NORDVIK

Folagrenda 11

1 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Folagrenda 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 2-roms med god intern beliggenhet- Selvaag Pluss fasiliteter - Stor balkong på 17kvm - Nær Asker sentrum

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 590,-**
Totalpris	**4 818 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 819,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en flott 2-roms selveierleilighet med solrik balkong. Leiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, balkong på ca. 17 kvm, romslig soverom og pent, flislagt bad. Her er det enkel adkomst med heis fra garasjekjeller.

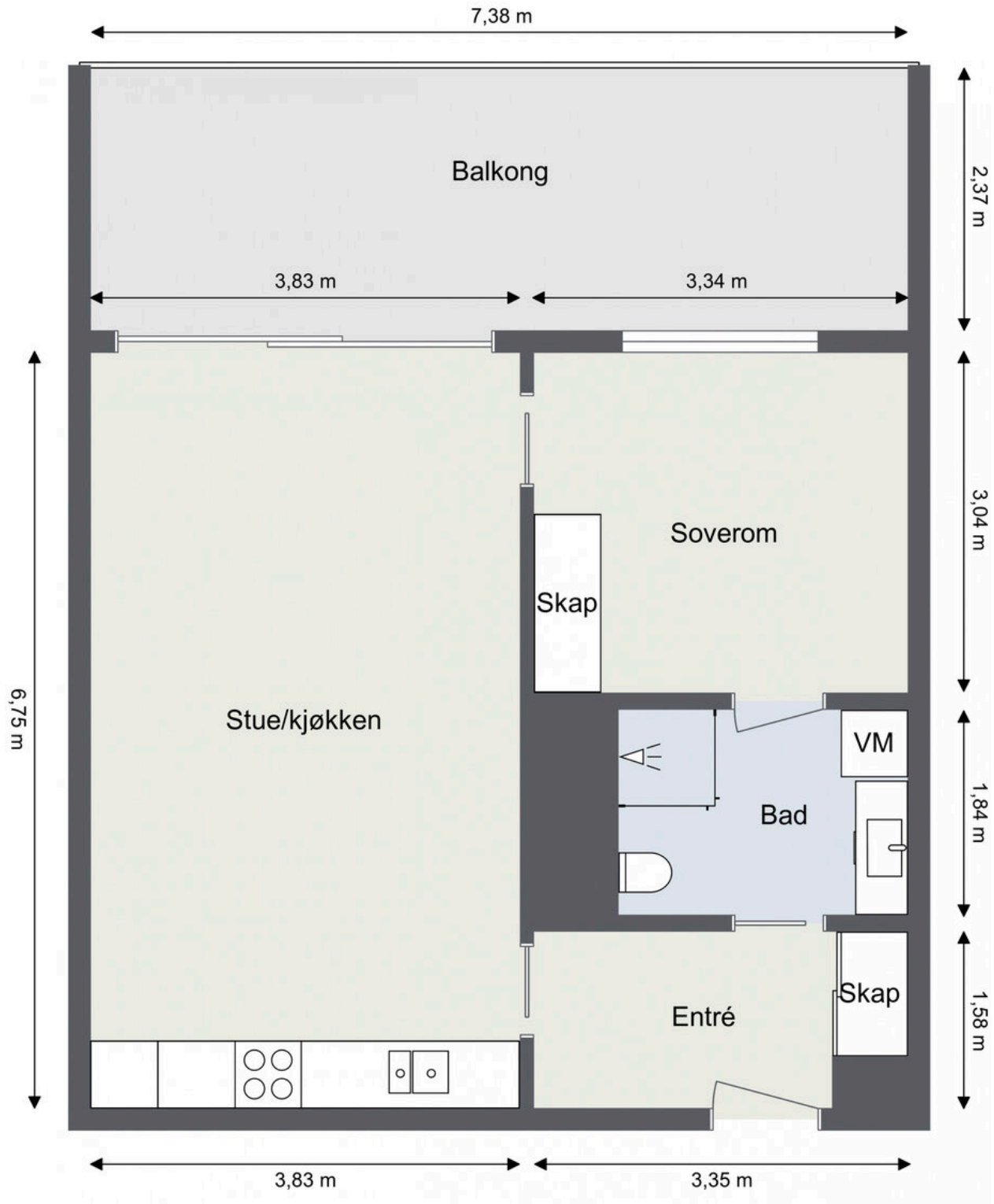
Her får man bolig med det lille ekstra! Med en Plussbolig får du noe av servicen fra hotell inn i boligen. Livet blir rett og slett litt enklere.
Ved å kombinere service og opplevelser legges forholdene til rette for en bekymringsfri hverdag. Her får man tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken.

Kort om eiendommen:
Selvaag pluss konsept
Heis
Romslig og solrik balkong
Vannbåren gulvvarme i alle rom
Moderne og innflytningsklar leilighet
Kort vei til Asker sentrum

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

Tyder

















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0094/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Folagrenda 11, 1384 ASKER
Gnr 2, bnr 551, snr 124 i Asker kommune

Selgere
Georg Thoresen
Martine Oline Mathisen

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 831 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
Underetasje:
BRA-i: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Entré
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Tilstandsrapport bolig NS 36002025

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 36002025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig. Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 222.

Standard
Velkommen til Folagrenda 11!

En moderne og innbydende 2-roms eierseksjon beliggende i 2. etasje med romslig balkong på ca. 17 m². Leiligheten er oppført i 2022 og holder en gjennomgående god standard med moderne materialvalg og en praktisk planløsning. Boligen fremstår som velholdt og innflyttingsklar.

Entré:

Praktisk entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko, og et romslig garderobeskap . Herfra er det enkel adkomst til leilighetens øvrige rom, og planløsningen oppleves funksjonell og oversiktlig.

Stue/kjøkken:
Lys og trivelig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 17 m², en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer, komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Bad:
Flislagt bad fra byggeår med dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, servant med baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår moderne og funksjonelt.

Soverom:
Leiligheten har ett soverom med gode møbleringsmuligheter og garderobeskap med speilfronter.

Balkong:
Stor, overbygget balkong på ca. 17 m² med flislagt gulv og rekkverk i stål og herdet glass. Balkongen gir god plass til utemøbler og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Oppbevaring:
Boligen disponerer en ekstern bod i underetasjen på ca. 3 m², som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett, fliser på bad.
Vegger: Sparklede og malte overflater på plater og murpuss. Fliser på bad.
Himling: Sparklede og malte himlinger, med nedsenket himling i entré. Himlingshøyde ca. 2,58–2,59 meter i stue/kjøkken og soverom.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og soverom, tilkoblet felles varmeanlegg. Felles varmtvannsanlegg i bygget.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken, samt tilluft til oppholdsrom, som bidrar til et godt inneklima.

Parkering
Garasjeplass kan være tilgjengelig for leie eller kjøp. Dette avhenger av at noen i sameie ønsker å leie ut eller selge. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvaag og Betonmast utførte utbedringer i garasjen etter garantisak i 2023-2025. Omtales som Garasjesaken i tema på VIBBO og mer informasjon/dokumentasjon om dette finnes der

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Styret i sameiet følger opp slikt og sist kontroll av ventilasjonsaggreatene meg bekjent ble utført 19-21.
Nov 2025

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Betonmast har gjennomført kontroll av verdier for Radon i sameiet i samarbeid med styret i 2023-2024. Der de seksjonene det måtte gjelde etter kontroll av for høye anbefalte verdier, ble kontaktet av styret. Det var 10 leiligheter i sameiet som ble kontaktet om for høye anbefalte grenseverdier. Denne leiligheten var IKKE enn av de som ble kontaktet av styret med for høye anbefalte verdier av Radon. Mer informasjon og dokumentasjon finnes på VIBBO.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Styret har engasjert skadedyr firma tidligere, for å forebygge skjeggkre i sameiet. Det har aldri vært oppdaget skjeggkre i denne leiligheten og det ligger forebyggende middel under listene til forhindring av skjeggkre.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Michael Moe Askautrud

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent

for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein og delvis kledd med malt trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Dokumentasjon våtrom. Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 36002025, og det er derfor gitt TG 2

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking bad: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og noe dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
- Hvitevarer kjøkken. Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er kun den som eier og beboere av leiligheten som har bruksrett til Serviceområdet/ innholdet i Serviceavtalen. Ved utleie må leieforholdet ha en varighet på minimum 3 mnd. før bruksretten kan overføres til leietaker. Blir bruksretten til Serviceområdet overført til leietaker har ikke eier anledning til å benytte Serviceområdet i samme tidsrom.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarmeanlegg

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 774 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 819,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Selvaag Pluss-konseptet
- Kommunale avgifter
- Felles forsikringer
- Tv og bredbånd

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 818,50,-
Herav:
Selvaag Pluss 1 201,00
Internett 241,50
Felleskostnader 2 167,00
TV 209,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Fjernvarme ca kr 2790 årlig
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 032 446,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 129 782,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene. Selger opplyser at det er internett fra Global Connect, og avtale med Riks-TV.

Sameiet

Navn og orgnr.
Landås Pluss Boligsameie, orgnr. 928166953

Om sameiet
Landås Pluss Boligsameie består av 188 seksjoner. Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928166953, og ligger i Asker kommune. Gårds- og bruksnummer: 2/551.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Landås pluss konseptet gir tilgang til et serviceområde. Her er det en resepsjon og et fellesrom med aviser, magasiner, kaffe og te. Videre er det mulighet for å leie gjesteleilighet ved besøk, samt et lokale til private arrangementer. Lokalet har et godt utstyrt kjøkken. Det er et fint treningssenter med både tredemøller, sykkelmaskiner og vekter.

Styrets arbeid
- Avholdt 32 styremøter, i tillegg til ekstraordinære årsmøter.
- Håndtert reklamasjoner og oppfølging av fellesområder i samarbeid med Selvaag og Betonmast.
- Koordinert arbeidet med utbedring av garasjen, inkludert midlertidige parkeringsløsninger og HC-plasser.
- Oppgradert og reforhandlet flere avtaler for drift, vedlikehold og sikkerhet (bl.a. vaktmester, grøntområder, heis, adgangskontroll, brannalarmtilkobling).
- Utbedret tekniske problemer med varme, ventilasjon og vannmålere.
- Kommunisert aktivt med beboerne via Vibbo og lagt ut referater og informasjon.
- Støttet aktiviteter i Plusshuset og fulgt opp HMS og internkontroll.

Fremtidsplaner
- Ferdigstillelse av garasjeutbedringen, planlagt høsten 2025.
- Oppfølging og kontroll av FDV-dokumentasjon fra utbygger.
- Utarbeidelse av en helhetlig vedlikeholdsplan for sameiets 15 bygg, med femårs perspektiv og kostnadsestimater.
- Vurdere etablering av vedlikeholdsfond for å møte fremtidige kostnader.
- Fortsatt dialog med utbygger Selvaag om utbygging av Landåstoppen, som påvirker parkering og adkomst.

Hva ble gjort i 2025 – Landås Pluss Boligsameie:
- Garasjen gjenåpnet 9. juli etter stenging siden oktober 2023
- Kr 703 800 i strømkompensasjon krevd inn fra Betonmast og utbetalt til beboerne
- Norgespris innført for alle fellesanlegg fra oktober 2025
- Ladeanlegget stabilisert etter leverandørbytte
- Radonmåling gjennomført – ingen tiltak nødvendig
- Rettshjelpsforsikring koblet inn i tvisten mot Selvaag
- FDV-dokumentasjon i Viscenario nærmest komplett
- Ny vaktmester ansatt

Økonomi:
Vedlikeholdsfond etableres fra 1. januar 2027 – ca. kr 675 000 kreves inn årlig gjennom fellesutgiftene
Behov på 3,35 millioner kroner er identifisert for første 5-årsperiode (vinduer, heiser, teknisk utstyr m.m.)

Beboerkommunikasjon:
Fremtidige beboermøter skal ha mulighet for å sende inn temaforslag i forkant
Styret skal utrede streaming av beboermøter via web så det går an å delta digitalt eller se opptak i etterkant

Balkonger og fasade:
De som ønsker heve-senke-løsning i glass (vindskjerming) kan gå videre med søknad via ADD

arkitekter til Asker kommune – helt på egen regning (estimert ca. kr 100 000 for retningslinjer og søknad, tillatelse gyldig i 3 år)
Innglassing av balkonger er avvist av årsmøtet

Tekniske saker som må løses i 2026:
Ventilasjon: gjennomgang av aggregater pågår, defekte spjeld byttes og balanse justeres
Gulvvarme bad: gjennomgang av undersentraler planlagt
Reklamasjoner: 16 åpne saker må følges opp før foreldelsesfristen 1. juli 2026
Eget møte mellom styret, Selvaag og Betonmast om tekniske anlegg er planlagt

Juridisk:
Rettshjelpsforsikringen er aktivert i garasjetvisten mot Selvaag
Gang- og sykkelveisaken avventes hos statsforvalteren

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold. Innkalling og protokoll fra årsmøte er inntatt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 1 570,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det skal settes av midler til større utskiftinger av vinduer, heiser mm.
Et estimat viser et behov for 3 350 000 kroner i den første 5-årsperioden. Dette vil variere fra ca. 170 - 500 pr. måned for de enkelte seksjonseiere. Det ble vedtatt på årsmøtet at man går inn for å bygge opp et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold fra og med 1. januar 2027. Ca.
675 000 kroner kreves inn årlig gjennom fellesutgifter etter sameiebrøken.

Sameiet endte med et positivt årsresultat på kr 438 675, noe som er en stor forbedring fra 2024 da resultatet var -451 314. Totale driftsinntekter var kr 12,5 millioner, der felleskostnader utgjorde den klart største posten (ca. kr 11 millioner). En viktig bidragsyter til de høye andre inntektene (kr 1,37 mill.) var kompensasjonen fra Betonmast på kr 710 650 for økte strømkostnader under garasjeprosjektet.

Samlet budsjetteres det med et lite underskudd på kr 1 201 i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av: bod, parkeringsplasser (tilleggsareal til næringsseksjon i garasjekjeller), private uteareal/markterrasse

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Reptiler er ikke tillatt. Sameiets fellesområder/utomhusanlegg skal ikke benyttes til lufting av hunder.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7981319

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 31 529 kvm (Eiertomt)
Tomt sameie 31.530 m2, pent opparbeidet.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På Landåsjordet, kun en kort spasertur (ca 10 min) fra Asker sentrum, har Selvaag Bolig bygget et helt nytt nabolag. Prosjektet kjennetegnes av gjennomtenkt arkitektur, vekt på bærekraftige løsninger og et helt unikt servicetilbud.

Landåsjordet ligger nær sentrum, men i et rolig og skjermet område. De minste kan boltre seg på en større nærlekeplass, mens de litt større kan utfolde seg med klatring i trærne i en av naturlekesonene. Med sykkelstativer både utendørs og i kjelleren er det svært godt tilrettelagt for å ta i bruk sykkelstiene i området, som er en trygg, effektiv og miljøvennlig fremkomstvei til både sentrum og togstasjonen. Asker sentrum ligger 10 minutters gange fra boligene. Her finner du store og små butikker, cafeer og restauranter. Asker Stasjon ligger også her, med hyppige avganger til Oslo. Flytoget tar deg dessuten direkte fra Asker til Gardermoen på tre kvarter, eller du kan ta toget sørover i retning Torp flyplass - med tilgang til flere internasjonale flyavganger. Det er i tillegg ca. 5 minutters gåtur til Høn stasjon.

Rett utenfor dørterskelen åpner det seg et hav av gang- og sykkelstier. Herfra kan du ta sikte på marka, eller kanskje en tur på kjøpesenteret. Du trenger slettes ikke å sette deg på toget i retning Oslo om du vil fornye garderoben for en helaften ute - i Asker finner du nemlig alt dette i ditt eget nabolag. Skulle det likevel være marka som frister mest, er Semsvannet et yndet og historisk turområde. Skogen og området rundt er vernet, og her finner du blant annet Sem hovedgård og Skaugumåsen med utsikt over Oslofjorden. Området har et rikt nettverk av løyper - både i vinter- og sommerhalvåret - som strekker seg helt opp mot Ringerike.

En fin sykkeltur unna ligger Hvalstrand bad, med molo, brygge og stupetårn. Som en av få strender i landet med den gjeve miljøsertifiseringen Blått Flagg kan du nyte godt av ypperlig vannkvalitet, sikkerhet og service. Tilbake i sentrum finner du kulturhuset i Asker. Her er programmet tett, og folkekjære artister, komikere og forfattere trekker stadig fulle hus. Fra salen kan du nyte en stemningsfull julekonsert med Sølvguttene eller få servert kvikke replikker fra kjente norske standupkomikere. Stedet er også et populært sted for de minste med flere barneforestillinger gjennom året.

Kulturhuset befinner seg vegg-i-vegg med Trekanten kjøpesenter. Dette er et lokalt eldorado av butikker, spisesteder, og flere tjenester innen helse og velvære. Etter litt shopping på senteret, kan det kanskje være godt å synke ned i en god stol og nyte en film på kinoen, som ligger rett ved.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.08.2022.
Midlertidig brukstillatelse - Nybygg boligblokk B6 (SAK09) Hønsjordet - Landås vest, Felt L2 Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS.

1. Tilhørende utomhusarealer og p-kjeller skal være ferdigstilt.
2. Fordrøyningsanlegget under LEK 1 som er tilknyttet BT3 skal være
ferdigstilt og godkjent.
3. Ferdigstille gang/sykkelveier knyttet til tiltaket i henhold til regulering.
4. Blokkene B7, B8 og C6 skal være ferdigstilt

Frist for ferdigstillelse settes til 1.12.2023.

Originale byggetegninger stemmer overens med dagens romfordeling i leiligheten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer Delareal 98 m
KPHensynsonenavnHH190_2 jernbane
KPSikring Andre sikringssoner
Delareal 30 499 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnHØ2
Delareal 31 529 m
BestemmelseOmrådenavn#1 Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 31 529 m
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 31 529 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 280 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnHØ1
Delareal 310 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 748 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel
Kommunedelplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202509
Navn Kommunedelplan for sentrale Asker
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommunedelplan
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202016011
Navn Høn - Landås og Fusdalskogen
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.11.2018
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6765/2016011_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 7 681 m
Bestemmelsesområdesikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
Delareal 3 050 m
Formål Gatetun
Feltnavn f_SGT1
Delareal 5 543 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn L2D
Delareal
6 474 m
Bestemmelsesområdeutforming
Delareal
2
706 m
RPHensynsonenavn
2
H560_A
Sone med angitte særlige hensynBevaring naturmiljø
Delareal 4 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_SAG
Delareal 7 307 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn L2B
Delareal
2
2
116 m
RPHensynsonenavnH190_
RPSikring
2
Andre sikringssoner
2
Delareal 6 568 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn L2C
2
Delareal 745 m
Formål Lekeplass
Feltnavn f_Lek1
2
Delareal 8 308 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn L2A
Delareal
2
29 m

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id
02204D_U
Navn
Nytt dobbeltspor Bærum grense - Hønsveien
Plantype

Eldre reguleringsplan
Status
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse
20.06.2001
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3074/4D_U_bestemmelser.pdf
Delarealer
2
Delareal 116 m
Formål Jernbane
Feltnavn Jernbane i tunnel

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til salg/kjøp av leiligheten i Folagrenda 11.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3203/2/551/124:
06.04.1990 - Dokumentnr: 11832 - Erklæring/avtale målebrev
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2019 - Dokumentnr: 740420 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Allmennhetens ferdselsrett over gangvei samt bruksrett til lekeplass
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2020 - Dokumentnr: 3121500 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelser transport og ferdsel
Bestemmelser byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1468574 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om drift og vedlikehold av lekeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1468711 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om drift og vedlikehold av gangvei og trappeforbindelse
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469014 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469208 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:549
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:550
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469330 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvannsledning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2026 - Dokumentnr: 856751 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.09.2021 - Dokumentnr: 1114675 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 124
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/16073

01.01.2024 - Dokumentnr: 62818 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:2 Bnr:551 Snr:124

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469116 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:342
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:562
Bestemmelse om energibrønner
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 16 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 141 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. august 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tyder

Tilstandsrapport

Folagrenda 11, 1384 Asker

Befaringsdato:	Mandag 13. juli 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 4. august 2026
Referanse:	13878

Rapporten

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

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

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

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

Michael Moe Askautrud
Michael Askautrud

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Dokumentasjonen som er fremlagt oppfyller ikke dokumentasjonskravene i NS 3600:2025 for å kunne legge til grunn tilstandsgrad 0 når ferdigattest ikke foreligger. Det er derfor gitt TG 2.	Side 11

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
	Det er ifølge eier ikke utført oppgraderingsarbeider etter oppføring.

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i underetasje.
Leiligheten ligger i 2. etasje, med balkong.

Velholdt leilighet med god standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Martine Oline Mathisen & Georg Thoresen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje		3			
2. etasje	50			17	
Sum	**50**	**3**	**0**	**17**	**0**
Sum BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Entré		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Georg Thoresen
Takstmenn:	Michael Askautrud
Tilstede:	Michael Askautrud Georg Thoresen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 2 Bnr: 551 Snr: 124
Tomteareal:	31529.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Martine Oline Mathisen & Georg Thoresen
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Eierseksjon

Beskrivelse: Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i underetasje.
Leiligheten ligger i 2. etasje, med balkong.

