og dempe byggets framtoning mot torget, Kirkealléen, Slemmestadveien og Sundbyveien.

Boliger på tak (over ca. K+23) skal utformes som lamellbebyggelse og/eller rekkehus. Bebyggelsen skal utformes slik at monotoni unngås.

Boligblokker på tak skal lande på terrenget der de stikker ut mot/møter kjøpesenterfasaden. Den delen som lander på terreng skal tas i bruk som oppgang til boliger etc., jf. den estetiske veilederen datert 09.11.2015.

Bebyggelsen kan ha flate tak. Takene over forretningsarealene skal utformes som et taklandskap, og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablering av takhager, takterrasser og grønne tak (sedum-matter, gress og lignende).

Der tak på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- gress: vekstjordlag 0,4 m
- busker under 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,5 m
- busker over 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,7 m
- trær: vekstjordlag 1 m

Det skal tilrettelegges for opphold og variert utforming med vegetasjon og/eller møblering, vindskjerming, støyskjerming og klimatilpasning i tråd med estetisk veileder. Plassering, utforming av og høyder på støyskjermer skal dokumenteres ved byggesak. Støyskjerming på tak skal inngå som en integrert del av fasade-/gesimsutformingen.

Forretningsarealene skal ha kundeadkomst fra fasaden mot Slemmestadveien, f_ST1 samt fra områdene GF1 eller GN1 i direkte tilknytning til gangbroen.

Inn- og utkjøring skal etableres fra f_SKV1 og 2.

Skilting i forbindelse med kjøpesenteret, skal utføres i tråd med den estetiske veilederen og fremkomme på fasadetegninger ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 20.7 Parkering

20.7.1 Parkering for forretning

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per 100 m² forretningsareal (= minimum 250 plasser). Av disse plassene skal minimum 100 plasser være forbeholdt pendlerparkering/innfartsparkering.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass per 200 m² BRA forretningsareal (= 125 plasser). Plasser for forretningsareal skal plasseres nær inngang, og minimum 1/3 av plassene skal etableres under tak.

20.7.2 Parkering for bolig

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per bolig.

Det skal avsettes 1 sykkelparkeringsplass for hver 2-roms leilighet.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser for hver 3-roms leilighet eller større. Minimum 50 % av sykkelparkeringen for boliger skal plasseres under tak i tilknytning til innganger, i parkeringskjeller eller ved boder.

§ 20.8 Avfallshåndtering

Det skal opparbeides felles avfallsstasjon for boligene, med plass til kildesortering. Avfallshåndtering for forretnings-/næringsvirksomhet skal skje innendørs, fortrinnsvis ved varemottak.

§ 21 BBB1-BBB4

§ 21.1 Formål

Områdene kan benyttes til blokkbebyggelse.

Inntil det etableres boliger på område BBB1, tillates dagligvare opprettholdt.

§ 21.2 Utnyttelse

Det tillates etablert inntil 90 boliger innenfor området.

Tillatt grad av utnytting for de enkelte feltene fremgår av plankartet.

§ 21.3 Høyde

Det skal være variasjon i byggehøydene. Maksimal gesimshøyde er K+26, dersom ikke annet er angitt. Minimum 15 % av samlet bebyggelse skal oppføres med gesimshøyde på K+23. Inntil 30 % av samlet bebyggelse tillates oppført med gesimshøyde på K+29.

Heis- og trapperom samt tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Slike rom tillates plassert helt ut i fasadelivet.

Over K+23 tillates etablering av plantekar, vegetasjon, pergolaer, sol-, støy- og vindskjerming.

Mindre boder, sykkeltak el. som oppføres utenfor byggegrensen jf. § 21.5 tredje ledd, skal ha maksimal møne- og gesimshøyde på 3,5 meter.

§ 21.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

21.4.1 Felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 45 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50 % av de felles uteoppholdsarealene skal etableres på bakken. MUA kan beregnes samlet for områdene BBB1-4.

