NORDVIK

# Folabruveien 20

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Folabruveien 20

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 21 | Om boligen |
| 31 | Kontaktinfo |
| 34 | Nabolagsprofil |
| 36 | Egenerklæringsskjema |
| 42 | Vedlegg |
| 44 | Andre vedlegg |
| 94 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 97 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 98 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 04.06.2026

# Nøkkelinformasjon



-50% på kjøp av p-plass ut oktober - Helt ny 3-roms med god planløsning, moderne innredningsvalg og innglasset balkong.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 150 000,-** |
| Omkostninger | **46 306,-** |
| Totalpris | **6 196 306,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 323,-** |
| BRA-i | **64 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2024** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Folabruveien 20, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Helt ny og ubrukt 3-roms leilighet med god planløsning, moderne innredningsvalg og innglasset balkong. Leiligheten er på ca. 64 m² og inneholder entré, to soverom, bad og åpen stue-/kjøkkenløsning.

Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo lettvint med nærhet til Asker sentrum.

Innvendige kvaliteter:

- Helt ny og ubrukt 3-roms leilighet
- 2 soverom
- Åpen stue-/kjøkkenløsning på ca. 28 m²
- Innglasset balkong på ca. 6 m²
- 3-stavs hvitlasert eikeparkett med matt lakk
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med lyse og tidløse materialvalg
- Innflyttingsklar bolig uten behov for oppussing
- Mulighet for kjøp av garasjeplass av JM* (halv pris ut oktober)

# Planløsning

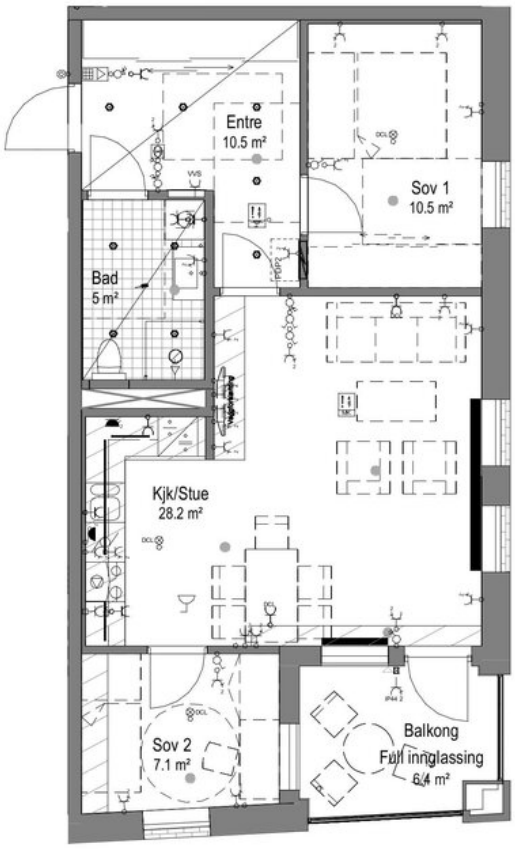
**4. Etasje**
BRA-i: 64.4 kvm

KONTRAKTSVEDLEGG

## Fusdal Torg BT1

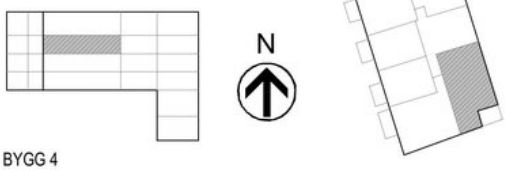
Kontraktstegning

| | |
|---|---|
| Seksjonsnr.: | |
| Leilighetnr.: | 4-0401 |
| Leilighetstype: | 4_3R_01 |
| BRA: | 64,4 m2 |
| P- rom: | 64,4 m2 |