Byggeår
2022

Eierseksjon - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein og delvis kledd med malt trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg.

Våtrom

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

Bad

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

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er TEK17.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Den nye NS 3600:2025 innfører utvidede krav til dokumentasjon av nye våtrom. Når ferdigattest ikke foreligger, kreves alternativ dokumentasjon som dokumenterer utførelsen av våtrommet for at tilstandsgrad 0 skal kunne legges til grunn. Disse kravene kan innebære at dokumentasjon som var tilstrekkelig ved oppføringstidspunktet, ikke nødvendigvis oppfyller dokumentasjonskravene som gjelder ved utarbeidelse av tilstandsrapport etter NS 3600:2025. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.08.2022, men ferdigattest er foreløpig ikke utstedt. Det er ikke fremvist komplett FDV dokumentasjon for leiligheten, kun for følgende; slukrenne i dusj, membransystem, waterguard og kjøkken. Det er fremvist DDV for rørleggerarbeider, med beskrivelser av bl.a. materialer, funksjon og drift. Øvrig dokumentasjon som fremkommer av dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025 er ikke fremlagt.
Vurdering:	Dokumentasjonen som er fremlagt oppfyller ikke dokumentasjonskravene i NS 3600:2025 for å kunne legge til grunn tilstandsgrad 0 når ferdigattest ikke foreligger. Det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Ferdigattest foreligger ikke, og alternativ dokumentasjon som oppfyller dokumentasjonskravene i NS 3600:2025 er ikke fremlagt.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av våtrommets vanntette sjikt og øvrige skjulte konstruksjoner ikke kan dokumenteres i samsvar med kravene i NS 3600:2025. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets utførelse og tekniske tilstand sammenlignet med et våtrom hvor slik dokumentasjon foreligger.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse:	Membran/tettesjikt er i henhold til fremvist FDV dokumentasjon bygget opp med våtromsplater av type Mapei BACboard Proff/Extrem på gulv og vegger. Komplett utførelse er ikke dokumentert.
Vurdering:	Membran/tettsjikt og gjennomføringer ligger skjult i konstruksjonen, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at det er avvik i utførelse.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast. Synlig membran, klemt i slukets klemring.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og noe dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Ørnulf Wiig Installasjon AS, signert og datert 01.08.2022 er fremvist for følgende arbeider: Elektriske installasjoner i leilighet.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær

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

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

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, drenering fra fordelerskap til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

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

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er lagt i entré, stue/kjøkken og soverom. Anlegget er tilknyttet felles varmeanlegg.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse: Overbygget balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken.
Fliser på gulv. Rekkverk i stålkonstruksjon med felter i herdet glass.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 111 cm.

Antall kvadratmeter
17

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

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

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 40 db lydmotstand.
Skyvedør til balkong med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Er det komfyrvakt
Ja

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2022

Hvilken produsent er kjøkkenet
Keo

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

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

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer.
Vurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett.
Vurdering:	Det er stedvis noe knirk/knepping i parketten.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyder: ca. 2,31 m målt i entré. ca. 2,58-2,59 m målt i stue/kjøkken og soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører og skyvedører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré.
Garderobeskap med speilfronter i soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Lyd- og støyforhold:
Boligen er oppført i 2022, og bygninger fra denne tiden har forventet tilfredsstillende lydisolasjon.

Eiendommen ligger ikke innenfor registrerte støysoner iht. kommuneplanens temakart for veistøy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger.

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Det er ifølge eier ikke utført oppgraderingarbeider som utløser krav til dokumentasjon, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon for oppgraderingsarbeider.

Øvrig dokumentasjon:

Energiattest er fremvist.

Det er ikke fremvist komplett FDV dokumentasjon for leiligheten, kun for følgende; slukrenne i dusj, membransystem, waterguard og kjøkken.
Det er fremvist DDV for rørleggerarbeider, med beskrivelser av bl.a. materialer, funksjon og drift.

Samsvarserklæring fra Ørnulf Wiig Installasjon AS, signert og datert 01.08.2022 er fremvist for følgende arbeider: Elektriske installasjoner i leilighet.

Det er foreløpig ikke gitt ferdigattest for boligen/bygningen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 19.08.2022.

Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

Radon

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

Beskrivelse:

Eier opplyser om at det i regi av sameiet og utbygger ble utført radonmålinger i 2023-2024, og at denne leiligheten ikke hadde registrert forhøyede verdier.

Vurdering:

Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon.

Det bemerkes at det i alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon for utførte radonmåling. Dersom dette ikke foreligger, anbefales det på generelt grunnlag at det foretas ny radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille

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

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	13-07-2026		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger.
El-tilsyn			Ikke utført.
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Egenerklæring	16-07-2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

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

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

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

Mandatavgrensning

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

Undersøkelsesnivå og metode

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

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

Bærekraft og klimarobusthet

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dokumentasjon

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

Gyldighet og bortfall av ansvar

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

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

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

Ansvarsbegrensning

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

Undersøkelse av kjøper

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

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

Erfaring- og kompetansekrav

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

Rettigheter

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Georg Thoresen	9578-5999-4-4103531	2026-07-16 09:42:30
Martine Oline Mathisen	9578-5993-4-4341917	2026-07-16 14:56:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. juli 2026

Oppdragsnummer
45-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Folagrenda 11, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Georg Thoresen, Martine Oline Mathisen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7981319
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvaag og Betonmast utførte utbedringer i garasjen etter garantisak i 2023-2025. Omtales som Garasjesaken i tema på VIBBO og mer informasjon/dokumentasjon om dette finnes der.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Styret i sameiet følger opp slikt og sist kontroll av ventilasjonsaggreatene meg bekjent ble utført 19-21. Nov 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Betonmast har gjennomført kontroll av verdier for Radon i Sameiet i samarbeid med styret i 2023-2024. Der de seksjonene det måtte gjelde etter kontroll av for høye anbefalte verdier, ble kontaktet av styret. Det var 10 leiligheter i sameiet som ble kontaktet om for høye anbefalte grenseverdier. Denne leiligheten var IKKE enn av de som ble kontaktet av styret med for høye anbefalte verdier av Radon. Mer informasjon og dokumentasjon finnes på VIBBO.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Styret har engasjert skadedyr firma tidligere, for å forebygge skjeggkre i sameiet. Det har aldri vært oppdaget skjeggkre i denne leiligheten og det ligger forebyggende middel under listene til forhindring av skjeggkre.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0094/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martine Oline Mathisen	**2026-07-16**	**Georg Thoresen**	**2026-07-16**

Identifikasjon

Martine Oline Mathisen

Identifikasjon

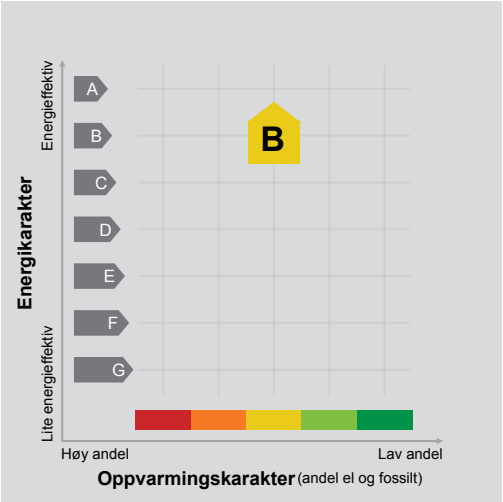
Georg Thoresen

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	551
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300767773
Merkenummer	Energiattest-2025-226569
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Folagrenda 11	300767773	H0202	124	0	
Folagrenda 11	300767773	H0302	128	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	232,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.8.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	8,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	76,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	2 872 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	58,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 165 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	58,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2 872 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 872 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	2 872 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54,5 %

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Henrik Nielsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.nielsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0094/26 . Vår ref.: 2340-1-124 Dato: 20.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Landås Pluss Boligsameie
Organisasjonsnr:	928166953
Seksjonseier:	Thoresen, Georg
Medeier:	Mathisen, Martine Oline
Leilighetsnummer:	124
Adresse:	Folagrenda 11, 1384 ASKER
Seksjonsnummer:	124
Gnr.	2
Bnr.	551

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7981319.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nytt prosjekt fra Selvaag Bolig Selvaag Pluss servicekonsept - månedlig Serviceavgift for Plusskonseptet på kr. 1056. Kommer i tillegg til ordinære felleskostnader Næringsseksjon garasje - ideell eierandel. Realssameie. 1/174 del pr. plass i næringsseksjon nr. 188. Avregning fjernvarme ved EVINY (Tidl. BKK Energitjenester Garasjeplasser kan kun eies og erverves av seksjonseiere, men de trenger ikke følge seksjonen ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Pga feil ved garasjene er felleskostnader for garase/p-plass satt til 0 kr fra 1. des 23. Felleskostnader for garasje legges på igjen når anlegget er oppe.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 818,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Selvaag Pluss	1 201,00	
Internett	241,50	
Felleskostnader	2 167,00	
TV	209,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	24,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	1 570,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nina Granlund Sæther, e-post: landas.pluss@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET I LANDÅS PLUSS

gjelder for beboere og andre besøkende i Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig hver dag mellom kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes en personlig kodebrikke. Av hensyn til sikkerhet og sikring av verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales med vertskapet.

2. Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være tilstede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere som benytter serviceområdet slik det ikke er til sjenanse.

3. I Serviceområdets vil det være tilgang til aviser, magasiner, kaffe og te. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Kaffekopper og glass som benyttes i 1. etg. skal plasseres i oppvaskmaskin oppe. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov.

4. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr til serviceområdet.

5. Reservasjon av selskapsrommet til private arrangementer gjøres i resepsjonen. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd av hensyn til alarmer og vakthold.
   Ved leie av selskapsrom til private arrangementer utover 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Arrangementer skal være avsluttet kl. 01.30 og lokalene ryddet og forlatt senest kl. 02.00. Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00.
   Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene.
   Det er ikke tillatt å medbringe musikkanlegg, DJ eller orkester
   Lounge/resepsjon i 1 etg. er forbeholdt husets beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med arrangementer i møterom eller selskapsrommet.

   På 17. mai, nyttårsaften, sankthans og andre høytidsdager er selskapsrommet forbeholdt felles arrangementer i beboernes regi.

6. Det vil være mulig for beboerne å benytte Serviceområdets kjøkken for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet henger det oppslag om rutiner i forbindelse med tilberedning av mat, renhold og oppvask. Av hensyn til mange brukere er det viktig at hygienekrav overholdes.

7. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter

treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Det er ikke tillatt å invitere inn utenforstående for bruk av treningsrommet. (Unntak er personlige trener og instruktør).

Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.

8. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.

9. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til vertskapet.

Det gjelder egne rutiner for bruk av kjøkken, selskapsrom og gjesteleiligheter

V E D T E K T E R

for

Landås Pluss Boligsameie, org. nr. 928 166 953

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 13.06.22
Endret på årsmøte 02.05.2023
Endret på årsmøte 09.04.2024 (§8-1 (4))
Endret på ekstraordinært årsmøte 20.02.2025
Endret på årsmøte 14.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Landås Pluss Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9.9.2021, vedlegg 1

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 187 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 2, bnr. 551 i Asker kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser (tilleggsareal til næringsseksjon i garasjekjeller)
- private uteareal/markterrasse

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

(4) En del av sameiets fellesareal omfattes av «Serviceområdet». Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2, samt i egen serviceavtale som er/blir inngått med Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal

informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All kortidsutleie må registreres.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Det er kun den som eier og beboere av leiligheten som har bruksrett til Serviceområdet/ innholdet i Serviceavtalen. Ved utleie må leieforholdet har en varighet på minimum 3 mnd. før bruksretten kan overføres til leietaker. Blir bruksretten til Serviceområdet overført til leietaker har ikke eier anledning til å benytte Serviceområdet i samme tidsrom.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

- Styret vil ikke gi tillatelse til boblebad/badestamp hverken på private- eller fellesareal.
Det er som følge av at overflatevann fra takflater og terreng føres i åpne naturlige vannveier og bekker ut av området.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Montering av stikkontakt i sportsbod

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Serviceområdet – blokk C2
Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal som disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått med denne. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppebærer inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer serviceavtalen, vises det til selve Serviceavtalen. Avtalen oppbevares av styret og alle sameiere skal gjøre seg kjent med denne.

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.

Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Garasjeanlegget består av 185 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 174 p-plasser som egen næringsseksjon (beboerparkering)
- 10 p-plasser til særskilt bruk for gjesteparkering (fellesareal)
- 1 p-plass for Selvaag Pluss Service AS (fellesareal)

Utvendig er det 3 p-plasser som er forbeholdt bildeling for beboere på felt L2 – L6.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser kan kun eies eller erverves av seksjonseiere i sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter vedlegg 2, jfr disse vedtekters punkt 11-5

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av næringsseksjon parkering, jfr vedtektenes pkt 11-5.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader innbetales til Landås Pluss Boligsameie, se vedtektenes punkt 11-5 og vedtekter for næringsseksjon (parkering) vedlegg 3.

4-5 P-plasser til særskilt bruk for bildeling

3 utvendige p-plasser er avsatt til særskilt bruk for bildeling. Disse er organisert som fellesareal. Utbygger kan på vegne av sameiet inngå nærmere avtale med leverandør/operatør av bildelingstjeneste, med nærmere beskrivelse av varighet, innhold i tjenesten mv. Varighet iht. utbyggingsavtalen min. 5 år. Bildelingstjenesten vil også bli tilgjengelig for andre enn sameiets beboere.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte som disponerer p-plass. Strøm betales etter målt forbruk og eventuell kostnad for avlesning.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, må bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass..

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. inventar

2. utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

3. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

4. skap, benker, innvendige dører med karmer

5. listverk, skillevegger, tapet

6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

7. vegg-, gulv- og himlingsplater

8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

9. innsiden av vinduer, balkong-, terrasse- og entredører til boligen

10. solavskjerming av vinduer, balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer forsvarlig ved like. Sameiet skal også sørge for snømåking og strøing mv. på intern gangvei og SGT1 mellom Hønsveien og L3.

Felt L3 er pliktig til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader for drift og vedlikehold lekeplass, og snømåking/strøing mv av intern gangvei, iht. tinglyste erklæringer av 22.11.2021

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

(6) Drift og vedlikehold av serviceområdet med tilhørende inventar er fordelt mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS i den inngåtte serviceavtalen, hvor det i pkt. 8.3 Drifts og vedlikeholdsansvar for Serviceområdet, innredning og utstyr heter:

> *«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.*
>
> *Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.*
>
> *Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, solavskjerming, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller*

sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.

Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.

Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.

Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet. Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten.»

Denne fordelingen er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til nærvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, varmeanlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiere av p-plass i næringsseksjon (parkering) skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det fremkommer av vedtektenes pkt 4-4, jfr pkt 11-5

(2) For basistjenester iht serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller sameiets forbruk (”Serviceavgiften”).
Serviceavgiften faktureres for alle boligseksjoner samlet. Det vises til pkt. 9.2 i Serviceavtale.

Ved ikrafttredelse jfr. 7.1 i Serviceavtalen er prisen fastsatt til kr 1.000 .- inkl. mva per seksjon per måned.

Kostnad for Serviceavtale fordeles med likt beløp pr boligseksjon.

Serviceavgiften kan endres. Ved sammenslåing av to eller flere seksjoner beregnes 50 % av Serviceavgiften i tillegg per ekstra seksjon som innlemmes i seksjonen.

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

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

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

(6) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Seksjonseier hefter også for leietakere og eller andre seksjonseier gir tilgang til eller lar disponere seksjonen og fellesarealer inklusive Servicelokalet.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styret og varamedlemer kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal også velge en valgkomité med 2 – 4 medlemmer. Valgkomitéen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

Næringsseksjon (parkering) har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

2. oppløsning av sameiet

3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon parkering, seksjonsnr 188
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon parkering, seksjonsnr 188.

P-plasser i garasjeanlegget utgjør næringsseksjon nr 188, med eventuelle tilleggsdeler. Næringsseksjon (parkering) seksjonsnr 188 organiseres som ett tingsrettslig sameie (Landås Pluss Garasjesameie) mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon (parkering) snr.188 fastsetter utbygger egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv. Disse ansees som tiltredt ved kjøp av p-plass i prosjektet Landås.

Styret i Landås Boligsameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) snr 188. Styret i Landås Boligsameie utgjør styret i næringsseksjon (parkering) snr.188 (Landås Pluss Garasjesameie) med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon (parkering) snr 188 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Landås Pluss Boligsameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 188 betale utgiftsbidrag, iht hver p-plass som disponeres, til Landås Boligsameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon (parkering) nr 188 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Landås Boligsameie regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon (parkering) snr. 188 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon (parkering) snr 188.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele p-plasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig. Utbygger vil eier og disponere ideelle eierandeler til p-plass som ikke er solgt.

11-6 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rett og plikt til utomhusområde
Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Landås». Landås Pluss Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening/utomhussameie for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Landås Pluss Boligsameie vil da ha rett og plikt til medlemskap/eierskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening/utomhussameie som etableres.

Landås Pluss boligsame ligger inntil naturområder GN1-GN3. Det er krav om at en

skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området, skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

11-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet" Landås" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 650 boliger med fordelt på flere delfelt. Landås Pluss Boligsameie (felt L2) er planlagt utbygd med 187 boliger og underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Landås AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Landås AS, har som utbygger av eiendommene (gnr 2, Bnr 34, og gnr 2 Bnr 342) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet" Landås" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Landås".

HUSORDENSREGLER

For
Landås Pluss Boligsameie

Vedtatt av styret februar 2022.
Vedtatt på årsmøtet 13.06.2022.
Endret på årsmøte 02.05.2023
Endret på årsmøte 09.04.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på hverdager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det inkluderer garasjen.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker med skiftende farge/blinkende er til sjenanse for naboer og skal unngås.

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets område.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller på parkeringsplassen i garasjen. Det er avsatt egen fellesbod i de fleste blokkene til barnevogner

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Forutsatt enighet mellom beboere som disponerer samme forgang kan denne utsmykkes. Bilder på veggene må henges opp på en så skånsom måte som mulig for å forhindre skader på veggene.

Reparasjon av biler, utover dekkskift, skal ikke utføres i garasjen eller andre fellesareal.

Mating av fugler skal ikke forekomme fordi det tiltrekker seg skadedyr.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder utomhusanlegg, garasje, ganger, trapper og andre fellesareal er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Sameiet er tilknyttet et kommunalt avfallssuganlegg. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i respektive nedkast for matavfall, plast, restavfall og papp/papir. Tekstiler, pappesker, glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke hensettes avfall ved nedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller balkong/terrasse.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.
Det er ikke tillatt å endre på innstillinger eller kanalføring for ventilasjonsanlegget. Dette inkluderer endringer på kjøkkenavtrekk. Ved behov for slike endringer må det godkjennes av sameiet som følge av at det vil påvirke innreguleringen av ventilasjonen for hele bygget.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat. de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Boligene er sprinklet. Seksjonseier er ansvarlig for at det ikke utføres bygningsmessige endringer eller installeres innredning som medfører at sprinkelhoder blir skadet eller tildekket. Slike arbeider må godkjennes av autoriserte firmaer. Brannmeldere som er installert i boligen må ikke utsettes for støv ved for eksempel oppussing. De må da dekkes til. Se i FDV dokumentasjonen for mer informasjon.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Sameiets fellesområder/utomhusanlegg skal ikke benyttes til lufting av hunder. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Bilkjøring i Strøksgata

Strøksgata er belagt med stein som må behandles med en viss grad av forsiktighet.
Kjøring i Strøksgata skal begrenses.
Kjetting skal ikke brukes.

§ 10. Forhold til EIKA

På fellesområde mellom servicebygget og Folagrenda 6 (C 3) er det en vernet eik.
Ferdsel i rotsonen rundt treet skal unngås. Det skal ikke brekkes grener eller klatres i treet.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Bruk av servicebygget

Det er egne regler for bruk av servicebygget som må følges.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER
FOR
LANDÅS PLUSS GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig Landås AS som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Landås Pluss Boligsameie.
Vedtekter tiltredes og aksepteres av ved kjøp av p-plass i prosjektet Landås Pluss Boligsameie

Gnr.2, bnr 551, snr. 188, i Asker kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Landås Pluss Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 2, bnr. 551, snr. 188, i Asker kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Landås Pluss Boligsameie

Sameierne eier en ideell andel av garasjen i gnr. 2, bnr. 551, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiegjenstanden.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 174 til sammen 174/174

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 188, parkeringsarealet og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Landås Pluss Boligsameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Landås Pluss Boligsameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Landås Pluss Boligsameie vedtekter og ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet" Landås" Selvaag Bolig Landås AS vil eie og disponere de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 188 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Landås Pluss Boligsameie eller til garasjesameiets styre eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel med bruksrett til p-plass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Landås Pluss Boligsameie (Gnr 2, bnr 155), kun selges eller overføres til eier av eierseksjon i Landås Pluss Boligsameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Landås Pluss Boligsameie evt styret i Landås Pluss Garasjesameie når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, må bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styre i Landås Pluss Boligsameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 188), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Landås Pluss Boligsameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 188 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i (Seksjon 188).