Dersom det blir søkt om brukstillatelse for boliger i perioden 1. november til og med 30. mars, skal uteoppholdsarealer være opparbeidet innen 30. september kommende vekstsesong.

21.4.2 Privat uteoppholdsareal

Hver boenhet fra 50 m² BRA og større, skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong, takterrasse eller hage.

Hver boenhet under 50 m² BRA, skal ha minimum 3 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong/fransk balkong eller hage.

21.4.3 Nærlekeplass

Det skal avsettes minimum 1 000 m², ev. 2 x 500 m², felles nærlekeplass innenfor og/eller i tilknytning til BUT1.

Dersom det blir søkt om brukstillatelse for boliger i perioden 1. november til og med 30. mars, skal lekeplasser være opparbeidet innen 30. september kommende vekstsesong.

§ 21.5 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Dersom annet ikke er angitt, sammenfaller byggegrensen med formålsgrensene. Der hvor byggegrensen sammenfaller med formålsgrensene, kan bebyggelsen plasseres inntil formålsgrensen.

Det tillates plassering av støyskjermer utenfor angitte byggegrenser, men innenfor formålsgrensene, innenfor områdene BBB1, 3 og 4 og GV2-3.

Mindre boder, sykkeltak el., kan oppføres utenfor angitte byggegrenser, men innenfor formålsgrensene, innenfor områdene BBB1-4, BUT1 og GV2-3.

Underjordisk parkeringskjeller kan etableres utover angitte byggegrenser, men innenfor formålsgrensene, innenfor områdene BBB1-4, BUT1 og GV2-3.

Det tillates plassering av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller utover byggegrenser og formålsgrenser.

Det tillates etablering av sikringstiltak som spunt/forstøtningsmurer og lignende utover byggegrensene og formålsgrensene mot vegareal som vist på plankartet.

§ 21.6 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med variasjon, men skal ha slektskap i materialvalg og volumoppbygging. Lange fasader skal utformes slik at monotoni unngås. Bygningsvolum skal være forskjøvet i forhold til hverandre. Det skal etableres passasjer/siktlinjer mellom bygningsrekkene, i tråd med illustrasjonsplan datert 14.09.2015.

Det tillates ikke ensidig nordvendte boenheter eller boenheter med kun nordvendt balkong.

Det skal etableres støyskjermer inne på området. Plassering, utforming av og høyder på støyskjermer skal dokumenteres ved byggesak.

Støyskjerming på tak skal inngå som en integrert del av fasade-/gesimsutformingen.

Ved etablering av underjordisk parkeringsanlegg skal det sikres tilstrekkelig overdekning for beplantning. Der tak på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| • Gress: | vekstjordlag 0,4 m |
| • Busker under 0,5 m høyde: | vekstjordlag 0,5 m |
| • Busker over 0,5 m høyde: | vekstjordlag 0,7 m |
| • Trær: | vekstjordlag 1 m |

§ 21.7 Avfallshåndtering

Det skal opparbeides felles avfallsstasjon med nedgravde renovasjonsløsninger.

§ 21.8 Parkering

21.8.1 Boligparkering

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per bolig.

21.8.2 Sykkelparkering

Det skal avsettes 1 sykkelparkeringsplass for hver 2-roms leiligheter.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser for hver 3-roms leilighet eller større. Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal plasseres under tak i tilknytning til innganger, i parkeringskjeller eller ved boder.

21.8.3 Gjesteparkering

Det skal avsettes 10 gjesteparkeringsplasser under terreng og minimum 3 gjesteparkeringsplasser på terreng.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 22 Kjøreveg, o_SKV1-6

§ 22.1 o_SKV1

o_SKV1 (Slemmestadveien) skal opparbeides som miljøgate iht. teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

Innenfor areal avsatt til kollektivfelt på o_SKV1 skal det, i området mellom o_SKV3 og f_SKV2, tilrettelegges for kollektivholdeplass, taxiholdeplass og ev. stopp for av/pålessing samt "kiss & ride". Innholdet i området skal fremkomme av den tekniske planen.