TEGNFORKLARING

- GARDEROBE
- SKYVEDØRSGARDEROBE
- KOMFYRTOPP
- KOMFYR
- HØYSKAP MED KOMFYR
- OVERSKAP MED VIFTE
- OPPVASKMASKIN
- HØYSKAP MED KJØL OG FRYS
- TØRKETROMMEL
- VASKEMASKIN
- NEDFORING/ INNKASSING
- NEDFORET HIMLING
- RADIATOR
- AGGREGAT
- FORDELERSKAP FORBRUKSVANN OG VARME
- SIKRINGSSKAP
- VARMEKABEL OG GULVFØLER
- ENKEL DCL UTTAK I TAK
- ENKEL DCL UTTAK VED TAK
- DOBBEL STIKK INNFELT
- DOBBEL STIKK IP44 PÅVEGG
- STIKK FOR PLATETOPP
- DOBBEL SKRÅSTILT STIKK
- ENKEL STIKK INNFELT
- ENPOLT DIMMER
- ENPOLT BRYTER
- TOPOLT BRYTER
- LED-LIST UNDER OVERSKAP
- DOWNLIGHTS
- TAKLAMPE
- LAMPE PÅ BALKONG
- PORTTELEFON
- DOBBEL DATAUTTAK VED TV
- SPRINKLER
- RØYKDETEKTOR MED SUMMER
- RØYKDETEKTOR MULTIKRITERIE MED SUMMER




Alt som er stiplet leveres ikke.
Plassering inventar er orienterende.
Størrelse på radiatorer er ikke bestemt.
Plassering av sprinkler og røykvarsler vises ikke.
Endelig plassering av EI og VVS vil kunne avvike fra tegningene.
Balkonger sprinkles iht. NS 16925.

0 1 2 3 4 5m

29.08.2023

DOKUMENT GYLDIG: .....

GODKJENT: .....

KONTRAKTSDATO: .....

SELGER: .....

KJØPER: .....

Copyright 2018 JM Norge AS

























































# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0128/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Folabruveien 20, 1384 ASKER
Gnr 50, bnr 434, snr 73 (ideell andel 1/1) / Gnr 50, bnr 438 (ideell andel 1/88) i Asker kommune

**Selger**
Jm Norge AS

**Kjøpesum og omkostninger**
6 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
40 350,- (Dokumentavgift (andel av tomteverdi))
1 000,- (Etableringsgebyr sameie)
260,- (Gebyr for panteattest)
3 606,- (Oppstartskapital sameie, (1 mnd. felleskostnad))
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
46 306,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
59 306,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 196 306,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 209 306,- (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**
2024

**Etasje**
4

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.
BRA-b: 6 kvm. Syd-østvendt innglasset balkong.
Total BRA: 70 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om at avvik kan forekomme. Slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Selger tar forbehold om at alle nødvendige offentlige godkjennelser for prosjektet blir gitt. Anslått areal på bruksrett for utomhus skisse og antall kvm er foreløpig og anslagsvis og fastsettes nærmere ved endelig deling og seksjonering.

**Standard**
Velkommen til en helt ny og ubrukt 3-roms leilighet på ca. 64 m² BRA-i, med en gjennomtenkt planløsning, moderne materialvalg og innglasset balkong. Leiligheten er aldri tidligere bebodd og fremstår som en innflyttingsklar bolig for deg som ønsker nybyggkvaliteter, effektiv arealutnyttelse og en enkel hverdag uten behov for oppussing.

Boligen har en praktisk og god romfordeling med entré, to soverom, bad og en åpen stue-/kjøkkenløsning. Stue og kjøkken utgjør boligens naturlige oppholdsrom på ca. 28,2 m², med plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra oppholdsrommet er det utgang til en hyggelig innglasset balkong på ca. 6,4 m², som gir et lunt og anvendelig uterom store deler av året.