Landås Pluss Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Landås Pluss Boligsameie. Se også vedtektene for Landås Pluss Boligsameie

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Felleskostnader innbetales til Landås Pluss Boligsameie, jfr §14

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht. prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser. Utbygger fastsetter endelige vedtekter for sameiet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og p-plasser er overlevert til sameierne.

ooOoo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2340
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
14. april 2026 kl. 18:00, Asker kulturhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd
8. Kortidsutleie
9. Vindskjerming på balkongene
10. Innglassing på terrasser og balkonger
11. Etablering av beredskapsrom
12. Innføre felles beredskapsløsninger på Landås
13. Beboermøter
14. Streame fremtidige beboermøter på WEB
15. Vurdere en "komitestruktur" til å bistå Styret
16. Vedlikeholdsplan
17. Valgkomité
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
=÷

Sverre Oddvar Hermanstad fra Obos foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at to eiere signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Brit Ingeborg Kvanum og Bård Henrik Sydow er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 uten sign id.pdf
2. 2340 Landås Pluss se.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen ved Brit Kvanum, Hartvig Nesje og Bjørn Wille

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

Styrets innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 560 000 kroner.

Sak 7

Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2025 ba styret om å utrede muligheten for en lokal nødstrømsløsning til sentralvarmeanlegget.

Styrets innstilling

Styret har vurdert en mulig nødstrømsløsning. Det er pr. i dag vanskelig å si om det i det hele tatt er mulig å ha et slikt anlegg. Man trenger et aggregat til å drive pumpene, men man må også ha drift i alle undersentraler for å få vann opp i leilighetene., og så må man ha strøm på anleggene som fordeler vannet i gulvene. Anlegget er ikke bygget for en slik løsning. Det er vanskelig å si hva dette vil koste, men estimerte kostnader for å dekke behovet i alle de 14 blokkene vil fort kunne være 30 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Styret mener at en lokal nødstrømsløsning for sentralvarmeanlegget vil bli for kostbart sett i forhold til risiko.

Sak 8

Kortidsutleie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått flere henvendelser om kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller Finn skaper utrygghet og usikkerhet ved at mange ukjente får tilgang til blokkene. Kortidsutleie er ifølge Lov om eierseksjonseie tillatt i inntil 90 dager pr. år, og kan ikke forbys. Årsmøtet kan imidlertid vedta at antall dager reduseres fra maksimalt 90 til 60. Vi kan også bestemme at utleie skal meldes til styret slik at vi har kontroll med antall dager utleie skjer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtektene endres slik at kortidsutleie i Landås Pluss boligsameie begrenses til 60 dager pr. år, og at all korttidsutleie må registreres, slik loven åpner for.

Forslag til vedtak

Punkt 2-1(4) i vedtektene for Landås Pluss Boligsameie endres til følgende tekst: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All kortidsutleie må registreres.

Sak 9

Vindskjerming på balkongene

Forslag fremmet av:
Knut Braathen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere søknader om vind- og innsynskjerming. Det er blant annet søkt om heve-senke-løsninger i glass. En slik løsning er søknadspliktig og må godkjennes av Asker kommune og styret.

Kostnader for å utarbeide retningslinjer og få godkjent søknad fra Asker kommune, er estimert til ca. 100 000 kroner. Styret mener de som ønsker å være med på dette må betale dette selv. En eventuell tillatelse fra kommunen er gyldig i tre år.

Styrets innstilling

Styret er positiv til en heve-senkeløsning slik som beskrevet, men mener de som ønsker å være med på dette må betale kostnadene selv.

Forslag til vedtak

Den eller de som ønsker en heve-senke-løsning i glass får utarbeidet retningslinjer av ADD arkitekter og sender søknad til Asker kommune. Alle kostnader dekkes av de som ønsker å være med på en slik søknad.

Sak 10

Innglassing på terrasser og balkonger

Forslag fremmet av:
Lars Christian Wold

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Viser til min søknad i fjor om innglassing av 11 kvm på terrassen til FG 15 5. etg

Styrets innstilling

En beboer i Folagrenda 15 har søkt styret og årsmøtet om innglassing av sin balkong på 11m².

Innglassing er søknadspliktig.

Styret mener innglassing av balkonger på ulike måter vil være uheldig. Asker kommune påpeker at fasadene har et helhetlig uttrykk som bygger på nøye gjennomtenkte valg av utforming, materialer og farger. Selv små endringer kan over tid svekke dette helhetsinntrykket og påvirke bygningenes karakter.

Utnyttelsesgraden på tomten er allerede utnyttet maksimalt, og vil kreve dispensasjon fra kommunen. Balkongene er i mange tilfeller rømingsvei, noe som vil føre til at balkongene vil måtte sprinkles.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innglassing på terrasser og balkonger
- Mot Innglassing på terrasser og balkonger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøte godkjenner innglassing av terrasser og balkonger i henhold til normale estetiske normer
2. Årsmøtet sier nei til innglassing av terrasser og balkonger.

Vedlegg

3. Skjermbilde 2026-03-30 kl. 11.28.19.png
4. Folagrenda - Svar pa˚forespørsel om søknadsplikt for vindskjerming.pdf

---

Sak 11

Etablering av beredskapsrom

Forslag fremmet av:
Inger Berg og Wenche Iversen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne skriver:

Det er bestemt av storting og regjering at dette året skal være et beredskapsår. Det er kjent gjennom media at enkelte sameier har hatt ansvar i forhold til dette. Vi ønsker det samme her hos oss. Vi ønsker at årsmøtet kan ta stilling til følgende: Det ekstra rommet i garasjen brukes til oppbevaring av vannkanner, hermetikk, stormkjøkken osv. Dette ordnes av sameiet og vi beboere betaler en liten sum pr. måned for dette. De fleste av oss har små boder og ikke plass til alt som kreves for at vi har alt på plass til beredskap. Det kan opprettes en arbeidsgruppe som kan se på hva vi vil trenge i et slikt beredskapsrom

Styrets innstilling
Det finnes ikke et eget rom som kan brukes til dette.

Styret synes ikke det er formålstjenlig å lage et felles beredskapslager. Felles beredskapslager er ikke lovpålagt. Hver og en seksjonseier må ivareta dette selv.

Forslag til vedtak

Årsmøtet mener at beredskapslager må ivaretas av hver enkelt seksjonseier.

Sak 12

Innføre felles beredskapsløsninger på Landås

Forslag fremmet av:
Steinar Willassen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver:

Det kunne være kostnadseffektivt for beboerne å innføre felles lagre / løsninger for sivil beredskap. Det er begrenset med lagringsplass for den enkelte, mange har kanskje problemer med å komme seg til boder mm.. Ved en felles løsning, og innføring av "nabohjelp" kunne man styrke beredskapen for den enkelte og for fellesskapet. Hvor omfattende et slikt lager, og nabohjelp / retningslinjer skal være må vurderes nærmere, men man snakker f. eks om 20 liter vann pr person pr uke.

Man kunne også vurdere mer "kapasitet", med f. eks å anskaffe aggregat for strøm, kokemuligheter på gass eller vha aggregat mm.. Løsningene bør inneholde en økonomisk kalkyle, og kostnadsfordeling på beboerne.

Forslag: Styret skal vurdere løsninger for felles beredskap med lagring / løsninger for sivil beredskap / løsninger. Vurderingen bør inneholde "lett / middels / stor (omfattende) løsning som alternativer. Forslag(ene) skal forelegges beboerne så snart de foreligger for vurdering / avstemning.

Styrets innstilling

Styret synes ikke det er formålstjenlig å lage et felles beredskapslager. Felles beredskapslager er ikke lovpålagt. Hver og en seksjonseier må ivareta dette selv.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innføre felles beredskapsløsninger på Landås
- Mot Innføre felles beredskapsløsninger på Landås

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal vurdere løsninger for felles beredskap med lagring / løsninger for sivil beredskap / løsninger.- Vurderingen bør inneholde "lett / middels / stor (omfattende) løsning som alternativer. Forslag(ene) skal forelegges beboerne så snart de foreligger for vurdering / avstemning.

2. Årsmøtet mener at beredskapslager må ivaretas av hver enkelt seksjonseier.

Sak 13

Beboermøter

Forslag fremmet av:
Steinar Willassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver:

Det ble høsten 2025 gjennomført et beboermøte. Vi savnet at det ble gitt mulighet for beboerne å sende inn forslag til tema i forkant. Nå ble diskusjonen under selve møtet noe "springende". Det ble etter hva vi kunne observere ikke invitert / oppfordret til å sende inn saker man ønsket belyst ? Kanskje en ide for fremtiden, så får disse sakene tas i den grad tiden rekker til, eller besvares i et referat.

Forslag: Ved fremtidige beboermøter skal det være anledning for beboerne å sende inn forslag til tema i forkant. Det er opp til Styret å vurdere innsendte forslag og om de har allmenn interesse.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på innspillet om beboermøter.

Forslag til vedtak
Ved fremtidige beboermøter skal det være anledning for beboerne å sende inn forslag til tema i forkant. Det er opp til Styret å vurdere innsendte forslag og om de har allmenn interesse.

Sak 14

Streame fremtidige beboermøter på WEB

Forslag fremmet av:
Steinar Willassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver:

På beboermøtet som ble avholdt høsten 2025 var det "stinn brakk", og ikke sitteplasser til alle.. Og for de som sto litt bak (som oss) var det MEGET vanskelig å oppfatte hva som ble sagt.. Det går både på bruk av mikrofon, og "noen" som snakker meget lavt, mikrofon eller ikke. Det hjelper ikke på når noen av tilhørerne også har behov for å snakke med naboen om alt mulig annet under møtet..

Vi vil derfor be Styret undersøke muligheten for å STREAME slike møter i fremtiden, slik at de som ønsker det kan følge møtet i fred og ro på hytta, i sin ringe bolig, eller se opptak i ettertid. Det finnes relativt rimelige og gode tekniske løsninger for dette.

Det er også mulig at OBOS har løsninger som kan benyttes. Undertegnede kan bistå Styret med å vurdere ulike alternativer hvis ønskelig.

Forslag: Styret skal undersøke mulighetene for å streame fremtidige beboermøter via WEB slik at man kan velge om man vil følge / delta på møtet via WEB eller om man vil delta fysisk. En slik løsning skal gjennomføres dersom det er mulig innen relativt rimelige kostnadsrammer.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal undersøke mulighetene for å streame fremtidige beboermøter via WEB slik at man kan velge om man vil følge / delta på møtet via WEB eller om man vil delta fysisk. En slik løsning skal gjennomføres dersom det er mulig innen relativt rimelige kostnadsrammer.

Sak 15

Vurdere en "komitestruktur" til å bistå Styret

Forslag fremmet av:
Steinar Willassen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver:

Egen erfaring tilsier at Styrearbeid kan være meget krevende. Mye arbeid, mange saker, mange dokumenter. Hvordan man f. eks kan klare å ettergå 2888 FDVer er for oss uforståelig.

Vi vil derfor be styre om å vurdere "komiteer" som kan bistå Styret i noen av ansvarsområdene som er ekstra arbeidskrevende. Det kan da være beboere som har spesiell kompetanse eller interesse for de forskjellige ansvarsområdene som Styret dekker. Det vil selvsagt være Styret som har beslutningsmyndighet, og det endelige ansvaret, men disse "komiteene" kan bistå Styret's medlemmer med å utrede forskjellige alternativer, vurdere tekniske og økonomiske konsekvenser mm. Den i Styret som dekker et gitt ansvarsområde vil da også lede denne komiteens arbeid, og bringe resultatet av komiteens arbeid inn til Styret. En slik løsning vil forhåpentligvis gjøre at Styrets medlemmer kan løfte blikket, og ikke grave seg ned i detaljer.

Forslag: Styret skal vurdere, og eventuelt innføre en komitestruktur som kan bistå Styret innen valgte saksområder. Beboere skal inviteres til å delta i disse komiteene.

Styrets innstilling

Det må være opp til styret i hver enkelt sak eventuelt å engasjere andre til å bistå.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vurdere en "komitestruktur" til å bistå Styret
- Mot Vurdere en "komitestruktur" til å bistå Styret

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal vurdere, og eventuelt innføre en komitestruktur som kan bistå Styret innen valgte saksområder.- Beboere skal inviteres til å delta i disse komiteene.

2. Det må være opp til styret i hver enkelt sak eventuelt å engasjere andre til å bistå.

Sak 16

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Atle Johnsrud, som er bygg- og eiendomsforvalter hos Obos, har gjennomgått eiendomsmassen vår.

En vedlikeholdsplan gir forutsigbarhet og sikrer finansiering av fremtidig vedlikehold av bygningene som ikke dekkes av løpende drift og vedlikehold. Vedlikeholdsperioden er 5 år, og i tillegg er det en tentativ plan for 30 år.
Mye ivaretas gjennom løpende vedlikehold og serviceavtaler, men man bør sette av midler til større utskiftinger av vinduer, heiser mm.
Estimatet fra Johnsrud viser et behov for 3 350 000 kroner i den første 5-årsperioden. Dette vil variere fra ca. 170 - 500 pr. måned for de enkelte seksjonseiere.

Styrets innstilling

Årsmøtet går inn for å bygge opp et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold fra og med 1. januar 2027. Ca. 675 000 kroner kreves inn årlig gjennom fellesutgifter etter sameiebrøken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet går inn for å bygge opp et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold fra og med 1. januar 2027. Ca. 675 000 kroner kreves inn årlig gjennom fellesutgifter etter sameiebrøken.

Sak 17

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Ifølge vedtektene § 8 (4) skal årsmøtet velge en valgkomite med 2-4 medlemmer. Valgkomiteen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater. Følgende kandidater er foreslått for valgkomite perioden 2025-2026:

- Brit Kvanum
- Jan N. Langfeldt
- Guri Fuglesang
- Torstein Solberg

Forslag til vedtak
Årsmøtet velger Brit Kvanum, Jan N. Langfeldt, Guri Fuglesang og Torstein Solberg til valgkomite for perioden 2026-2027.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Brit Kvanum, Jan Nicolai Langfeldt, Bjørn Wille og Berit Hartvig Nesje.

Valgkomiteen har kommet med følgende innstilling:

Nina Granlund Sæther, gjenvelges som leder

Tore Hanssen, gjenvelges som styremedlem

Torunn Fetveit, velges som styremedlem

Bjørn Wille, velges som styremedlem.

Innstilling
Styret fremlegger valgkomiteens innstilling.

Da det fortsatt gjenstår mye arbeid med oppfølging av reklamasjoner etc., foreslår styret at det velges 3 personer som styremedlemmer i tillegg til leder og varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Granlund Sæther

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Wille
- Tore Hanssen
- Torunn Fetveit

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kåre Elnan

Styrets årsrapport

Styret i Landås Pluss Boligsameie har i perioden bestått av følgende medlemmer:

Nina Granlund Sæther, leder
Torstein Solberg, styremedlem
Guri Grime Fuglesang, styremedlem
Hans Magnus Holene, styremedlem
Tore Hanssen, styremedlem
Kari Bøyum, styremedlem
Kåre Elnan, varamedlem

Medlemmene i styret har brukt en vesentlig del av sin tid til avslutningen av garasje-prosjektet og oppfølging av reklamasjoner på bygningsmassen og det tekniske utstyret. Dette har resultert i mye kontakt med-representanter for Selvaag Bolig Landås AS og Betonmast Boligbygg AS, samt underleverandører, som trenger assistanse og veiledning når de kommer hit for å utføre utbedringer.

Styret har avholdt 18 styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg er det avholdt en rekke arbeidsmøter.

De viktigste arbeidsmøtene som kan nevnes er:

- 7 møter med Selvaag og Betonmast.
- 2 møter med Dalan advokater.
- Befaring i garasjen sammen med SINTEF og Asker Takstforum.
- I forbindelse med ansettelse av ny vaktmester har det vært avholdt 2 møter med ledelsen i Asker og Bærum Vaktmesterkompani. I tillegg kommer ukentlige møter med vaktmester.
- Når det gjelder utearealene er det avholdt 5 møter med leverandør innen levering av gartnertjenester.
- Medlemmer av styret har hatt møte med ADD arkitekter i forbindelse med Vindskjerming (se egen sak om Vindskjerming).
- Det er avholdt møte med prosjekt- og byggeleder hos Obos angående Vedlikeholdsplan (se egen sak om Vedlikeholdsplan)
- Medlemmer av styret har deltatt på regnskaps- og budsjettmøte med forretningsfører hos Obos og et eksternt møte angående styrearbeid.
- Styret har hatt møte med Solibo som et alternativ til dagens forretningsfører.
- Det har vært arrangert ett beboermøte.
- Styre har hatt to interne sosiale samlinger for styremedlemmer.
- Videre er det gjennomført befaring sammen med entreprenør Alento angående prosjektet Landåstoppen.
- Medlemmer av styret har hatt møter med Selvaag Pluss og deltatt på møte om plussboliger i regi av Asker kommune og Asker Næringsforening.
- Det har vært avholdt 3 møter med valgkomiteen.

Drift og vedlikehold av de tekniske anleggene har beslaglagt mye tid for flere av styremedlemmene. Dels skyldes dette at anleggene ikke har vært ferdigstilt fra Betonmast, men også at flere av systemene ble berørt av utbedringsprosjektet i garasjen og måtte settes tilbake til opprinnelig stand. Varmesentralen og distribusjon av varmtvann var spesielt berørt av dette, og det viste seg at også ventilasjonsanlegget skapte mye arbeid og det er fremdeles ikke i normal drift.

Det har oppstått situasjoner som for eksempel heis ute av drift, garasjeport som ikke ville åpne seg, mangel på varme i leiligheter med mer. Dørlåser til byggene og bommen inn til Strøksgaten er det mange henvendelser om.

Dokumentasjon i Viscenario

På årsmøtet i 2025 ble det etterlyst FDV-dokumentasjon, både for byggene og for garasjeanlegget. Her har styret hatt en løpende dialog med både Selvaag og Betonmast. Det finnes nå totalt 3586 dokumenter i Viscenario, og ifølge Selvaag skal dokumentasjonen nå være nærmest komplett. Det mangler fortsatt noe dokumentasjon for de tekniske anleggene.

Reklamasjonssaker

Styret har brukt mye tid og ressurser på reklamasjonssaker i fellesområdene. Siden overtagelse har det vært totalt 312 reklamasjoner som gjelder fasader, balkonger, heiser, inngangspartiet, garasjeanlegget med mer.

18. februar var det ca. 70 åpne saker. De fleste er nå lukket – enten fordi de er utbedret eller reklamasjon er avslått.

14 saker er under utbedring

16 saker er fortsatt åpne

Det skal være et eget møte mellom Selvaag, Betonmast og styret om de tekniske anleggene.

Foreldelsesfristen er utsatt til 1. juli 2026.

Det er også saker som Selvaag har reklamert på overfor Betonmast. Dette gjelder blant annet fukt på fasader, utbedring av murpuss på sokler i alle bygg, balkonger og verandaer, feil på belysning ut- og innvendig, utvendige trapper med feil på håndløpere.

På flere av de tekniske anleggene er det fortsatt utestående punkter fra overtakelsen. Dette er en pågående sak mellom Selvaag Bolig Landås AS og Betonmast Boligbygg AS. Styret holdes informert om fremdriften.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget har vært et tema gjennom året med mange klager både på matlukt, dårlig balanse og støv. De største utfordringene ligger på den balanserte ventilasjonen i leilighetene. Selvaag/Betonmast og underleverandør gjennomgår i skrivende stund aggregatene i hvert bygg for å sette de tilbake til opprinnelig stand. Defekte spjeld i leiligheter vil også bli byttet og balansen justert. Det er viktig å få dette brakt i orden før sameiet overtar ansvar for drift og vedlikehold.

Lav temperatur i badegulv

Mange med to bad i leiligheten opplever at man på bad nummer 2, det som er i tilknytning til soverom, ikke oppnår en behagelig temperatur. Det kan være flere årsaker til dette, blant annet

- Lav temperatur på sirkulasjonsvann. Vi har avdekket minst et tilfelle hvor temperaturregulering i undersentral ikke har fungert optimalt.

- Lang transport av sirkulasjonsvann i leilighet forårsaker uønsket varmetap.

- Feil innstilling på sirkulasjonspumper i teknisk rom.

Sirkulasjonsvann for gulvvarme er justert relativt i forhold til utetemperatur, og det er satt en maksimalgrense på sirkulasjonsvannet pga. parkettgulvene.

Det vil bli foretatt en gjennomgang av undersentralene med tanke på korrekt oppsett og innregulering.

Radon

De endelige radonmålingene viser ikke årsmiddelverdi over tiltaksgrensen og styret anser radon-undersøkelsen gjennomført med et tilfredsstillende resultat. Det er derfor ikke behov for spesielle tiltak for noen av boenhetene.