§ 22.2 Lysregulerte kryss

Kryssene o_SKV1/f_SKV2 (Slemmestadveien/Kirkealléen) og o_SKV1/o_SKV3 (Slemmestadveien/Sundbyveien) skal utbedres med lysregulerte kryss iht. tekniske tegninger godkjent av Statens vegvesen.

§ 22.3 f_SKV2 og o_SKV3

f_SKV2 og o_SKV3 (Kirkealléen og Odalsveien) skal omlegges i tråd med godkjente tekniske planer og utomhusplaner.

§ 23 Fortau, o_SF1-6

Fortau skal opparbeides i tråd med godkjente tekniske planer og utomhusplaner.

§ 24 Torg, f_ST1

Det skal etableres et torg mellom Slemmestad kirke og hovedadkomsten til senteret. Torget skal kunne benyttes til ulike tilstelninger, arrangementer og lignende av både det offentlige og det private, kirken og senteret. Torget skal opparbeides i tråd med illustrasjonsplanen og den estetiske veilederen.

Det tillates parkering av biler på torget, i tråd med illustrasjonsplanen. Bilparkeringen skal være forbeholdt kirken.

§ 25 Gang- og sykkelveg, o_SGS1-3

Gang- og sykkelveger skal opparbeides i tråd med godkjente tekniske planer og utomhusplaner. Området o_SGS3 skal være kjørbart.

§ 26 Sykkelfelt, o_SS1-3

Sykkelfelt skal opparbeides i tråd med godkjente tekniske planer og utomhusplaner.

§ 27 Annen veggrunn teknisk anlegg, SVT1

Området er avsatt til fremtidig etablering av kollektivfelt eller fortau med grøft.

§ 28 Annen veggrunn grøntareal, o_SVG1-5

Alle områder skal være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering innen nærmeste vekstsesong, eller senest innen ett år etter at tilhørende veganlegg er tatt i bruk.

§ 29 Parkering, o_SPA

Det skal etableres bakkeparkering langs Odalsveien i tråd med godkjent utomhusplan. Parkeringsarealene skal deles opp med innslag av trær.

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 30 Naturområde, GN1-4

Områdene kan beplantes med stedegen vegetasjon i tråd med den estetiske veilederen. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for området. Ved ny utforming skal det legges vekt på variert vegetasjon. Friske, større trær og naturelementer skal bevares og innarbeides om mulig.

Innenfor områdene GN2-4 skal det opparbeides en gruset tursti/fiskesti. Det tillates etablering av lekeinstallasjoner i naturmaterialer i tråd med den estetiske veilederen.

Det tillates plassering av fordrøyningsmagasin i områdene GN1-3.

§ 31 Friområde, GF1

Friområdet skal opparbeides som en park åpen for allmenn bruk. Området skal opparbeides med lekearealer, oppholdsplasser med mer. Det tillates etablering av lekeapparater, trapper/ramper og amfier tilhørende senteret og boligbebyggelsen. Det tillates at felles nærlekeplass for BKB1 etableres innenfor området.

Mindre bygg som tjener bruken av området, eksempelvis paviljonger el., tillates etablert med inntil 30 m² BYA. Maksimal gesimshøyde per bygg er 3,5 meter.

Området skal opparbeides med høy kvalitet med vekt på utforming, møblering og soneinndeling. Arealene skal utstyres, arronderes og beplantes slik at de innbyr til lek og sosialt fellesskap for alle aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med en kombinasjon av harde og myke overflater, beplantning og møblering i tråd med den estetiske veilederen.

Det skal opparbeides en turveg gjennom området med mulighet for tilknytning ned mot Slemmestad sentrum.

Friområdet, inkludert turvegen, skal være godt opplyst.

Det tillates plassering av fordrøyningsmagasin i området.