Kompensasjon for økt strømforbruk ved bruk av panelovner

Sameiet ble, som følge av at varmesentralen var koblet fra under utbedring av garasjen, påført merkostnader for strøm i perioden oktober 24 til mai 25. Dette gjelder både hver enkelt seksjonseier og fellesmålere for sameiet.

For et representativt utvalg seksjoner ble det foretatt en sammenligning av strømforbruket til oppvarming i perioden varmesentralen var stengt, og tilsvarende periode året før.

Sameiet sendte et samlet krav til Betonmast Boligbygg på kr 703800. Kravet ble akseptert og Obos stod for fordeling og utbetaling av kompensasjon til den enkelte seksjonen.

Norgespris

Mye tydet på at det ville være billigst å velge Norgespris i vårt prisområde. Sameiet bestilte Norgespris for alle våre avtaler på fellesanlegg fra 1. oktober 2025.

Vindskjerming

Styret har mottatt flere søknader om vind- og innsynskjerming. Det er mulig å sette opp en uttrekkbare vindgardin etter spesifiserte regler. Andre installasjoner er søknadspliktige. Se egen sak om dette i innkallingen til årsmøtet.

Vedlikeholdsplan

Atle Johnsrud, som er prosjekt- og byggeleder hos Obos, har gjennomgått eiendomsmassen vår og laget en vedlikeholdsplan.

En vedlikeholdsplan gir forutsigbarhet og sikrer finansiering av fremtidig vedlikehold av bygningene som ikke dekkes av løpende drift og vedlikehold. Vedlikeholdsperioden er 5 år, og i tillegg er det en tentativ plan for 30 år.
Mye ivaretas gjennom løpende drift og vedlikehold med serviceavtaler, men man bør sette av midler til større utskiftinger som vinduer, heiser, teknisk utstyr m.m.
Estimatet fra Johnsrud viser et behov for 3 350 000 kroner i den første 5-årsperioden.

Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelveien på nedsiden av blokkene skulle stått ferdig i 2021. Grunneierne i Asker terrasse motsetter seg å avgi grunn. Asker kommune vedtok 11.11.25 å gå til ekspropriasjon for å tvinge gjennom en løsning: Eksisterende privat vei skal åpnes for allmenn ferdsel for å sikre ferdselsåren fra Landås og inn til sentrum.

Beboerne i Asker terrasse har klaget på vedtaket og hevder at reguleringsplanen fra 2018 er ugyldig – og dermed også ekspropriasjonsvedtaket.

Asker kommune vedtok i møte 25.02.26 at klagen ikke tas til følge, og at vedtak om ekspropriasjon opprettholdes.

Klagene sendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Garasjeanlegg

Garasjen ble gjenåpnet 9. juli etter å ha vært stengt siden onsdag 18. oktober 2023. Snor i flaggfarger ble høytidelig klippet av styreleder til ære for beboere og Budstikka som var til stede.

Gjenåpningen ble også feiret med egen fest og langbord i garasjen hvor ca. 200 beboer deltok.

FDV for garasjeanlegget skal nå være komplett. Selvaag har lovet oss LCA-analyse, det vil si en levetidsanalyse, men denne er fortsatt ikke på plass.

Forsøk på å få igjen penger fra Selvaag for kostnader til advokat og teknisk kompetanse er avslått.

Dette er en tvist, og vi har koblet inn rettshjelpsforsikringen vår.

Smalere parkeringsplasser

De nye søylene i garasjen ble både bredere og lengre enn først forespeilet. Ca. 70 parkeringsplasser er blitt smalere.

SINTEF har foretatt befaring og oppmåling av et utvalg parkeringsplasser. Disse plassene er ikke i henhold til SINTEFs anbefalinger. Hovedutfordringen er for smalt gangareal mellom bil og søyle, men også manøvreringsareal for inn- og utkjøring er påvirket av ombygging.

Styret har engasjert Asker Takstforum til å gjøre en analyse på verdireduksjonen av endringene. De skriver i sin rapport at dette vil kunne medføre en prisreduksjon ved fremtidig salg i størrelsesorden kr 50 000 – 150 000 for plasser som har fått begrensninger som følge av utbedringsarbeidene.

Ettersom garasjen er seksjonert som en egen næringsseksjon, er det de enkelte sameierne i denne seksjonen som kan kreve økonomisk kompensasjon. Et krav overfor Selvaag må derfor fremsettes av de av sameierne i garasjeseksjonen som ønsker å forfølge dette – eller av noen som opptrer på vegne av disse. Styret kan derfor ikke representere de enkelte garasjesameierne i en eventuell rettslig forfølgelse av kravet.

De garasjeeierne som er berørt vil få tilsendt mer utfyllende dokumentasjon.

Hastighet i garasjen

Hastigheten i garasjeanlegget er generelt for høy. Det er informert på Vibbo og med skilt at maksimal hastighet er 15 km/time.

Ladeanlegget i garasjen

Ladeanlegget ble fort ustabilt etter oppstart i sommer. Flere opplevde at ladestasjonen deres ble «off-line» og anlegget måtte restartes flere ganger de første ukene. Årsaken ble etter hvert relatert til systemet for balansering av effektforbruket på anlegget under lading. Styret besluttet å skifte leverandør/system, og anlegget ble stabilt etter det.

Videre ble det besluttet å endre betalingen for lading ved at oppstartgebyr ble fjernet og erstattet med abonnement. Styret så for seg en endring i ladepris per kWh etter innføring av Norgespris, men vi har valgt å beholde den uendret inntil videre.

For ladeplassene utenfor garasjen har styret besluttet at ladeprisen bør være nærmere markedspris, siden ladeboksene er allment tilgjengelige. Prisen på lading her er 4,50 kr pr. kWh.

Gjesteplasser

Styret så behov for å gjenoppta kontroll med gjesteplasser da det viste seg at reglene for parkering ikke ble respektert. Vestpark startet opp igjen med kontroll 15. november 2025.

Utbyggingen av L2
Styret har vært i jevnlig kontakt med hovedentreprenør Alento i forbindelse med støvplager og tilgriset vei opp til vårt område. Det er avtalt at de skal vaske veien jevnlig.

HMS
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, HMS, (internkontrollforskriften av 06.12.96) stiller krav om at alle typer selskaper uavhengig av størrelse, skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

For å ivareta dette ansvaret må det minimum etableres internkontrollsystemer innen brannvern, byggherreforskriften, lekeplassutstyr, egenkontroll av det elektriske anlegget mm.

Styret har jevnlig gjennomført internkontroll, enten på egenhånd eller med hjelp av profesjonelle aktører og har dokumentert dette.

Styret mente at det ikke var nødvendig med en egen brann- og evakueringsøvelse da det er risikabelt å sende mange beboere ned spiraltrappene. Alle beboere fikk før jul utlevert et laminert ark med en god beskrivelse av hva som skjer og hva man må gjøre når brannalarmen går.

Det er informert om at møteplass ved eventuell evakuering er ved vannbasseng, og skilt er satt opp.

Advarsel
Flere beboere opplever å bli kontaktet av firmaer som tilbyr tjenester relatert til boligen. Det kan for eksempel være bytte av filter i rørosvifta eller annet vedlikehold. Sannsynligheten for at dette er useriøse henvendelser, er ganske stor. Det anbefales derfor ikke å inngå noen avtale, men heller ta kontakt med kjente firmaer om det er behov for eksterne tjenester.

LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928166953, KLIENTNR. 2340

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 987 219	10 746 495	11 411 290	12 451 143
Ladeinntekter elbil		160 086	215 670	220 000	310 000
Andre inntekter	3	1 369 166	525 105	270 000	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 516 471**	**11 487 270**	**11 901 290**	**13 031 143**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-40 000	-80 000
Styrehonorar	5	-280 001	-280 000	-280 000	-560 000
Avskrivninger	13	-13 468	-10 100	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 557	-15 178	-23 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-254 265	-244 485	-258 000	-266 000
Konsulenthonorar		-401 643	-930 631	-500 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-2 097 244	-2 095 104	-1 820 000	-2 095 000
Forsikringer		-649 636	-569 441	-708 000	-659 000
Kommunale avgifter	8	-2 679 331	-2 523 637	-2 733 000	-2 872 000
Ladekostnader EL-bil		-279 765	-196 257	-220 000	-310 000
Energi/fyring	9	-195 659	-221 468	-430 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 038 685	-960 681	-975 000	-1 004 250
Andre driftskostnader	10	-4 130 571	-3 859 797	-3 930 000	-4 236 094
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 085 306**	**-11 946 260**	**-11 917 000**	**-13 032 344**
DRIFTSRESULTAT		**431 165**	**-458 990**	**-15 710**	**-1 201**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 676	7 676	0	0
Finanskostnader	12	-166	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 511**	**7 676**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**438 675**	**-451 314**	**-15 710**	**-1 201**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-451 314		
Til opptjent egenkapital:		438 675	0		

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928166953, KLIENTNR. 2340

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	16 835	30 303
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 835**	**30 303**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 899	157 697
Forskuddsbetalte kostnader		381 342	338 106
Driftskonto OBOS-banken		1 122 731	532 919
Sparekonto OBOS-banken		19 972	15 611
SUM OMLØPSMIDLER		**1 526 945**	**1 044 333**
SUM EIENDELER		**1 543 779**	**1 074 636**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		549 594	110 919
SUM EGENKAPITAL		**549 594**	**110 919**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		199 215	164 944
Leverandørgjeld		738 318	798 773
Annen kortsiktig gjeld	14	56 651	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**994 185**	**963 717**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 543 779**	**1 074 636**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __.__.2026
Styret i Landås Pluss Boligsameie

Nina Granlund Sæther	Torstein Solberg	Guri Grime Fuglesang
Tore Hanssen	Hans-Magnus Ingemar Holene	Kari Bøyum

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Selvaag Pluss	2 597 220
Fordeling kompensasjon økt strømforbruk	-587 000
Felleskostnader	7 831 581
TV	446 765
Internett	542 353
Parkering	156 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 987 219**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Selvaag Bolig Landås AS	289 351
Prosjekt 466 Landås	5 000
Strømforbruk garasje	108 649
Direktevarslig brannalarm	239 466
Kompensasjon for merkostander for strøm	710 650
Leie av selskapslokalene i Plusshuset	10 000
Ladeskap	6 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 369 166**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-280 001
SUM STYREHONORAR	**-280 001**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-17 365

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 557
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 557**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-224 016
Drift/vedlikehold VVS	-124 856
Drift/vedlikehold elektro	-132 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-519 656
Drift/vedlikehold heisanlegg	-382 034
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-369 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-281 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 170
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 097 244**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 881 409
Renovasjonsgebyr	-797 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 679 331**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-272 815
Fjernvarme	77 156
SUM ENERGI / FYRING	**-195 659**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-383
Container	-2 537
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 385
Diverse utstyr	-3 345
Annet driftsmateriale	-1 244

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

Vaktmestertjenester	-793 528
Vakthold	-115 309
Renhold ved firmaer	-401 186
Snørydding	-178 273
Andre driftskostnader	-10 652
Service avt. og livsstilkonsept	-2 555 813
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 362
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 365
Andre kontorkostnader	-7 824
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-6 930
Øreavrunding	1 011
Velferdskostnader	-7 241
Tap på fordringer	-7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 130 571**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	665
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	876
Andre renteinntekter	1 155
SUM FINANSINNTEKTER	**7 676**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	**-166**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2024	40 403	
Avskrevet tidligere	-10 100	
Avskrevet i år	-13 468	
		16 835
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**16 835**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 468**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-56 651
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-56 651**

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BA5QH-XM0KE-XD1V3-PV4IL-YGKY0-3JAJ5

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-25 09:48:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BA5QH-XM0KE-XD1V3-PV4IL-YGKY0-3JAJ5

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Vedlegg 3 til sak 10. Innglassing på terrasser og balkonger







Asker kommune

ADD ARKITEKTER AS
Nedre Vollgate 5
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2026/406-2	2/551/0/0	11.02.2026

2/551 Folagrenda 1 - Svar på forespørsel om søknadsplikt for vindskjerming

Vi viser til din forespørsel, mottatt 10.02.2026, og til vårt svarbrev av 13.08.2025 på forespørselen i saken med referansenummer 2025/1477.

Svar
Boligblokker skal ha enhetlige løsninger, og den løsningen du viser til her vil derfor være en søknadspliktig fasadeendring.

Videre er tiltaket avhengig av samtykke fra styret. Styret må velge en løsning som blir førende for hvilke(n) løsning(er) alle beboerne har mulighet til å velge.

Vi foreslår at det søkes en ett-trinns tillatelse for tiltaket. Søknaden kan gjerne inkludere samme skjermingsløsning på flere fasader. Tillatelsen er gyldig i 3 år.

Begrunnelse
Forespørselen gjelder endringer i fasade. En fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningslovens (pbl) §§ 20-1 c) og 20-2. Plan- og bygningslovens § 20-5 f) åpner imidlertid for at «fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse» kan unntas fra søknadsplikt.

I dette tilfellet gjelder forespørselen endring av fasade for bolig i blokkbebyggelse. På et byggefelt med ensartet blokkbebyggelse, slik som dette, vil det normalt være en lavere terskel for at en fasadeendring anses som en søknadspliktig fasadeendring.

Fasadene har et helhetlig uttrykk som bygger på nøye gjennomtenkte valg av utforming, materialer og farger. Selv små endringer kan over tid svekke dette helhetsinntrykket og påvirke bygningenes karakter. Det er derfor viktig at alle fasadeendringer behandles som søknadspliktige i slike tilfeller, for å sikre at bygningene beholder sitt arkitektoniske preg og at området fremstår enhetlig og godt ivaretatt.

Videre er det for en boligblokk viktig – og i enkelte tilfeller helt avgjørende – at alle tiltak og endringer på bygningene utføres i tråd med gjeldende tekniske forskrifter.

Dette gjelder særlig med hensyn til sikkerhet, spesielt brannhensyn. For søknadspliktige arbeider er det derfor et krav at man benytter et ansvarlig foretak som kan erklære ansvarsrett overfor kommunen.

Vi tilføyer generelt at vi anbefaler ønskede og planlagte endringer samordnes gjennom styret. Styret bør vurdere om ønskede tiltak er i tråd med sameiets retningslinjer, kan fremtidig bidra med veiledning for nye tiltak. Ved å samordne endringer og finne felles løsninger, kan det sikres at tiltakene gjennomføres på en helhetlig god og trygg måte – både teknisk og estetisk. Vi anbefaler derfor også en felles søknad.

Forbehold om informasjonen i dette brevet
Informasjonen i dette brevet gir ingen bindende rettigheter. Det er først når vi mottar en byggesøknad vi kan foreta en reell vurdering av tiltaket. Vi har kun tatt utgangspunkt i de opplysningene dere har gitt oss, og de spørsmålene dere har stilt.

Ytterligere spørsmål
Dersom dere har flere spesifikke spørsmål til eiendommen eller prosjektet gjør vi oppmerksom på at vi kan ta gebyr, jf. gebyrforskriften. Vi tilbyr også forhåndskonferanser, som er et møte med saksbehandlere hvor man diskuterer rammene for din eiendom i forhold til det tiltaket du ønsker å utføre. Forhåndskonferanser er gebyrlagt i tråd med gjeldende gebyrforskrift.

Nyttige lenker

- Forklaring av ord og uttrykk i byggesaker
- Byggesak fra A til Å
- Askerkart
- Gebyrforskriften

Med vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
ADD ARKITEKTER AS

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 2340 **Selskapsnavn:** LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928166953
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Asker kulturhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 96
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
=÷

Sverre Oddvar Hermanstad fra Obos foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at to eiere signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Brit Ingeborg Kvanum og Bård Henrik Sydow er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Protokollmerknad: Revisjonsberetning for 2025 er mottatt men var ikke vedlagt i innkallingen. Vi vil forsikre sameierne at revisor har godkjent regnskapet og vi har mottatt revisjonsberetning.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Valgkomiteen ved Brit Kvanum, Hartvig Nesje og Bjørn Wille

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

Styrets innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 560 000 kroner.

✓ **Vedtatt. Vedtatt. 62 stemmer for 560.000.**
22 stemmer for 380.000. 12 blanke stemmer.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 380.000

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd

Årsmøtet 2025 ba styret om å utrede muligheten for en lokal nødstrømsløsning til sentralvarmeanlegget.

Styrets innstilling
Styret har vurdert en mulig nødstrømsløsning. Det er pr. i dag vanskelig å si om det i det hele tatt er mulig å ha et slikt anlegg. Man trenger et aggregat til å drive pumpene, men man må også ha drift i alle undersentraler for å få vann opp i leilighetene., og så må man ha strøm på anleggene som fordeler vannet i gulvene. Anlegget er ikke bygget for en slik løsning. Det er vanskelig å si hva dette vil koste, men estimerte kostnader for å dekke behovet i alle de 14 blokkene vil fort kunne være 30 millioner kroner.

Forslag til vedtak:
Styret mener at en lokal nødstrømsløsning for sentralvarmeanlegget vil bli for kostbart sett i forhold til risiko.

✓ **Vedtatt.**

8. Kortidsutleie

Styret har fått flere henvendelser om kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller Finn skaper utrygghet og usikkerhet ved at mange ukjente får tilgang til blokkene. Kortidsutleie er ifølge Lov om eierseksjonseie tillatt i inntil 90 dager pr. år, og kan ikke forbys. Årsmøtet kan imidlertid vedta at antall dager reduseres fra maksimalt 90 til 60. Vi kan også bestemme at utleie skal meldes til styret slik at vi har kontroll med antall dager utleie skjer.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vedtektene endres slik at kortidsutleie i Landås Pluss boligsameie begrenses til 60 dager pr. år, og at all korttidsutleie må registreres, slik loven åpner for.

Forslag til vedtak:
Punkt 2-1(4) i vedtektene for Landås Pluss Boligsameie endres til følgende tekst: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All kortidsutleie må registreres.

✓ **Vedtatt.**

9. Vindskjerming på balkongene

Fremmet av: Knut Braathen

Styret har mottatt flere søknader om vind- og innsynskjerming. Det er blant annet søkt om heve-senke-løsninger i glass. En slik løsning er søknadspliktig og må godkjennes av Asker kommune og styret.

Kostnader for å utarbeide retningslinjer og få godkjent søknad fra Asker kommune, er estimert til ca. 100 000 kroner. Styret mener de som ønsker å være med på dette må betale dette selv. En eventuell tillatelse fra kommunen er gyldig i tre år.

Styrets innstilling
Styret er positiv til en heve-senkeløsning slik som beskrevet, men mener de som ønsker å være med på dette må betale kostnadene selv.

Forslag til vedtak:
Den eller de som ønsker en heve-senke-løsning i glass får utarbeidet retningslinjer av ADD arkitekter og sender søknad til Asker kommune. Alle kostnader dekkes av de som ønsker å være med på en slik søknad.

✓ **Vedtatt.**

10. Innglassing på terrasser og balkonger

Fremmet av: Lars Christian Wold

Viser til min søknad i fjor om innglassing av 11 kvm på terrassen til FG 15 5. etg

Styrets innstilling
En beboer i Folagrenda 15 har søkt styret og årsmøtet om innglassing av sin balkong på 11m².

Innglassing er søknadspliktig.

Styret mener innglassing av balkonger på ulike måter vil være uheldig. Asker kommune påpeker at fasadene har et helhetlig uttrykk som bygger på nøye gjennomtenkte valg av utforming, materialer og farger. Selv små endringer kan over tid svekke dette helhetsinntrykket og påvirke bygningenes karakter.

Utnyttelsesgraden på tomten er allerede utnyttet maksimalt, og vil kreve dispensasjon fra kommunen. Balkongene er i mange tilfeller rømingsvei, noe som vil føre til at balkongene vil måtte sprinkles.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøte godkjenner innglassing av terrasser og balkonger i henhold til normale estetiske normer

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet sier nei til innglassing av terrasser og balkonger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Etablering av beredskapsrom

Fremmet av: Inger Berg og Wenche Iversen

Forslagsstillerne skriver:

Det er bestemt av storting og regjering at dette året skal være et beredskapsår. Det er kjent gjennom media at enkelte sameier har hatt ansvar i forhold til dette. Vi ønsker det samme her hos oss. Vi ønsker at årsmøtet kan ta stilling til følgende: Det ekstra rommet i garasjen brukes til oppbevaring av vannkanner, hermetikk, stormkjøkken osv. Dette ordnes av sameiet og vi beboere betaler en liten sum pr. måned for dette. De fleste av oss har små boder og ikke plass til alt som kreves for at vi har alt på plass til beredskap. Det kan opprettes en arbeidsgruppe som kan se på hva vi vil trenge i et slikt beredskapsrom

Styrets innstilling
Det finnes ikke et eget rom som kan brukes til dette.

Styret synes ikke det er formålstjenlig å lage et felles beredskapslager. Felles beredskapslager er ikke lovpålagt. Hver og en seksjonseier må ivareta dette selv.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet mener at beredskapslager må ivaretas av hver enkelt seksjonseier.

✓ **Vedtatt.**

12. Innføre felles beredskapsløsninger på Landås

Fremmet av: Steinar Willassen

Forslagsstiller skriver:

Det kunne være kostnadseffektivt for beboerne å innføre felles lagre / løsninger for sivil beredskap. Det er begrenset med lagringsplass for den enkelte, mange har kanskje problemer med å komme seg til boder mm.. Ved en felles løsning, og innføring av "nabohjelp" kunne man styrke beredskapen for den enkelte og for

fellesskapet. Hvor omfattende et slikt lager, og nabohjelp / retningslinjer skal være må vurderes nærmere, men man snakker f. eks om 20 liter vann pr person pr uke.

Man kunne også vurdere mer "kapasitet", med f. eks å anskaffe aggregat for strøm, kokemuligheter på gass eller vha aggregat mm.. Løsningene bør inneholde en økonomisk kalkyle, og kostnadsfordeling på beboerne.

Forslag: Styret skal vurdere løsninger for felles beredskap med lagring / løsninger for sivil beredskap / løsninger. Vurderingen bør inneholde "lett / middels / stor (omfattende) løsning som alternativer. Forslag(ene) skal forelegges beboerne så snart de foreligger for vurdering / avstemning.

Styrets innstilling
Styret synes ikke det er formålstjenlig å lage et felles beredskapslager. Felles beredskapslager er ikke lovpålagt. Hver og en seksjonseier må ivareta dette selv.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal vurdere løsninger for felles beredskap med lagring / løsninger for sivil beredskap / løsninger.- Vurderingen bør inneholde "lett / middels / stor (omfattende) løsning som alternativer. Forslag(ene) skal forelegges beboerne så snart de foreligger for vurdering / avstemning.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet mener at beredskapslager må ivaretas av hver enkelt seksjonseier.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Beboermøter

Fremmet av: Steinar Willassen

Forslagsstiller skriver:

Det ble høsten 2025 gjennomført et beboermøte. Vi savnet at det ble gitt mulighet for beboerne å sende inn forslag til tema i forkant. Nå ble diskusjonen under selve møtet noe "springende". Det ble etter hva vi kunne observere ikke invitert / oppfordret til å sende inn saker man ønsket belyst ? Kanskje en ide for fremtiden, så får disse sakene tas i den grad tiden rekker til, eller besvares i et referat.

Forslag: Ved fremtidige beboermøter skal det være anledning for beboerne å sende inn forslag til tema i forkant. Det er opp til Styret å vurdere innsendte forslag og om de har allmenn interesse.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på innspillet om beboermøter.

Forslag til vedtak:
Ved fremtidige beboermøter skal det være anledning for beboerne å sende inn forslag til tema i forkant. Det er opp til Styret å vurdere innsendte forslag og om de har allmenn interesse.

✓ **Vedtatt.**

14. Streame fremtidige beboermøter på WEB

Fremmet av: Steinar Willassen

Forslagsstiller skriver:

På beboermøtet som ble avholdt høsten 2025 var det "stinn brakk", og ikke sitteplasser til alle.. Og for de som sto litt bak (som oss) var det MEGET vanskelig å oppfatte hva som ble sagt.. Det går både på bruk av mikrofon, og "noen" som snakker meget lavt, mikrofon eller ikke. Det hjelper ikke på når noen av tilhørerne også har behov for å snakke med naboen om alt mulig annet under møtet..

Vi vil derfor be Styret undersøke muligheten for å STREAME slike møter i fremtiden, slik at de som ønsker det kan følge møtet i fred og ro på hytta, i sin ringe bolig, eller se opptak i ettertid. Det finnes relativt rimelige og gode tekniske løsninger for dette.

Det er også mulig at OBOS har løsninger som kan benyttes. Undertegnede kan bistå Styret med å vurdere ulike alternativer hvis ønskelig.

Forslag: Styret skal undersøke mulighetene for å streame fremtidige beboermøter via WEB slik at man kan velge om man vil følge / delta på møtet via WEB eller om man vil delta fysisk. En slik løsning skal gjennomføres dersom det er mulig innen relativt rimelige kostnadsrammer.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal undersøke mulighetene for å streame fremtidige beboermøter via WEB slik at man kan velge om man vil følge / delta på møtet via WEB eller om man vil delta fysisk. En slik løsning skal gjennomføres dersom det er mulig innen relativt rimelige kostnadsrammer.
>
> **Vedtatt.**

15. Vurdere en "komitestruktur" til å bistå Styret

Fremmet av: Steinar Willassen

Forslagsstiller skriver:

Egen erfaring tilsier at Styrearbeid kan være meget krevende. Mye arbeid, mange saker, mange dokumenter. Hvordan man f. eks kan klare å ettergå 2888 FDVer er for oss uforståelig.

Vi vil derfor be styre om å vurdere "komiteer" som kan bistå Styret i noen av ansvarsområdene som er ekstra arbeidskrevende. Det kan da være beboere som har spesiell kompetanse eller interesse for de forskjellige ansvarsområdene som Styret dekker. Det vil selvsagt være Styret som har beslutningsmyndighet, og det endelige ansvaret, men disse "komiteene" kan bistå Styret's medlemmer med å utrede forskjellige alternativer, vurdere tekniske og økonomiske konsekvenser mm. Den i Styret som dekker et gitt ansvarsområde vil da også lede denne komiteens arbeid, og bringe resultatet av komiteens arbeid inn til Styret. En slik løsning vil forhåpentligvis gjøre at Styrets medlemmer kan løfte blikket, og ikke grave seg ned i detaljer.

Forslag: Styret skal vurdere, og eventuelt innføre en komitestruktur som kan bistå Styret innen valgte saksområder. Beboere skal inviteres til å delta i disse komiteene.

Styrets innstilling
Det må være opp til styret i hver enkelt sak eventuelt å engasjere andre til å bistå.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Styret skal vurdere, og eventuelt innføre en komitestruktur som kan bistå Styret innen valgte saksområder.- Beboere skal inviteres til å delta i disse komiteene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det må være opp til styret i hver enkelt sak eventuelt å engasjere andre til å bistå.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

16. Vedlikeholdsplan

Atle Johnsrud, som er bygg- og eiendomsforvalter hos Obos, har gjennomgått eiendomsmassen vår.

En vedlikeholdsplan gir forutsigbarhet og sikrer finansiering av fremtidig vedlikehold av bygningene som ikke dekkes av løpende drift og vedlikehold. Vedlikeholdsperioden er 5 år, og i tillegg er det en tentativ plan for 30 år.
Mye ivaretas gjennom løpende vedlikehold og serviceavtaler, men man bør sette av midler til større utskiftinger av vinduer, heiser mm.
Estimatet fra Johnsrud viser et behov for 3 350 000 kroner i den første 5-årsperioden. Dette vil variere fra ca. 170 - 500 pr. måned for de enkelte seksjonseiere.

Styrets innstilling
Årsmøtet går inn for å bygge opp et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold fra og med 1. januar 2027. Ca. 675 000 kroner kreves inn årlig gjennom fellesutgifter etter sameiebrøken.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet går inn for å bygge opp et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold fra og med 1. januar 2027. Ca. 675 000 kroner kreves inn årlig gjennom fellesutgifter etter sameiebrøken.

✓ **Vedtatt.**

17. Valgkomité

Styrets innstilling
Ifølge vedtektene § 8 (4) skal årsmøtet velge en valgkomite med 2-4 medlemmer. Valgkomiteen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater. Følgende kandidater er foreslått for valgkomite perioden 2025-2026:

- Brit Kvanum
- Jan N. Langfeldt
- Guri Fuglesang
- Torstein Solberg

Forslag til vedtak:
Årsmøtet velger Brit Kvanum, Jan N. Langfeldt, Guri Fuglesang og Torstein Solberg til valgkomite for perioden 2026-2027.

✓ **Vedtatt.**

18. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Brit Kvanum, Jan Nicolai Langfeldt, Bjørn Wille og Berit Hartvig Nesje.

Valgkomiteen har kommet med følgende innstilling:

Nina Granlund Sæther, gjenvelges som leder

Tore Hanssen, gjenvelges som styremedlem

Torunn Fetveit, velges som styremedlem

Bjørn Wille, velges som styremedlem.

Innstilling
Styret fremlegger valgkomiteens innstilling.

Da det fortsatt gjenstår mye arbeid med oppfølging av reklamasjoner etc., foreslår styret at det velges 3 personer som styremedlemmer i tillegg til leder og varamedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Granlund Sæther

Følgende stilte til valg:
Nina Granlund Sæther

Styremedlem (2 år)

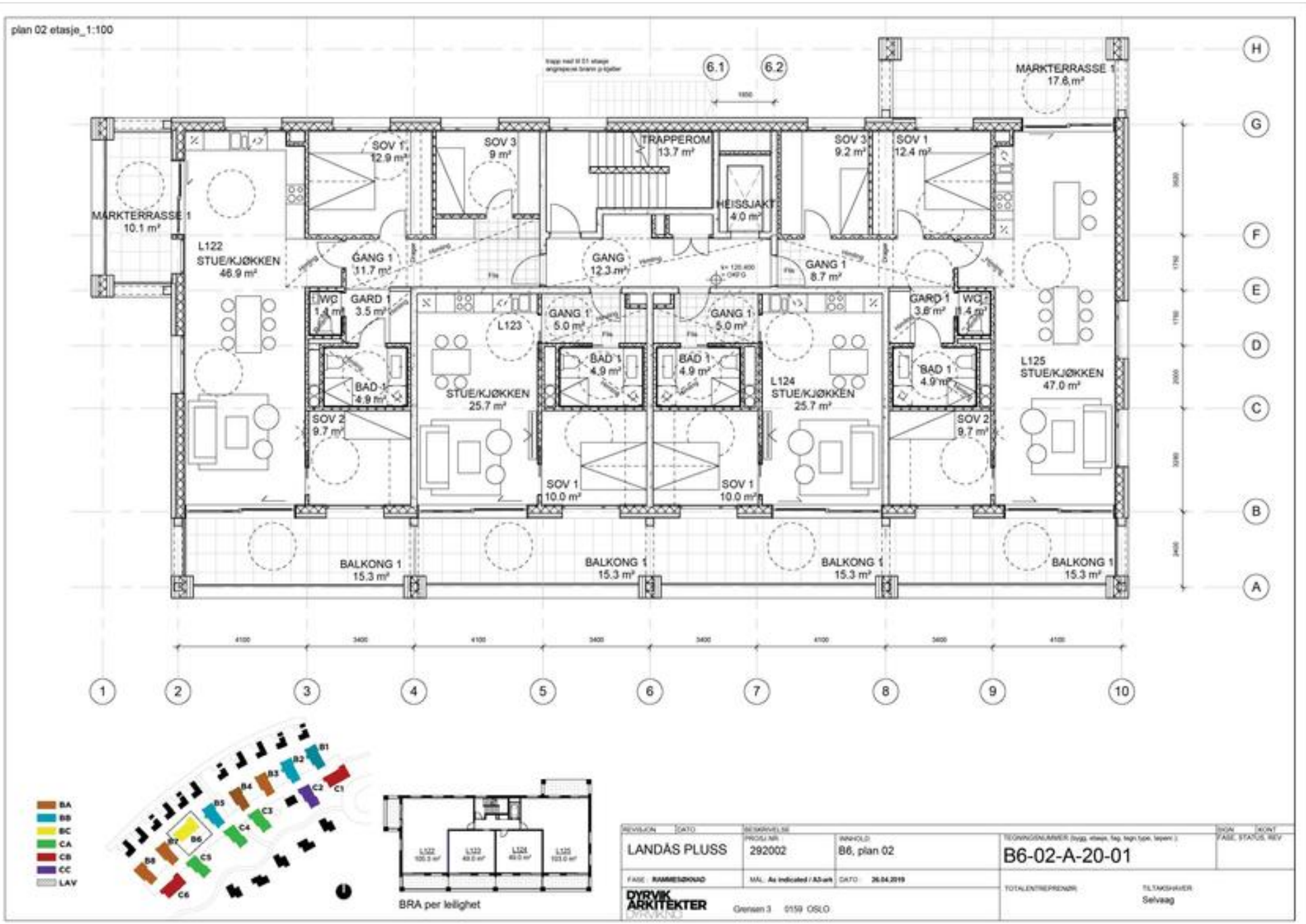
Følgende ble valgt:
Torunn Fetveit
Tore Hanssen
Bjørn Wille

Følgende stilte til valg:
Torunn Fetveit
Tore Hanssen
Bjørn Wille

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kåre Elnan

Følgende stilte til valg:
Kåre Elnan


plan 02 etasje_1:100
MARKTERRASSE 1
17.6 m²
SOV 1
12.9 m²
SOV 3
9 m²
TRAPPEROM
13.7 m²
SOV 3
9.2 m²
SOV 1
12.4 m²
MARKTERRASSE 1
10.1 m²
HEISSJAKT
4.0 m²
L122
STUE/KJØKKEN
46.9 m²
GANG 1
11.7 m²
GANG
12.3 m²
GANG 1
8.7 m²
WC
1.4 m²
GARD 1
3.5 m²
L123
GANG 1
5.0 m²
GANG 1
5.0 m²
GARD 1
3.8 m²
WC
1.4 m²
BAD 1
4.9 m²
BAD 1
4.9 m²
BAD 1
4.9 m²
BAD 1
4.9 m²
L125
STUE/KJØKKEN
47.0 m²
STUE/KJØKKEN
25.7 m²
L124
STUE/KJØKKEN
25.7 m²
SOV 2
9.7 m²
SOV 2
9.7 m²
SOV 1
10.0 m²
SOV 1
10.0 m²
BALKONG 1
15.3 m²
BALKONG 1
15.3 m²
BALKONG 1
15.3 m²
BALKONG 1
15.3 m²
6.1
6.2
H
G
F
E
D
C
B
A
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
BA
BB
BC
CA
CB
CC
LAV
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
C1
C2
C3
C4
C5
C6
BRA per leilighet
REVISJON
DATO
MERKNAD/ENDRING
PROSJ.NR.
292002
INNHOLD
B6, plan 02
LANDÅS PLUSS
TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn type, løpenr.)
B6-02-A-20-01
FASE: RAMMESØKNAD
MÅL: As indicated / A3-ark
DATO: 26.04.2019
TOTALENTREPRENØR
TILTAKSHAVER
Selvaag
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S20/1786	GBNR 2/342 L23837/22	19.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1786

Delegasjonssak: 22/1661

2/551 (tidl. 2/342) Midlertidig brukstillatelse - Nybygg boligblokk B6 (SAK09)
Hønsjordet - Landås vest, Felt L2 Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 05.08.2022.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl)§ 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for blokk B6.

Frist for ferdigstillelse settes til 1.12.2023.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Veien opp til boligene skal benyttes både til anleggstrafikk og innbyggere til boligene, og skal til enhver tid være sikker i bruk for alle trafikanter.**

2. **Myke trafikanter må sikres tydelige og trafikksikre løsninger i tiden inntil veianleggene for feltene er ferdigstilt.**

3. **Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser for Høn Landås må være innfridd før ferdigattest kan gis.**

4. **Søknad om ferdigattest, evt. søknad om utsatt frist for ferdigstillelse må innsendes innen overnevnte dato.**

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

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Vurdering av krav til dispensasjon
Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg B2, B3, C2 og servicebygg er det ikke sendt inn søknad for midlertidig dispensasjon. Dette begrunnes med at søknad om midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon for B1 og C1 er gjeldende for hele byggetrinn 1, som inkluderer bygg B2, B3, C2 og servicebygg.

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Tilhørende utomhusarealer og p-kjeller skal være ferdigstilt.
2. Fordrøyningsanlegget under LEK 1 som er tilknyttet BT3 skal være ferdigstilt og godkjent.
3. Ferdigstille gang/sykkelveier knyttet til tiltaket i henhold til regulering.
4. Blokkene B7, B8 og C6 skal være ferdigstilt

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til:
Dyrvik Arkitekter AS, Grensen 3, 0159 OSLO

Kopi:
Selvaag Bolig Landås AS, Postboks 13, 0311 OSLO

Utskriftsdato: 19.07.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	124
Adresse	Folagrenda 11, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

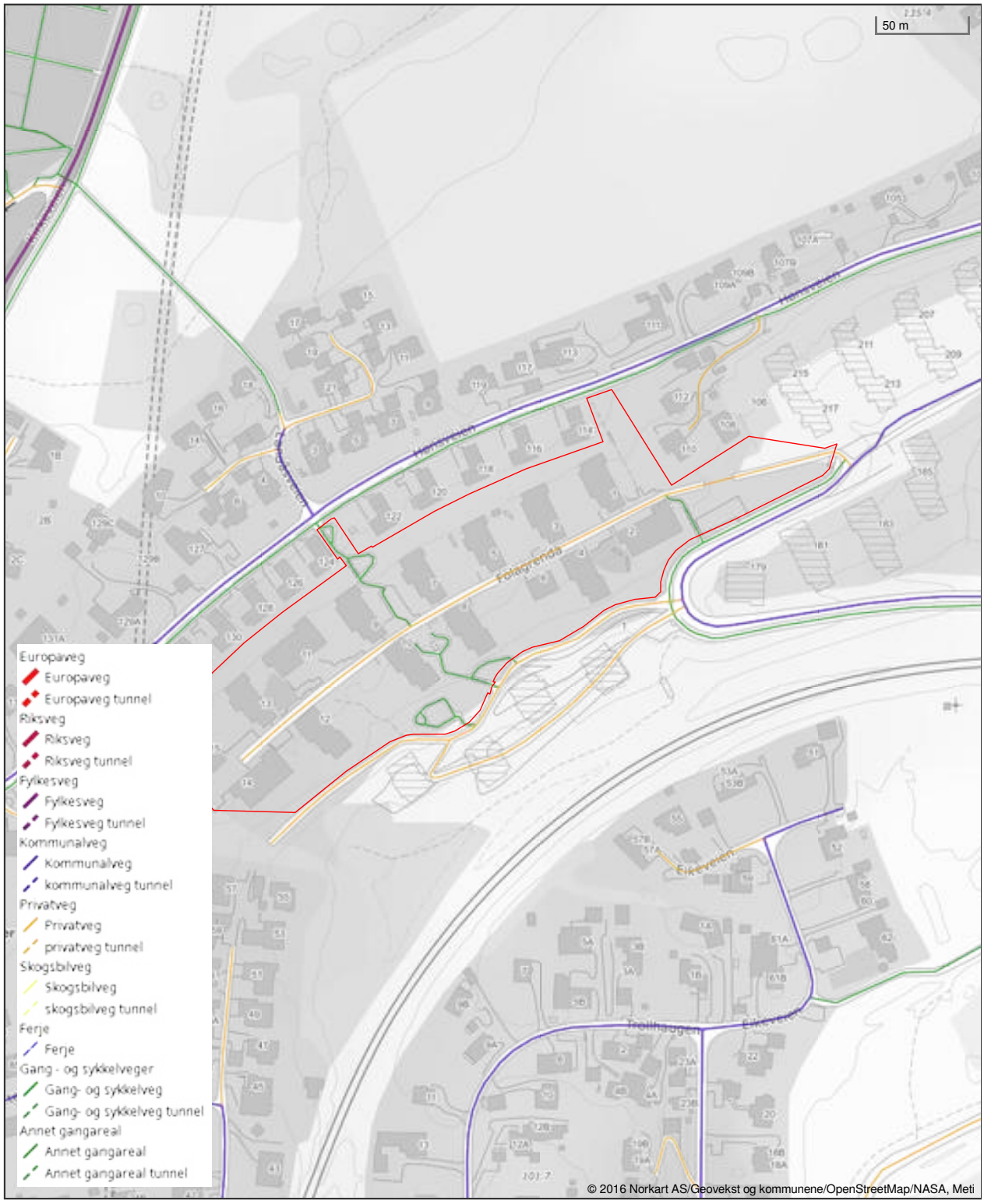
Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	962 113,33 kr
Renovasjon	780 912,00 kr
Vann	919 295,74 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 2/551//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 20.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**2**	Bnr:	**551**	Fnr:		Snr:	**124**
Adresse:	**Folagrenda 11, 1384 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 2/551/0/124
Adresse: Folagrenda 11
Dato: 19.07.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

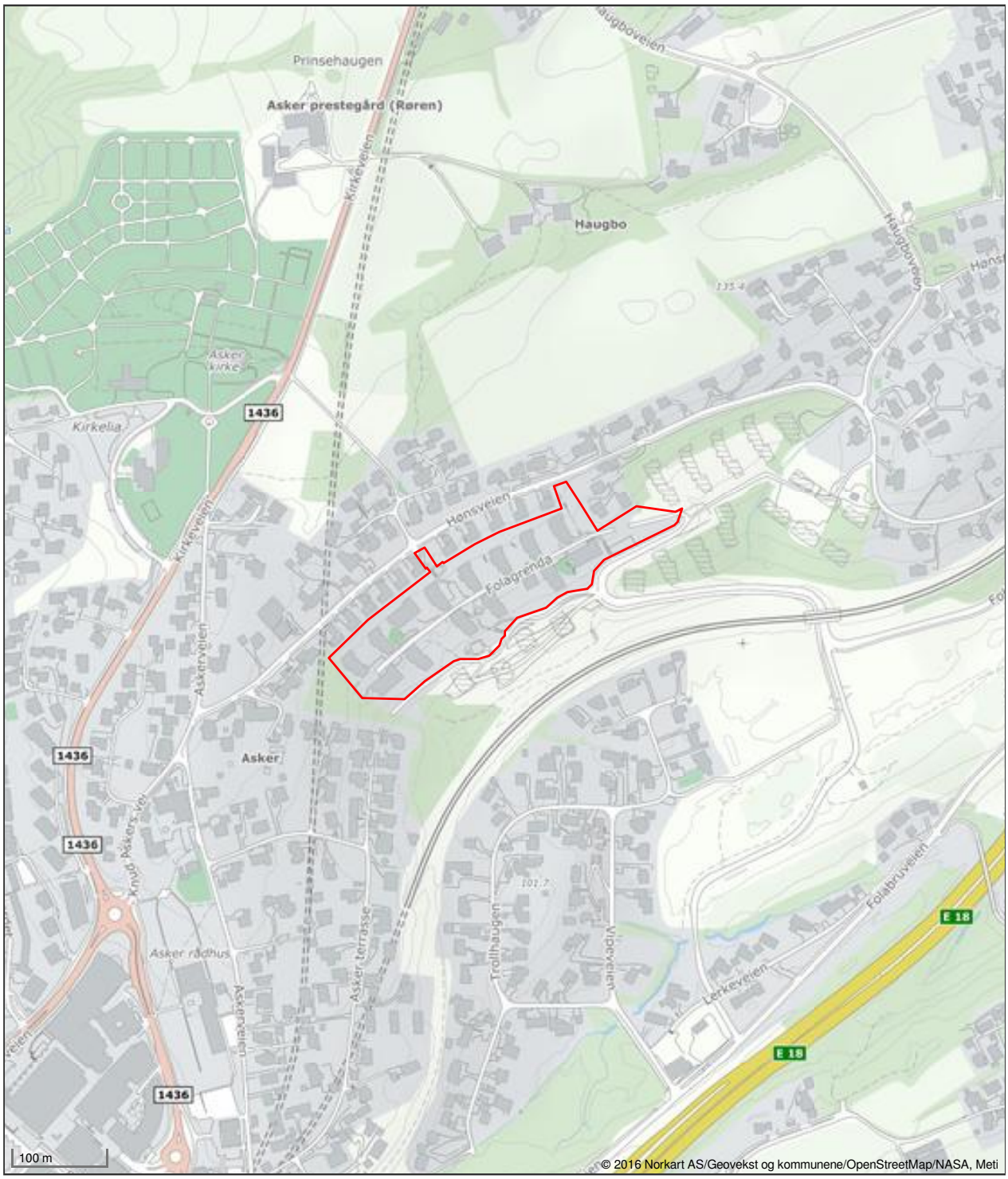
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 19.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/551//



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

0220 2016011
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. november 2018 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR HØN-LANDÅS, ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 15.10.2018, revidert 20.02.2019, 13.03.2019.
Plankart datert 15.10.2018

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt.....