§ 32 Vegetasjonsskjerm, GV1

Det skal etableres en trerekke mot gbnr. 38/147 (Heimen) som buffer mot eksisterende bebyggelse, i tråd med illustrasjonsplanen.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 12-5 nr. 6)

§ 33 Bøbekken, o_VNV1

Bøbekken tillates hevet/demmet med terskler og lignende i tråd med den estetiske veilederen datert 09.11.2015.

Det tillates fylling/utskifting av masser i og ved Bøbekken, innenfor områdene GF1 og GN1-3.

HENSYNSSONER

§ 34 Sikringssone frisikt, H140

Frisiktsonene fremgår av plankartet. Innenfor disse sonene skal det ikke være sikthinder som er høyere enn 0,5 meter over fluktlinjen mellom de tilstøtende vegbanene.

§ 35 Ras- og skredfare, H310

Innenfor hensynssonen er det fare for kvikkleireras.

Som en del av byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvilke avbøtende sikringstiltak som skal iverksettes. Geoteknisk fagkyndig skal dokumentere sikkerheten for gjennomføringsfasen og for situasjonen etter utbyggingen. Tiltaket må ikke forverre stabiliteten i området.

§ 36 Bevaring naturmiljø, H560

Innenfor hensynssonen skal søknad om tiltak i bekken med tilhørende kantsoner som vist på plankartet, oversendes Fylkesmannen i Buskerud med detaljerte tegninger som viser hvordan tiltaket planlegges gjennomført.

Dersom tiltaket kan ha negative virkninger for allmenne interesser jf. vannressursloven, skal søknad om tiltak også oversendes NVE for uttalelse.

BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl. § 12-7)

§ 37 Parkeringsanlegg, #1

Området skal benyttes til underjordisk parkeringsanlegg.

Anlegget kan etableres innenfor områdene BKB1, f_ST1, f_SF2 og 3, f_SKV2 og GV1 innenfor bestemmelsesområdet som vist på plankartet. Det tillates ikke etablering av parkeringsanlegg utover formålsgrensen mot områdene o_SF1, 2 og 4, o_SGS3, GF1, GN1 og 4.

§ 38 Parkeringsanlegg, #2

Området skal benyttes til underjordisk parkeringsanlegg.

Anlegget kan etableres innenfor områdene BBB1-4, BUT1 og GV2-3 innenfor bestemmelsesområdet som vist på plankartet. Det tillates ikke etablering av

parkeringsanlegg utover formålsgrensen mot områdene o_SGS2, f_SF1 og GN2-3.

§ 39 Gangareal, #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et gangareal. Arealet skal opparbeides slik at det er kjørbart og skal være godt opplyst. Området skal stenges med bom i enden ved f_SF1. Det tillates likevel kjøring for utrykningskjøretøy og varelevering mv. til inngangene til boligbyggene.

Dato: 23.05.2016



Eva Norén Eriksen
ordfører
Røyken kommune



Halvorsen & Reine AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/703-158	238/176/0/1	12.11.2024

Delegasjonssak 1815/24

238/176 Kirkealleen 1 (Rortunet) - Nybygg kjøpesenter - Midlertidig brukstillatelse nr. 7 for tidsbestemt tilgjengelighet til takterrasse og felles uteoppholdsareal

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 04.09.2026, og midlertidig dispensasjon gitt den 11.11.2024. Søknaden var klar til behandling den 11.11.2024 etter gitt midlertidig dispensasjon.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for takterrasse og felles uteoppholdsareal.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 04.09.2026.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Gjenstående arbeider

Det er bekreftet at det ikke gjenstår noen arbeider med endringer på takterrasse og felles uteoppholdsareal, men reguleringsplanens rekkefølgekrav gitt i planens § 5.1 må innfris før ferdigattest kan gis.

Dersom endring av plan samt opparbeidelse av ny plan ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2020/703 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Felles fakturaoversikt for midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon vedlegges midlertidig brukstillatelse.
Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Per Ulfesnes
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Halvorsen & Reine AS

Kopi til
Rortunet AS
SAMEIET BØBEKKEN