§ 2 Formål og hensynssoner.....

§ 3 Delområder og feltinndeling.....

§ 4 Rekkefølgebestemmelser .....

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav.....

§ 6 Fellesbestemmelser.....

§ 7 Bebyggelse og anlegg.....

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....

§ 9 Grønnstruktur .....

§10 Hensynssoner.....

§11 Bestemmelsesområder.....

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utviklingen av et av Askers største utbyggingsområder, med umiddelbar nærhet til Asker sentrum. Det legges opp til en høy arealutnyttelse i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling i sentrumsområdene. Det skal sikres varierte og sammensatte boligområder, med urbane kvaliteter. Samtidig etterstrebes en tilpasning til naboskapets eksisterende småhusbebyggelse. Sentralt i området etableres et nærsenter med servicesenter, barneskole og barnehage. Området skal framstå som den sentrale møteplassen på Høn/Landås. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ambisiøse mål, basert på kommunens temaplan for energi, klima og miljø. Deler av nærsenteret utvikles som et forbildeområde, mens det etableres minst et forbildeprosjekt på Landås og i Fusdalskogen.
- en bærekraftig, grønn mobilitet, basert på gange, sykkel og kollektivtrafikk, og redusert behov for bilkjøring.
- en variert arkitektur, der estetikk, bomiljø og gode utearealer gis stor oppmerksomhet.
- en variert boligsammensetning som åpner for en bred befolkningssammensetning, basert på kommunens boligpolitiske strategi.
- et nærsenter som dekker befolkningens daglige behov for varer, service og tjenester.
- et barnehage- og barneskoletilbud med flerbrukshall og utvendige idrettsanlegg.
- blågrønne strukturer med en robust overvannshåndtering

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Undervisning (1162)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun/ gågate (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Avfallssug (2150)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med annet angitt formål – lekeplass (2900)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)
- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)

2.4 Hensynssoner (pbl §12-6)
- Flomfare (H320)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Hensynssone tunnel (H190)

2.5 Bestemmelsesområde (pbl §12-7)
- Utforming
- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- Anlegg- og riggområde

§ 3 Delområder og feltinndeling

Områder for bebyggelse og anlegg består av 3 delområder: L (Landås), H (Høn) og F (Fusdalskogen). Områdene er inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet.

<u>Landås</u>	
Felt L1 og L7-L8	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt L2-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 1 og Lek 2	Felles lekeplasser
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt kildesortering)
<u>Høn</u>	
Felt H1	Undervisning og idrett
Felt H2	Barnehage
Felt H3-H4	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt H5-H8	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt H9-H10	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt ST1	Torg

Fusdalskogen	
Felt F1-F2	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt F3-F4	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt ST2	Torg
Felt K1	Terminal for stasjonært avfallssug/lekeplass

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, hensynssoner og bestemmelsesområder.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Utbyggingsrekkefølge

Felt som ikke krever detaljreguleringsplan jfr. 5.2.2 kan bygges først. Dette betyr at etappe 1 blir Landås vest med felt L2 før felt L1. Felt H9b (Høn gård) kan først bygges ut når Lerkeringen (SV2) og nødvendig støyskjerming langs E18 er etablert.

Videre utbygging skal skje i etapper, med start på Landås (L3-L6). Utbyggingsrekkefølgen for boligområdene etter dette er ikke fastsatt. Utbyggingstidspunkt for skole og barnehage (H1 og H2) avklares av kommunen basert på kapasitetsbehov.

Ingen utbygging i områdene L2, L3, L4, L5 og L6 kan skje før kulvert under jernbane og anleggsvei over Hønsjordet er etablert. Anleggsveien skal etableres i trase for SGS1. For etablering av kulvert under jernbanen tillates anleggstrafikk fra krysset Hønsveien/ Haugboveien. Denne anleggstrafikken skal tas inn via Haugboveien.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A og H320_B, jfr. § 10.1.1.
- Tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på felles gatetun, torg, gang-/sykkelveier, turveier og stier mm. som skal være allment tilgjengelige innenfor det aktuelle byggefelt, jfr. § 6.1
- Nødvendige støytiltak utenfor omsøkt område, jfr. § 6.6
- Dokumentasjonskrav i henhold til § 5.4 skal være tilfredsstilt

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Tilstrekkelig barneskolekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilknytning til stasjonært avfallssug med terminal på felt K1.
- Tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet.
- Nødvendige arealer for deponering av overskuddsmasser innenfor planområdet.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket reisemiddelfordeling.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:

- Turveier og stier gjennom/ut av de respektive felt.
- Lekeplasser og uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan.
- Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt, grøntområder og veianlegg. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A og H320_B, jfr. § 10.1.1. Deler av etablering kan være midlertidig.
- Tilknytning til stasjonært avfallssug med terminal på felt K1.
- Nødvendige støyskjermingstiltak.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket reisemiddelfordeling, jfr. § 5.4.1 og overordnet mobilitetsplan, datert 26.02.2018

4.2.1 Rekkefølgekrav knyttet til Kulturminner, bestemmelsesområde (#3, #4, #1 og #6)

I planområdet er det registrert automatisk fredete bosetningsspor – id121497, id121503, id121524 og id121599, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4, #1 og #6 i plankartet.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før øvrige tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes

- Før tiltak iht. til planen innenfor delområde Landås (nord for jernbanen), skal det utføres arkeologiske utgravninger av de automatisk fredete bosetningssporene - id 121497, id 121503 og id 121524, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4 og #1i plankartet.

- Det tillates midlertidig tildekking av det automatisk fredete kulturminnet id 121599, markert som bestemmelsesområde # 6 i plankartet, for etablering av kulvert, herunder midlertidig anleggsvei i fremtidig SGS1 og riggområde, rett sør for jernbanen. Det forutsettes at id 121599, bestemmelsesområde # 6, sikres mot skader ved at matjorden blir liggende og dekkes til med fiberduk, og at det kultes opp med et bærelag i traseen. Sikring og tildekking skal godkjennes av Kulturminnevernseksjonen i Akershus fylkeskommune

- Utover midlertidig tildekking i perioden for etablering av kulvert, skal det utføres arkeologisk utgravning av id 121599, markert som bestemmelsesområde # 6, før tiltak iht. til reguleringsplanen innenfor delområde Høn (sør for jernbanen) kan iverksettes.

4.3 Rekkefølgekrav som gjelder for de enkelte byggefelt
Rekkefølgekravene er utarbeidet på bakgrunn av vist utbyggingsrekkefølge jf. §. 4.1. Ved en annen utbyggingsrekkefølge skal rekkefølgekravene for de enkelte byggefelt vurderes på nytt i samarbeid med Plan- og bygningsavdelingen.

4.3.1 Rekkefølgekrav for felt L2
Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:
- Kulvert under jernbanen.
- Midlertidig anleggsvei i trase for fremtidig gang-/sykkelvei, SGS1. Anleggsveien skal anlegges på en kulvert som sikrer gjennomføring av bekken.
- Midlertidig fortau langs Askerveien (SV1), frem til Vipeveien

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være sikret (godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn):
- Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges på areal avsatt til grøntrabatt)
- Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun, SV3, SGT3 og BRE1.
- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5
- Gang-/sykkelvei over Landås vest, SGS4
- Felles lekeplass Lek1 og felles gatetun SGT1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Kulvert under jernbanen
- Midlertidig anleggsvei i trase for fremtidig gang-/sykkelvei, SGS1. Anleggsveien skal anlegges på en kulvert som sikrer gjennomføring av bekken.

Midlertidig fortau langs Askerveien (SV1), frem til Vipeveien
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun (SV3, SGT3 og BRE1). For feltene L2 og L3 kan det utføres en midlertidig opparbeiding av SGT3 i påvente av detaljregulering for L4-L6.
- Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges areal avsatt til grøntrabatt)
- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5
- Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggene B5 og C4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Felles gatetun SGT1 opp til Hønsveien, gangforbindelse med kombinasjon av trapp og rampe. Rampe skal ha maksimal stigning 1:7.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn (bygg B8 og C6) i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Permanent kjørevei med fortau over Høn, SV2
- Permanent gang-/sykkelvei over Høn, SGS1
- Gang-/sykkelvei over Landås vest, SGS4
- Felles lekeplass Lek1

4.3.2 Rekkefølgekrav for Felt L1
Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger i felt L1 skal følgende være sikret (godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn):
- Fortau og nødvendige utbedringer langs Hønsveien fra Askerveien til Haugboveien, SV4. Fortauet må sikres en naturlig tilkopling til Askerveien.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i byggefelt L1 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Fortau og nødvendige utbedringer langs Hønsveien fra Askerveien til Haugboveien, SV4. Fortauet må sikres en naturlig tilkopling til Askerveien.

4.3.3 Rekkefølgekrav for felt F2, F3 og H6
Detaljregulering og utbygging av feltene F2, F3 og H6 kan ikke finne sted før detaljreguleringsplan for ny E18 er vedtatt.

4.3.4 Rekkefølgekrav for felt H1, H2, H3, H4, og H5
Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4 og H5 skal følgende være sikret med godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn:
- Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.
- Torg i nærsenteret ST1 (rekkefølgebestemmelsen begrenses til felt H1, H2, H3 og H4).

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4, og H5 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.
- Torg i nærsenteret ST1 (rekkefølgebestemmelsen begrenses til felt H1, H2, H3 og H4).

4.3.5 Rekkefølgekrav for felt F1, F2 F3 og F4
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt F1, F2, F3 og F4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Permanent opparbeiding av SV1 og SGS6, inklusiv grøntrabatt.

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav
I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal

gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht.§5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

5.2.1 Krav til detaljreguleringsplan

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i en detaljreguleringsplan. Dette kravet gjelder for samtlige deler av planområdet, unntatt de arealer som fremgår av §. 5.2.2.

Detaljreguleringsplan skal utføres i tråd med kommunens retningslinjer for planarbeid og øvrige krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen.

5.2.2 Områder som ikke omfattes av plankravet

Følgende felt er vurdert detaljert tilstrekkelig i områdeplanen og ytterligere detaljregulering kreves derfor ikke for:

- Felt L1
- Felt L2
- Felt SGT1 (felles gatetun) og Lek1 (felles lekeområde).
- Kjørevei SV1-SV8 og kulvert under jernbanen
- Gang og sykkelvei SGS1, SGS4, SGS5 og SGS6
- G1 og G2
- K1 – avfallsug/lekeplass
- Felt H9 - Høn gård

5.2.3 Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor området

Kommunen kan ved detaljregulering stille krav om helhetlig planlegging av flere byggefelt og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg. Dette gjelder også på tvers av delområder, slik at man sikrer gode sammenhenger i funksjoner, gang-/sykkelforbindelser, stiforbindelser, grøntstrukturer og fellesområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen. Det er spesielt aktuelt med helhetlig planlegging for følgende byggefelt:

- Felt L4, L5, L6, SGT3 (offentlig gatetun), SGT2 (felles gatetun) og Lek 2 (felles lekeplass)
- Felt H1, H2, H3, H4 og H5

5.3 Miljø

Deler av Høn nærsenter (felt H3, H4 og H5) skal utvikles som et forbildeområde med ekstra fokus på miljø, herunder materialbruk, energi og transport. Høn nærsenter skal også inneholde en minigjenvinningsstasjon.

Innenfor delområdene Landås (L) og Fusdalskogen (F) skal det etableres minst et forbildeprosjekt. Prosjektene skal utvikles med ekstra fokus på materialbruk, energi og transport.

Videre prosess og gjennomføring avklares gjennom utbyggingsavtalen.

5.4 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.4.1 Trafikkforhold og mobilitetsløsninger

I kommende detaljreguleringsplaner skal transportutredning og detaljert mobilitetsplan utarbeides som del av plandokumentene. Hensikten er å sikre at plangrep og reguleringsbestemmelser bidrar til flere syklister, fotgjengere og kollektivreisende fremfor økt personbiltransport.
Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet rundt Asker sentrum. Samlet transport fra både etablert og planlagt bebyggelse skal inngå, fordelt på alle transportmidler.

Overordnet mobilitetsplan for Høn Landås, datert 26.02.2018 skal legges til grunn for videre saksbehandling. I kommende detaljreguleringsplaner skal detaljert mobilitetsplan utarbeides som del av plandokumentene. Denne skal ta utgangspunkt i samlet transport fra planområdet, både eksisterende og planlagt bebyggelse, og beskrive tilrettelegging for bil- og sykkeldeling, samt andre nødvendige mobilitetstiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet og nullvekst i personbiltrafikken.

Mobilitetsplanen skal beskrive løsninger for fotgjengertrafikk, sykling, kollektivtransport og biltransport, og dokumentere følgende:
- Antall boenheter og beboere
- Samlet transport fra planområdet Høn Landås
- Fordeling av transport gjennom døgnet
- Fordeling av reguleringsplanens samlete transport fordelt på alle transportmidler
- Tiltak som sikrer attraktive og effektive løsninger for kollektivtransport, sykling og gange
- Tiltak som reduserer biltrafikk fra området

Basert på transportutredning og detaljert mobilitetsplan, skal reguleringsbestemmelser som reduserer biltransport, og sikrer økt gange, sykling og kollektivtransport, innlemmes i detaljreguleringsplanen.

5.4.2 Energiutredning
Det er utarbeidet en overordnet energiutredning, datert 19.09.2017, som synliggjør mulige energiløsninger for planområdet. Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til det enkelte delfeltet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.4.3 Grunnforhold
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

5.4.4 Forurenset grunn
TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

5.4.5 Støyutredning
Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 04.07.17. 2017 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

Det må vurderes om tilstrekkelig støyskjerming løses best utenfor området, med lokale tiltak eller en kombinasjon av disse.

5.4.6 Helhetlig plan og detaljert plan for teknisk infrastruktur
Det er utarbeidet en overordnet plan for teknisk infrastruktur, datert 23.01.2018.
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted innenfor delfeltene før det er utarbeidet en detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak og tilknytning til overordnet infrastruktur. Den detaljerte planen for infrastruktur for hvert delfelt skal bygge på en helhetlig plan for hele planområdet som er detaljert nok til å sikre helheten på en god måte. Den helhetlige planen og detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak, skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelser.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til avfallshåndtering, frisikt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av

overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Planen skal også omhandle EL-forsyning (høyspent/lavspent) og tele-/fibernett.

Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvfall. Områder med flere enn 250 boenheter skal ha tosidig vannforsyning.
- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsnotat, datert 24.01.2018. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knytet til vann og avløp. Eksisterende bekker skal holdes åpne som del av flomveisystemet.
- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber, i grunnen.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken. Dette inkluderer sentral for avfallssug, nedkastpunkt og rørføringer. Løsningene skal baseres på renovasjonsteknisk norm for avfallssug og avfallsbrønner.
- Returpunkt for glass/metall og tekstiler.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal dokumentere at eksisterende ledningsanlegg ikke kommer til skade under utbygging av ny samferdselsinfrastruktur.

5.4.7 Utomhusplan

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal være basert på overordnet illustrasjonsplan av 15.10.2018, overordnet miljø- og kvalitetsprogram av 15.10.2018 og overvannsnotat av 24.01.2018 og omfatte tilliggende veiareal og grøntareal.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygd areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg og stier inkludert trafikksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, frisikt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Åpen overvannshåndtering, og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealene.

Der det skal etableres takterrasser skal det utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Det stilles krav om en samlet utomhusplan for følgende delfelt:

- Felt L1, L2, Lek1, G1, SGS4, SV3, SV4 langs L1
- Felt L3, SGS4, SV3 og G2
- Felt L4, L5, L6, SGS5, SV3, SV4 (langs L4), SV5, SGT3, SGT2, Lek 2, G8, GN1 og GN2.
- Felt H1, H2, H3, H4, Torg (ST1), SGS1, SV2, G3 og G11 (del).
- Felt H5, SGS2, SV2, G10 og G11 (del).
- Felt F3, F4, K1, SGS1, SV1/SGS6 (del) og G5
- Felt H6, SGS1, SV2 og G5
- Felt H7, SV2, G5 og G11
- Felt H8, SGS3, SV2, G7
- Felt F1, F2, SV1, SGS6, GN3, G4 og SV6

5.4.8 Redegjørelse for midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:
- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser inkl kryssingspunkter.
- Sikker adkomst med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6 ikke er tilfredsstilt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidige anlegg for teknisk infrastruktur.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom leke- og oppholdsarealer iht. miljø- og kvalitetsprogram må opparbeides midlertidig, skal dette så langt det er mulig gjøres med tilsvarende avstand og størrelse, og med god kvalitet. Ved etablering av midlertidige lekeplasser kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
- Gang- og sykkelvei SGS1 tillates opparbeidet som midlertidig kjørevei i anleggsperioden.

5.4.9 Krav til miljø- og kvalitetsprogram

Ved detaljregulering skal det utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram for bebyggelse og utomhusanlegg. Slikt kvalitetsprogram skal i omfang og detaljeringsgrad baseres på foreliggende miljø- og kvalitetsprogram for felt L1 og L2 datert 05.03.2018. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 legges til grunn for løsningene.

Som en del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. planens hensikt, overordnet miljø- og kvalitetsprogram og detaljert miljø- og kvalitetsprogram er ivaretatt.

5.4.10 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt tilliggende naturområder GN1-GN3, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.4.11 Plan for anleggsperioden (rigg- og marksikringsplan)

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser, forurensede masser, avrenning av anleggsvann og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates innenfor planområdet i henhold til § 6.6.5.

For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Hønsveien/Haugboveien som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak. Dette gjelder også for anleggstrafikk som krysser Lerkeveien og Vipeveien.

5.4.12 Plan for massedepot og massebalanse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet. Planen skal sikre minimal inn-/utkjøring av masser.

Planen skal også omfatte eksterne områder som brukes til rigg- og massedeponi. Slik bruk skal hensynta naturkvaliteter og dagens bruk, selv om denne er midlertidig. Overskuddsmasser kan benyttes til terrengbearbeiding i delfelt H8 og G7 for å sikre støyskjerming langs E18, samt terrengbearbeiding i forbindelse med etablering av fordrøyningsmagasiner.

Det skal også redegjøres for disponering og kvalitet på matjord, basert på forutsetningen om at matjord skal kunne benyttes til framtidig matproduksjon eller vekstjord. Dette kan skje utenfor planområdet og avklares med landbrukskontoret i Asker kommune.

5.4.13 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller som viser følgende:

- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt eventuelle servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.4.14 Redegjørelse for trafikksikkerhet

Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse og detaljtegninger for trafikksikker løsning for følgende områder:

- Alle krysningspunkter mellom ulike trafikantgrupper, fotgjengere, syklister og biler.
- Gatetun, nærsenter, torg og andre områder hvor blandet trafikk kan være aktuelt og bilkjøring tillates.
- Parkeringsplasser og varelevering i tilknytning til nærsenter, skole og barnehage.
- Nedkjøring til P-kjellere.
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser.
- Vareleveringspunkter.

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L2, fra kjørevei SV3.
- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L3, fra kjørevei SV3.
- Landås øst ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L4, fra snuplass/gatetun SGT2.
- Innkjøring til nærsenter, fra SV2, ved kulvert syd for jernbanen.
- Innkjøring til H4 og H5.
- Høn øst der gang/sykkelvei SGS2/SGS3 krysser kjørevei SV2
- Høn vest, der gangbro SGS7 krysser kjørevei SV2
- Fusdalskogen øst i krysset mellom Askerveien SV1/SGS6 og Vipeveien SV6.
- Det midlertidige krysset mellom Askerveien SV1/midlertidig anleggsvei over Hønsjordet SGS1 og dagens Lerkevei.

Redegjørelsen skal omhandle: transportmiddelfordeling, trafikkbelastning, frisikt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) mm. Detaljtegning skal vise plan, snitt, belegg, belysning, oppmerking etc. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Planområdet skal være åpent for allmenn ferdsel. Samtlige byggefelt skal tilrettelegge for allmenhetens bevegelse gjennom området, der dette er anvist som gatetun eller vist med linjesymbol for tursti.

6.2 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom og felles takterrasser skal være felles for beboere i byggefeltet. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilgrensende feltene.

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet. Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer, markert med hensynsone. (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og masseforflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Søknad om håndtering av anleggsvann skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

Det er avsatt egne bestemmelsesområder der anleggsarbeid knyttet til veiarbeid berører andre formål som skal hensynstas, jfr. § 11.3.

6.4 Utforming

6.4.1 Overordnet miljø- og kvalitetsprogram

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 er retningsgivende for de delene av områdereguleringsplanen som har krav til ytterligere detaljregulering. Ved detaljregulering skal det utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram som tar for seg energiløsninger og mobilitetstilbud, samt utforming av bebyggelse og uteområder.

6.4.2 Detaljert miljø- og kvalitetsprogram

Detaljert miljø- og kvalitetsprogram for L1 og L2, datert 05.03.2018 er retningsgivende for det videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur. Bebyggelsen skal planlegges med arkitektonisk variasjon.

6.4.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer, der terrenget muliggjør dette.

6.4.4 Minste uteoppholdsareal

For blokkbebyggelse i Fusdalskogen (F1, F2, F3, og F4) skal det avsettes minimum 30 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. For de øvrige feltene, med unntak av felt H9b skal det avsette minimum 50 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles takterrasses kan medregnes i uteoppholdsareal med en faktor på 0,5 (1m2 takterrasse = 0,5 m2 uteoppholdsareal). Private uteplasser, balkonger og terrasser på terreng eller tak, inngår ikke i minste uteoppholdsareal. For felt H9b skal det avsettes minimum 80 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor byggefelt i hvert felt. Direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan også medtas i minste uteoppholdsareal.

Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

Av minste felles uteoppholdsareal skal det etableres og opparbeides tilrettelagt areal som lekeplasser og nærmiljøanlegg på minimum 25 m2 per boenhet. Størrelsen på disse arealene i Fusdalskogen (F1, F2, F3 og F4) avklares gjennom detaljregulering.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering på terreng og deler av gatetun som belastes med daglig trafikk til parkeringskjeller.

6.4.5 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m2. For felt H9b er kravet 5 m2. Innglassede balkonger/terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass. Alle boenheter skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn.

Eneboliger skal minimum ha 200 m2 privat uteoppholdsareal og 50m2 for sekundærleilighet. For tomannsbolig skal det avsettes minimum 150 m2 privat uteoppholdsareal per boenhet.

6.4.6 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur.

Parkeringstak må dimensjoneres for å tåle 50 cm jordlag for stedvis beplantning av busker og trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype.

6.4.7 Overvann
Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer.

Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger i henhold til notat om overvann, datert 24.01.2018.

6.4.8 Belysning
Det skal etableres enhetlig belysning langs gang-/sykkelforbindelsene i planområdet. Valg av belysning skal baseres på overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018.

6.4.9 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, jfr. § 11.3.

Parkeringsplasser på terreng, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrense.

Det kan etableres underjordisk energianlegg med sentral utenfor byggegrensene, under forutsetning av at dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.10 Utforming av bygg og fasader
I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal etableres variasjoner innenfor delområde gjennom volumoppbygning, materialbruk og eller fargebruk. Volumoppbygning, materialbruk og fargebruk skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates kraget 1,5 m ut over byggegrensen. Balkonger tillates kraget 1,5 m ut over formålsgrense mot offentlig fortau/gang- sykkelvei med minimum frihøyde 4,5 meter over terreng i felt. Mot gangareal skal fri høyde under balkong være minimum 3 meter. Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter. Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet på en eller flere sider.

Første etasje innenfor feltene F1, F2, H3 og H4 skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet i første etasje. Netto etasjehøyde for første etasje skal minimum være 4 meter fra gatenivå. Fasadene skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot offentlig område skal markeres på en tydelig måte med glassfelt o.l.

6.4.11 Tak
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte. De deler av takflater som ikke dekkes av takterrasser, solfangere eller tekniske takoppbygg skal dekkes av sedum, tilsvarende levende materiale eller anlegg for håndtering av overvann.

6.4.12 Gang-/sykkelbro over bekken på Hønsjordet
Gang-/sykkelbroen skal uformes som et identitetsskapende element. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Bro over bekken i GS1 skal dimensjoneres for brøytebiler og ha en bredde på 5,5 m. Gangbroen skal ha lette konstruksjoner som gir minst mulig inngrep i bekkens kantsoner og bunn. Endelig plassering av bro kan justeres ved innsending av utomhusplan.

6.4.13 Kulvert under jernbanen
Kulvert skal utformes med høy estetisk og miljømessig kvalitet der det legges vekt på materialitet og belysning.

6.4.14 Renovasjonsanlegg

Renovasjon skal løses som stasjonært avfallssug for alle felt, bortsett fra felt L1, L7, L8, H9 (H9b kobles til dersom dette er hensiktsmessig) og H10. Avfallsterminal skal plasseres innenfor felt K1.

6.4.15 Trafo

Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav

Parkeringskravet angir maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse.

Parkering skal primært løses som fellesanlegg som tilrettelegger for sambruk. De mest sentrale plassene med god tilgjengelighet for allmenheten skal forbeholdes gjesteplasser og deleløsninger (delbiler, deletilhengere, delesykler mm).

Ved senere detaljreguleringer innenfor planområdet skal ny parkeringsnorm fastsettes, basert på regionale forventninger og vedtatte målsetninger.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteparkeringsplasse ne skal tilpasses til forflytningshemmede.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng. Parkering for kommunale hjemmetjenester etc sikres som andel av gjesteparkering på terreng.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteplassene skal tilpasses forflytningshemmede.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m^2. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng. Parkering for kommunale hjemmetjenester etc sikres som andel av gjesteparkering på terreng.
Bolig	Enebolig	Min 2,0	Min: 2	Maks 2 bilparkeringsplasser i garasje

Kombinert formål (ikke bolig)				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).
Barnehage				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).
Barneskole				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).

6.5.2 Elbil
100 % av parkeringsplasser for boligene skal være tilrettelagt for lading av elbil (strømtilførsel frem til p-plass). Kravet gjelder ikke gjesteparkeringsplasser.

6.5.3 Delebilordning
Innenfor hvert enkelt delfelt skal etablering av delebilordning (bilpool) etterstrebes. Parkeringsplasser for bilpool skal løses innenfor maksimumskravene til boligparkering.

6.5.4 Kjøreadkomst
Kjøreadkomster til parkeringskjellere er angitt med pil på plankartet. Utforming og belegg skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.6 Støy og luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Støykrav til boliger
Det tillates etablert boliger i gul støysone, og rød støysone innenfor kommuneplanens definerte sentrumsavgrensing, forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivåer på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.2 Støykrav til uteoppholdsarealer og lekeplasser
Uteoppholdsarealer inkl. torg og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.3 Støykrav til skole og barnehage
Det tillates etablert skole og barnehage i gul støysone forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Bebyggelsen skal planlegges med minimum en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Undervisningsrom med støynivå over Lden 55 dB utenfor fasade skal ha mekanisk balansert ventilasjon og mulighet for forsert ventilasjon.

- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivå på uteoppholdsareal for barnehage, skole og bygninger til undervisningsformål skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.4 Refleksjonsstøy
I felt med fasader mot E18 skal fasadeutforming og materiale sikres mot refleksjonsstøy. Løsninger skal fremgå i støyutredning og i rammesøknad.

6.6.5 Støy i anleggsperioden
For anleggsvirksomhet skal støybegrensningene i «Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune» legges til grunn.

6.6.6 Luftkvalitet
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

6.7 Kulturminner
Høn gårdstun og Fålabrua skal bevares som kulturmiljøer/kulturminner.

For øvrige registrerte kulturminner, hvor det skal foretas arkeologiske utgravinger, bestemmelsesområde (#3, #4, #1 og #6), henvises det til rekkefølgebestemmelser, Jfr.§ 4.2.1.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.6.1978 nr .50, § 8.

6.8 Urbant jordskifte
Arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet fordeles etter prinsipp for fordeling av planskapt netto verdiøkning jf. jordskifteloven kap. 3 V. Dette gjelder innenfor følgende felt:

Landås	
Felt L1 og L7-L8	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt L2-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 1	Felles lekeplass
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt kildesortering)
Felt f_SGT2	Gatetun
Høn	
Felt H1	Undervisning og idrett
Felt H2	Barnehage
Felt H3-H4	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt H5-H8	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt H9-H10	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt o_ST1	Torg
Fusdalskogen	
Felt F1 – F3	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt F4 og F5	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 2	Offentlig lekeplass
Felt K1	Terminal for stasjonært avfallssug/lekeplass
Felles for flere områder	
Felt o_G 1 – 9	Grunnstruktur
Felt o_GN 1-4	Naturområde
o SV1-4	Veg

o_SGS1-4	gang/sykkelveg
o_JB1-2	Jernbaneformål

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Felles

7.1.1 Grad av utnytting

Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m2 BRA.

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA.

Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt, trappehus og tekniske rom tillates oppført inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende hovedetasje, ikke medregnet parapet.

For felt L1 og H9 tillates bygg oppført innenfor maksimal gesimshøyde angitt på plankartet. Det tillates ikke takoppbygg ut over angitt høyde.

For felt L2 skal bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt og trappehus på inntil 6 m2 tillates oppført inntil 2 meter over maks høyde. Boligbebyggelsen skal trappe seg ned mot nabobebyggelse og hovedtakflate skal maksimalt utgjøre 75% av byggets grunnflate, dette gjelder ikke for byggene B1 og B4 som tillates med full toppetasje.

For de utbyggingsområder som omfattes av plankravet, jf. § 5.2.1, fastsettes endelig byggehøyde gjennom ny detaljreguleringsplan.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Boligstørrelsene for bebyggelsen innenfor hvert delområde skal fordeles på følgende måte:

- 20% av boenhetene skal være mindre enn 50 m2.
- 20% av boenhetene skal være større enn 80 m2

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal utformes i henhold til detaljert miljø- og kvalitetsprogram med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn og voksne.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

7.2 Boligområder

7.2.1 Delområde Landås (L)

Grad av utnytting og arealbruk.

Felt L1 – konsentrert småhusbebyggelse (kjedet enebolig)

Maks BRA = 2 800 m2

Felt L2 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 21 700 m2

Felt L3 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5 800 m2

Felt L4 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 12 500 m2

Felt L5 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 12 500 m2

Felt L6 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000m2

Felt L7 – frittliggende småhusbebyggelse
Eksisterende bebyggelse, omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Felt L8 – frittliggende småhusbebyggelse
Eksisterende bebyggelse, omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Deponering og riggområde
Felt L4-L6 tillates benyttet som deponi og riggområde under bygging av L1-L3 i henhold til § 6.6.5.

7.2.2 Delområde Høn (H)

Grad av utnytting og arealbruk

Felt H5 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 16 000 m2

Felt H6 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000 m2

Felt H7 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000 m2

Felt H8 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 16 000 m2

Felt H9 – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse
Utnyttelse angitt i § 7.2.2.1

Felt H10 – frittliggende småhusbebyggelse
Maks BRA = 500 m2

Deponering og riggområde
Byggeområdene på Høn (H1-H8) tillates benyttet som deponi og riggområde under bygging av delområde H, L og F i henhold til § 6.6.5.

7.2.2.1 Egne bestemmelser for felt H9

Eksisterende bebyggelse

- Eksisterende bygningsmiljø i tun skal bevares. Bygninger som skal bevares, reguleres med eksisterende etasjetall og høyder.

- Kommunen kan tillate mindre tiltak og ombygginger under forutsetning av at tiltaket tilpasses bygningens og anleggets opprinnelige hovedform, dimensjoner, material- og fargebruk, og detaljering eller bidrar til tilbakeføring til opprinnelig utrykk og volum. Tilbygg som vist med byggegrenser på plankart kan tillates.

- Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres etter den enkelte huseiers ønske forutsatt at bygningslovens bestemmelser forøvrig oppfylles.

- Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende kulturmiljø i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygg.

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse kan oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankart. For nye boliger skal bebyggelsens plassering og møneretning være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 24.10.17.

- Tilbygg til eksisterende boliger skal være plassert som vist på illustrasjonsplan datert 24.10.17 og ha bruksareal i tilknytning til boligenes 1 etasje. For eksisterende bolig i felt H9b tillates det anlagt terrasse med utgang fra 2. etasje i nytt tilbygg.

- For nytt leilighetsbygg på felt H9b skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 440 m2 boligbebyggelse. Garasjekjeller under terreng medregnes ikke. I tillegg tillates inntil 80 m2 BYA overbygg for nedkjøring, renovasjonsanlegg, trapper og mindre konstruksjoner.

- For ny tomannsbolig på felt H9a skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 230 m2 boligbebyggelse. I tillegg tillates inntil 30 m2 BYA for trapper, takutstikk eller mindre konstruksjoner.

- For eksisterende våningshus på felt H9a tillates oppført ny garasje med BYA inntil 50m2. Det tillates også tilbygg til inngangsparti inntil 10 m2 BYA.

- For eksisterende bolighus på felt H9b tillates tilbygg på inntil 10 m2 BYA.

- Ny tomannsbolig på felt H9a samt nytt leilighetsbygg på felt H9b skal ha tak med takvinkel mellom 32 og 38 grader.

- For nytt leilighetsbygg på felt H9b skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn. Det skal oppføres boliger i ett volum med hovedform som en låve. Bebyggelsen skal i hovedsak ha fasader i tradisjonell låverød farge og tak i sort eller mørk grå farge.

- For ny tomannsbolig på felt H9a skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn. Det skal oppføres ett volum med hovedform som kårbolig. Bebyggelsen skal ha fasader med tilsvarende hvit farge som våningshuset og tak skal tekkes med takstein i sort eller mørk grå farge.

- På nytt leilighetsbygg på felt H9b tillates 1 takterrasse pr. bolig plassert ved innhugg i takets hovedform. Mot tunet kan takterrassene utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Mot sydvest kan takterrassene utgjøre maksimalt 15 % av takflaten.

- Ny garasje på område 1 skal ha flatt tak med terreng/ beplantning eller skiferheller som øverste dekke.

7.2.3 Delområde Fusdalskogen (F)

Grad av utnytting og arealbruk.

Felt F3 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 3 650 m2

Felt F4 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 3 500 m2

7.3 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt BRE1 skal det etableres returpunkt for kildesortering.

7.4 Lekeplass
Eieforhold er markert på plankart.

Felt Lek1 er felles lekeplass for feltene L1, L2 og L3, og skal utformes i henhold til detaljert miljø og kvalitetsprogram for Landås vest, datert 15.10.2018 .

Felt Lek2 er felles lekeplass for feltene L4. L5 og L6. Bekk i felt G8 og GN2 skal føres åpen gjennom feltet.

7.5 Offentlig/privat tjenesteyting
Grad av utnytting og arealbruk.

Felt H1 – undervisning (barneskole)
Maks BRA = 7 400 m2

Felt H2 – barnehage
Maks BRA = 1 500 m2

7.6 Kombinert bebyggelse og anlegg
Grad av utnytting og arealbruk.

Felt H3 – bolig, forretning og offentlig- og privat tjenesteyting
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 5 500 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 1 200 m2

Felt H4 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 8 600 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 1 300 m2

Felt F1 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 15 400 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 400 m2

Felt F2 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 3 500 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 400 m2

Forretning og offentlig- og privat tjenesteyting skal være utadrettet virksomhet og ligge i 1. etasje mot offentlig areal.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Eieforhold
Eieforhold er markert på plankart.

8.2 Overordnede krav
Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune, kommunens retningslinjer for veilys, samt overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 legges til grunn.

8.3 Samferdselsanlegg
Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utforming og belegg sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.3.1 Vei
Oppbygging av SV1, SV2, SV3, SV4 og SV5 med kjørebane, sykkelfelt, fortauer og kantsoner er vist i snitt på plankart. Grøfteareal er vist som annen veigrunn på reguleringsplankartet.

SV1 utformes med 3 meter bred grøntrabatt mot sykkelvei med fortau (SGS6). Rabatten skal ha trebeplantning. Det tillates kantparkering og parkering for sykkel i grøntrabatten på deler av strekningen.

SV6 har samme bredde som dagens vei men tillegges fortau på 2,5 meter på vestsiden.

SV7 har samme utforming som dagens private vei. Veien omreguleres fra privat til offentlig vei.

SV8 er felles adkomstvei for ny bebyggelse på felt H9. Eksisterende bebyggelse på felt H9b skal også ha rett til bruk av veien. Veien reguleres til veiklasse B1.

8.3.2 Sykkelvei med fortau

SGS1, SGS2 og SGS3 opparbeides med adskilt gang- og sykkelbane i en bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 8,5 meter.

SGS6 opparbeides med adskilt gang- og sykkelbane i en bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Mot kjørevei SV1 etableres en tre meter bred grøntrabatt. Se SV1.

Sykkelvei SGS1 skal gå i bro over grøntstruktur G3/G5. Det stilles krav til utforming, jfr. § 6.4.12

8.3.3 Gang-/sykkelvei
SGS4 og SGS5 opparbeides med en bredde på 4,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 7 meter.

SGS7 er eksisterende gangbru over E-18. Den kobles inn på fortau langs SVS2 med trafikksikker kryssing.

SGS8 er en eksisterende gang- sykkelvei med bredde på 3,5 meter eks, driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 6 meter.

SGS9 opparbeides som gang-sykkelvei på 2 meter bredde. Samlet reguleringsbredde varierer fra 4 til 3 meter.

8.3.4 Gatetun

Felt SGT1
Gatetunet skal være felles for alle boliger i felt L2.

Felt SGT2
Gatetunet skal være felles for felt L4, L5 og L6. Feltet skal sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, men skal ut over det ikke belastes med biltrafikk.

Felt SGT3
Gatetunet skal være offentlig og fungere som snuplass for biltrafikk. Gatetunet kan opparbeides midlertidig som snuplass. Ved tiltak i felt i felt L4, L5 eller L6 skal gatetunet detaljeres og opparbeides som gatetun, jfr. § 4.3.

Felt SGT4
Gatetunet skal være fellesareal for eksisterende boenheter innenfor felt H9, og det tillates kjøring til disse. Gatetunet skal være et samlende rom for bebyggelsen i planområdet. Alle eiendommene innenfor felt H9 skal ha gangrett over tunet. Det tillates biloppstillingsplass for eksisterende bolig på felt H9b.

Felt SGT5
Gatetunet skal være offentlig og fungere som shared space/ myldreområde for Høn nærsenter. Gatetunet kan opparbeides midlertidig som ordinær kjørevei med fortau. Ved regulering av felt H1-H4, skal gatetunet inngå.

8.3.5 Torg
Torg skal være offentlig og tilrettelegges for aktivitet for alle aldersgrupper.

Over torg ST1 tillates det kjøring av nødvendig nyttetransport for skole og flerbrukshall.

Det skal etableres returpunkt for kildesortering i tilknytning til torg ST1.

Det skal sikres en gangforbindelse gjennom ST2 til GN3.

8.3.6 Annen veigrunn - grøntareal
Områdene kan brukes til grøft, skulder, snø deponi samt skråningsutslag. Det tillates å oppføre armatur, støttemur, støyskjerm, rekkverk samt beplantning innenfor områdene. Støttemurer og støyskjermer oppføres utenfor nødvendig grøftareal. Annen veggrunn skal revegeteres og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner/frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Grøfter utformes i henhold til gjeldende vei- og gatenormal.

Areal mellom støyskjerm og E18 skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Det tillates inngrep i eksisterende støyskjermer for ytterligere støyskjermingstiltak.

Grøntareal mellom kjørebane og sykkelvei med fortau i felt V1 skal beplantes med allétrær. Det skal benyttes allergivennlig vegetasjon.

8.3.7 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor JB1 tillates tiltak i området for å sikre god håndtering av overvann, jfr. § 5.4.6 og § 10.1.1.

Arbeider og sikringstiltak og mot jernbane må godkjennes av Bane Nor. Arealer som ikke er avsperret skal være offentlig tilgjengelig.

8.4 Teknisk infrastruktur

8.4.1 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med annet angitt formål – lekeplass

I Felt K1 tillates etablert sentral for stasjonært avfallssug og returpunkt for kildesortering.

Maks BRA = 550 m2

På tak av bygningsanlegg tillates etablert lekeplass. Lekeplass skal sikres mot veier og forplass med tilstrekkelig høye gjerder. Det skal også anlegges en vegetasjonssone rund anlegget langs SV6 og SGS6.

Anlegget skal gis høy arkitektonisk kvalitet og hensynta planlagt omkringliggende bebyggelse. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 og Asker kommunes norm for avfallssug skal legges til grunn for utformingen.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Grøntstruktur G1 – G11
Ved bearbeiding av områdene skal eksisterende bekkeløp og vegetasjon i størst mulig grad ivaretas. Ferdig opparbeidet skal områdene framstå som en naturlig del av grøntstrukturen forøvrig. Ved skade/felling av trær med omkrets > 40cm skal det plantes nye trær av god størrelse.

Felt G1 og G2
Det tillates terrengarrondering for å tilpasse landskap og bebyggelse mot felt L1, L2 og L3 på en naturlig måte.

Felt G2, G3, G4 og G5
Det tillates tiltak for å sikre god håndtering av overvann, jfr. § 54.6 og § 10.1.1.

G6 og G7
I områdene tillates etablert støyskjerm/støyvoll.

G7 tillates benyttet til deponering av masser ved utbygging av delområde L og H. Det tillates også deponering av rene, lokale snømasser innenfor område G7.

G8
Eksisterende bekk skal føres i blågrønt drag/kanal langs gang- og sykkelvei SGS5.

G9
Markering av grøntstruktur langs gang-sykkelvei SGS3.

G10
Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

G11
Området skal tilrettelegges for rekreasjon. Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

9.2 Naturområder felt GN1-GN3
Eksisterende bekker skal holdes åpne, og tilliggende eksisterende vegetasjon skal bevares.

Det tillates ikke tiltak eller anleggsarbeider i disse feltene, ut over der det er angitt bestemmelsesområde for midlertidig anleggstiltak, jfr. 11.3. Etter at midlertidige anleggstiltak er ferdige, skal naturområde reetableres med naturlig arrondering og vegetasjon.

9.3 Turveier
Turveier er markert på plankart og angir hvor gangforbindelser skal tilrettelegges/opparbeides.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Flomfare

10.1.1 Hensynssone flom
Faresone Pbl. § 12-6. Flomfare (H320) er angitt på plankartet Hensynssonen skal sikre flomveier ved store nedbørsmengder, slik at hensynet til risiko og sikkerhet for personer, bygninger og anlegg ivaretas.

I forbindelse med byggeplanen skal det redegjøres for forholdet til avrenning fra området før og etter utbygging. Det skal beskrives hvordan regnvann og overflatevann skal håndteres. Forventet nedbør skal beregnes fra ferske data generert fra Metrologisk institutt. Intensitet for nedbør bestemmes ut fra mest ugunstige tilfelle. Beregnet gjentaksintervall for overbelastning av overvannsystemet for et område eller et enkelt tiltak skal følge pre aksepterte verdier, f.eks. fra Norsk Vann eller NS-EN 752. I tillegg til intern håndtering med infiltrasjon og fordrøyning, skal det planlegges med trygge flomveier. Nye tiltak skal ikke hindre eksisterende flomveier.

Ledninger/kulverter ifm. nye tiltak i flomveien, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres for en 200 års flom med påslag på 50 % (klimafaktor) pga. forventet nedbørsøkning. Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved etablering av kryssende veier. Ved regulering av områder eller ved søknad om tiltak der bekker tidligere er lukket, skal bekker søkes gjenåpnet der det er økonomisk og teknisk forsvarlig.

Bebyggelse innenfor flomsonen for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom.

10.1.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur
Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. § 5.4.6).

10.2 Bevaring Naturmiljø

Hensynssonen H560_A skal sikre bevaring av eksisterende eiketre i felt L2. Terreng og vegetasjon skal bevares i hensynssonen som vist i plankart. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen.

10.3 Bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570_A, Høn gårdstun, skal bevares med hovedbygning, sidebygning og tun. Gårdstunet kan suppleres med ny boligbebyggelse i henhold til § 7.2.2.1. Ny bebyggelse skal i størst mulig grad reetablere tidligere tiders gårdsbebyggelse ved plassering, skala, form, materialbruk og uttrykk. Ved byggetiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at hensyn og tilpasning til eksisterende bebyggelse og tun er ivaretatt.

Hensynssone H570_A, Fålabrua, sikrer bevaring av brukonstruksjon. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen. Det kan etableres tursti over brua.

10.4 Hensynssone tunnel

Innenfor hensynssonen H190 skal reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for nytt dobbeltspor Bærum grense – Hønsveien, vedtatt 20.06.2001, plan id: 4D_U, legges til grunn for all saksbehandling.

§ 11 Bestemmelsesområder

11.1 Utforming (#1U)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert underjordisk anlegg for parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom. Parkeringstak må dimensjoneres og tilrettelegges for å tåle min 50 cm vekstlag. Eventuelle synlige vegger over ferdig planert terreng skal integreres i utomhusanlegget.

11.2 Kulturminner (#1 - #7)

Før igangsetting av tiltak i medhold av planen, jf. Rekkefølgekrav § 4.2.1 skal det utføres arkeologisk utgravning av de automatisk fredete bosetningssporene – id121497, id 121503, id 121524 og id 121599, markert som bestemmelsesområde #3, #4, #1 og #6 i plankartet. Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kokegropene – id 121549, id 223120 og id 221785, som er markert i plankartet.

11.3 Anlegg- og riggområde

Områder som er markert tillates midlertidig benyttet til lagerplass, kjøreareal, parkering, deponi, riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Anlegg- og riggområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.
Ved opphør av anlegg- og riggområde skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand eller etter avtale med berørte grunneiere. Bestemmelsene om de midlertidige anleggsområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

Arbeider i anleggsområde i tilknytning til etablering av vei og kulvert innenfor JB1 vil måtte avtales spesielt med Bane NOR.

4d

Vedtatt av Asker kommunestyre 20.06.2001 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2003.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT DOBBELTSPOR BÆRUM GRENSE - HØNSVEIEN

PLAN DATERT 16.10.2000 SIST REVIDERT ASKER KOMMUNESTYRE 22.05.2002, RETTET I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS BREV AV 23.12.2002. SIST RETTET 02.11.2005, DS-SAK 0851/05.
ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt dobbeltspor Skøyen-Asker for å styrke kollektivtilbudet i Oslo-området.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	småhusbebyggelse
Landbruksområder	-	jord- og skogbruk
Trafikkområder	-	kjørevei
	-	offentlig parkeringsplass
	-	gangvei
	-	jernbane
Spesialområde	-	natur
	-	jordbruk
	-	bevaring
Fellesområder	-	felles atkomst

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Område for småhusbebyggelse, B1

Området B1 på Solstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde. Anleggsperioden inkluderer bygging av

nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal reetableres innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

3.2 Området B1 kan deretter bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomte-utnyttelse. Området B1 forutsettes bebygget under ett.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås, jfr. § 3.3 og 3.4.

Ved byggemelding skal det følge utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden. På situasjonskart og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

3.3 Innen de deler av området B1 som ligger over regulert jernbane i kulvert (J3) er det ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket. Likeledes skal fundamentering og oppføring av byggverk, tekniske installasjoner o.l., eller endring av terrengoverflaten slik at fordelingen av last over kulverten blir endret, godkjennes av Jernbaneverket før tiltaket utføres.

3.4 Innen de deler av området B1 som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter, er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 4. Landbruksområde - jord og skogbruk, L1 og L2

4.1 Områdene L1 på Billingstad og L2 ved Bikkjedammen er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Områdene tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til landbruk innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Områdene skal være tilbakeført til opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

4.2 Innen de deler av området L1 som er vist med skravur er det ikke tillatt med anleggsvirksomhet med unntak av kjøreforbindelse mellom trafikkområdene

4.3 Innen de deler av området L1 som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 5. Offentlig kjørevei

5.1 Det skal anlegges kjørvei, type B1, fra Skustadgata til utfartsparkering for almenheten.

5.2 Regulert kjørevei, type B3, fra Skustadgata til Åstad opprettholdes uendret som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000. Innen de deler av kjøreveien som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 6. Offentlig parkeringsplass

6.1 Det skal anlegges utfartsparkering for almenheten med kjøreatkomst fra Skustadgata vest for eksisterende jernbane. Parkeringsplassen skal være grusbelagt og beplantet med stedsartet vegetasjon.

§ 7. Offentlig gangvei

7.1 Det skal det anlegges gangvei med kjøreatkomst til eiendommene, type Ga-vei, fra utfartsparkering ved Skustadgata gjennom ny jernbanefylling til grensen for Åstad naturreservat.

§ 8. Jernbane, felt J1 til J5

8.1 Offentlig trafikkområde for jernbane inkluderer
- jernbane i dagen (J1)
- jernbane i fjelltunnel (J2)
- jernbane i kulvert (J3)
- restriksjonssone ved fjelltunnel (J4)
- atkomstvei til tverrslag og beredskapsplass (J5)

8.2 Arealet til J1, J2 og J3 skal nyttes til banelegeme og jernbanetekniske anlegg med tilhørende fyllinger, skjæringer, støttemurer, kulverter, tunneler, tverrslag, støyskjermer, atkomstveier, gjerder m.m. Bygg som er nødvendig for jernbanedriften kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde.

8.3 Restriksjonssone ved fjelltunnel (J4) omfatter nødvendig sikringssone rundt tunnelen og skal sikre mot uønskede eller skadelige tiltak i volumet rundt tunnelen som følge av andre tiltak i grunnen som f.eks. sprengning, peleramming, boring i grunnen m.m. Restriksjonssonen har i utgangspunktet en bredde på 12 meter i alle retninger rundt tunnelen. Sonen kan strekke seg inntil 5 meter under terrengoverflaten.

Innenfor restriksjonssonen har Jernbaneverket full råderett. Inngrep av andre i denne sonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

8.4 Atkomstvei til tverrslag (J5). Arealet skal nyttes til atkomstvei til tverrslag og arrondering ved tverrslag ved henholdsvis Billingstad og Bikkjedammen. Atkomstveiene skal være stengt med låsbar port ved portalene til tverrslagtunnelene. Atkomstveiene skal gis en enkel utforming og god tilpassing til landskap og omgivelser. Området ved tverrslaget skal arronderes og beplantes i henhold til godkjent beplantningsplan.

8.5 Støy og vibrasjoner. Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, også støy fra jernbanen. De laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting.

For strukturstøy settes grenseverdiene for maksimal strukturstøy til 32 dBA LA, max.

For vibrasjoner settes grenseverdien til 0,4-1,0 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting.

For anleggsvirksomhet skal grenseverdier tilsvarende "Forskrifter om begrensning av støy" vedtatt av Oslo Helseråd 28.08.73, av Oslo bystyre 24.01.74 og stadfestet av Sosialdepartementet som særskilt tillegg til helseforskriftene for Oslo by 09.10.74, gjelde.

Tiltak i henhold til ovenstående skal utføres som en del av arbeidet med nytt jernbaneanlegg.

§ 9. Spesialområde for natur, SN1.

9.1 Områdene SN1 i Åstaddalen er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Områdene tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til naturområde innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Områdene skal være tilbakeført til opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

9.2 Ved tilbakeføring til naturområde skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand lik resten av dalføret. Det skal legges til rette for en tursti i naturområdet mellom jernbanefyllingen og Åstad naturreservat. Senere inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

9.3 Innen de deler av områdene SN1 som ligger over regulert jernbane (J2 og J3) er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 10. Spesialområde for jordbruk, SL1 og SL2.

10.1 Området SL1 på Åstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til jordbruk innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal være tilbakeført til opprinnelig bruk og terrengnivå innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

10.2 For området SL2 på Åstad opprettholdes gjeldende regulering uendret som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000. Innen de deler av området som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 11. Spesialområde bevaring.

11.1 Skustadgata er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, atkomstvei og transportvei for anleggstrafikk. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Deler av området skal opparbeides til gang- og sykkelvei som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000, innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet. Den resterende del av området skal være tilbakeført til opprinnelig bruk og terrengnivå i løpet av samme tidsperiode.

11.2 Fysiske tiltak i spesialområdet bevaring skal forelegges kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen før tiltaket igangsettes. Dette gjelder også endelig opparbeidelse av gangveien og beplantning av sideterrenget, samt behandlingen av vegetasjonssonen over jernbanekulverten. Eksisterende vegetasjon over jernbanekulverten og jernbanetunnelen skal søkes bevart.

11.3 Innen de deler av området som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 12. Felles atkomst

12.1 Området på Solstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midler-tidig nyttet som anleggsområde. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal reetableres innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

12.2 Området skal deretter nyttes til felles atkomst for boligområdet B1 på Solstad. Atkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen. Atkomsten skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 13. Fellesbestemmelser.

13.1 Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med anlegget det skal skjermes mot.

13.2 Bygge- eller anleggsvirksomhet som kan medføre skade på tverrslagtunnelene tillates ikke.

13.3 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

13.4 Før uttak av masser fra jernbanetunellen igangsettes ved Bikkjedammen skal støyskjerm være oppsatt langs Kirkeveien 80 – 84, som vist på forslag til reguleringsplan for Hvalstaddalen, datert 31.12.1999.

13.5 Før uttak av masser fra jernbanetunnelen igangsettes skal rundkjøring i krysset Billingstad-sletta/Billingstadveien være anlagt.

For rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Utskriftsdato: 19.07.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	124
Adresse	Folagrenda 11, 1384 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 529 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 31 529 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 30 499 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** HØ2

Delareal	31 529 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	98 m^2
KPHensynsonenavn	HH190_2 jernbane
KPSikring	Andre sikringssoner

Delareal	280 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	HØ1

Delareal	310 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	748 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016011
Navn	Høn - Landås og Fusdalskogen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6765/2016011_Bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	6 568 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	L2C
	Delareal	5 543 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	L2D
	Delareal	116 m^2
	RPHensynsonenavn	H190_
	RPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	6 474 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	745 m^2
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_Lek1
	Delareal	4 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_SAG
	Delareal	7 681 m^2
	Bestemmelsesområde	sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
	Delareal	3 050 m^2
	Formål	Gatetun
	Feltnavn	f_SGT1
	Delareal	7 307 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	L2B
	Delareal	706 m^2
	RPHensynsonenavn	H560_A
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø
	Delareal	29 m^2
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal	8 308 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	L2A

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02204D_U
Navn	Nytt dobbeltspor Bærum grense - Hønsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3074/4D_U_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 116 m^2
	Formål Jernbane
	Feltnavn Jernbane i tunnel

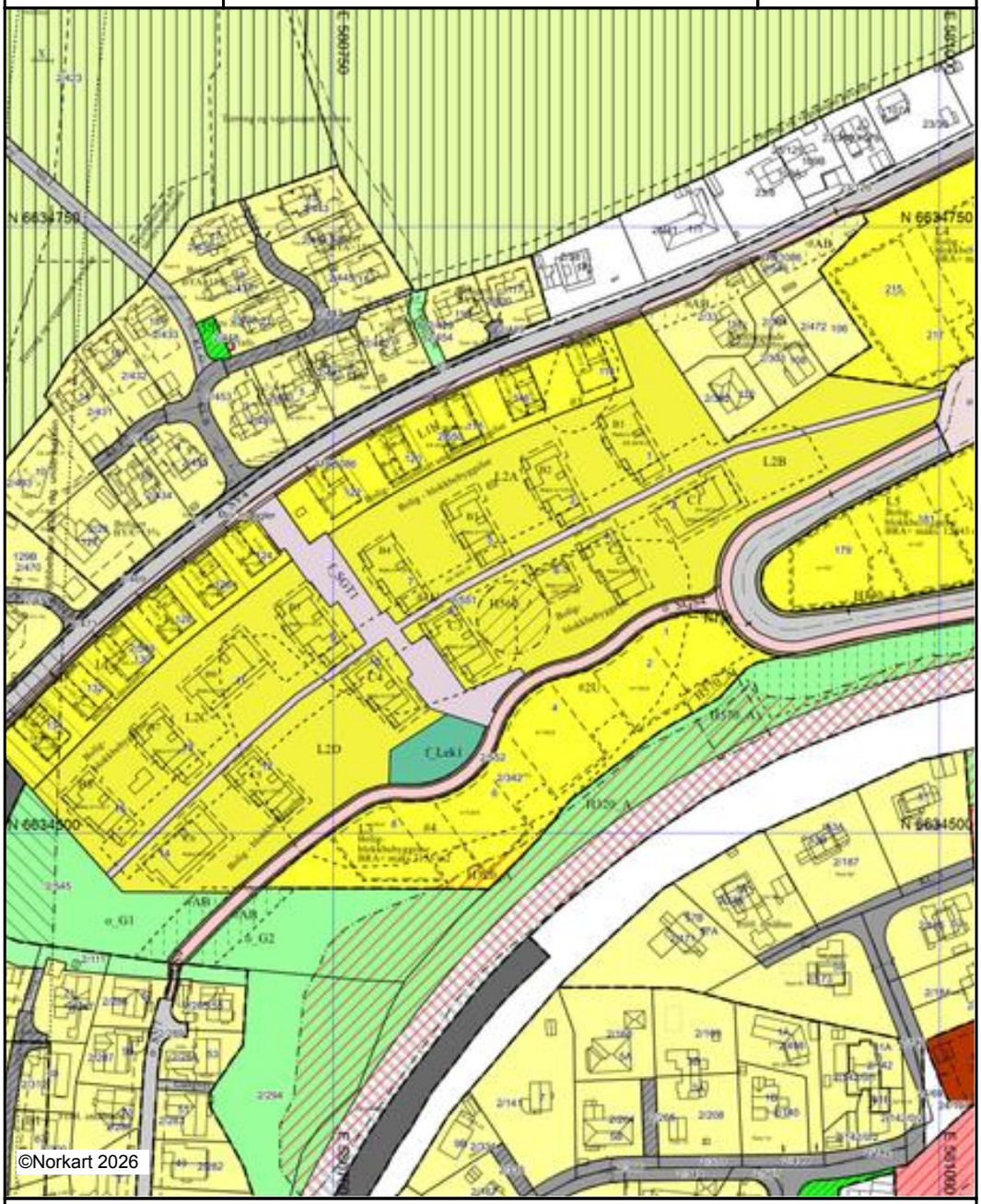
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/551/0/124
Adresse: Folagrenda 11
Dato: 19.07.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

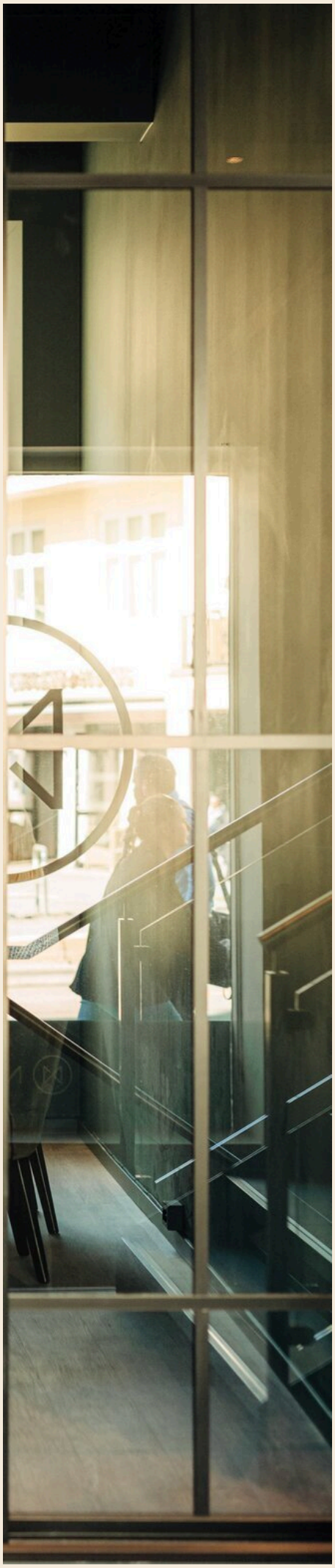


Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Folagrenda 11 1384 ASKER
Matrikkel: Gnr 2, bnr 551, snr 124 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829