Leiligheten har en helhetlig og tidløs innredning med 3-stavs hvitlasert eikeparkett med matt lakk, hvitmalte gulvlister og hvite innerdører. Veggene er malt i en lun og

moderne fargetone, NCS 1902-Y42R, som går igjen i entré, stue/kjøkken og begge soverom. Dette gir boligen et rolig og sammenhengende uttrykk som er lett å møblere og personliggjøre.

Kjøkkenet fra Marbodal har fronter i typen Arkitekt Pluss Frö, med push-to-open på overskap og antrasittfargede Edge Straight-håndtak på benkeskap og høyskap. Benkeplaten er i laminat Flinga ljus, med tilhørende bakkantlist og malt sprutsone i samme veggfarge. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer, blant annet kombiskap, induksjonstopp, innebygd stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøkkenhette med aggregat.

Badet har et moderne og lyst uttrykk med gulvfliser Serenissima Gravity 15x15 Greige og matte hvite veggfliser i format 20x40 cm, montert stående. Innredningen består blant annet av hvitt servantskap, speil med belysning, servantbatteri i krom, dusjbatteri, vegghengt toalett med sisterne i hvitt glass og dusjvegger i klart glass med blank profil.

Hovedsoverommet er på ca. 10,5 m² og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom 2 er på ca. 7,1 m² og egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller garderoberom. Entréen er romslig med sine ca. 10,5 m², og leveres med skyvedørsfronter i hvit melamin og matt sølv profil.

Dette er en moderne, lettstelt og ubrukt bolig med gjennomgående tidsriktige valg, god planløsning og et behagelig uttrykk. En svært god mulighet for deg som ønsker følelsen av å flytte rett inn i noe helt nytt.

Bod:
Her er det tenkt bod 46 som ligger bak p-plass 59. MEN hvis kjøper ikke ønsker p-plass så må selger ta forbehold om bytte av bod. Da blir den under hus 1 (dette er hus 4). Alle boder er minimum 5 kvm.

**Parkering**
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Parkering etter områdets bestemmelser.

Mulighet for kjøp av parkeringsplass:
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg kan kjøpes i tillegg til leiligheten, så lenge det er plasser igjen. Ordinær pris er kr 490 000,-.

Kampanje: Kjøper du leilighet innen 31. oktober 2026, får du kjøpe parkeringsplass for kr 245 000,- (halv pris). Det er datoen for akseptert bud som gjelder.

Garasjeanlegget er seksjonert som en egen anleggseiendom. Kommunen krevde dette fordi en mindre del av garasjen ligger under fortauet. Alle seksjonene i bygget har fått tinglyst en lik andel av anleggseiendommen, enten de har kjøpt parkeringsplass eller ikke. Kjøp av parkeringsplass gir rett til å bruke en fast oppstillingsplass i anlegget. Kjøper overtar ikke en egen andel ved tinglysing, og det påløper derfor verken dokumentavgift eller andre omkostninger. En parkeringsplass er lik ideell andel 1/59.

Kjøpekontrakt for parkeringsplassen inngås direkte med JM og er ikke en del av kontrakten for leiligheten. Megler formidler kontakt med JM for kjøpere som ønsker parkeringsplass.

Felleskostnader for parkeringsplassen er kr 150,- per måned. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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? Utført under utbyggingen.

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? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved byggesøknad.

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? Ja.
Beskriv: Videre utbygging av nabotomt til leiligheter.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja.
Beskriv: Litt trafikk ved nabotomt som er bensinstasjon/Mc Donalds.

**Byggemåte**
Leiligheten ligger i et nyere boligbygg oppført som del av Fusdal Torg. Bygget er etter opprinnelig leveransebeskrivelse fundamentert på pæler til fjell, med bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong. Yttervegger er beskrevet oppført som isolerte bindingsverksvegger. Fasader er i hovedsak utført med tegl, samt innslag av trepanel/plater. Yttertak er beskrevet som isolert betongdekke tekket med membran/papp, med innvendig bortledning av takvann. Det er i leveransebeskrivelsen opplyst at 50 % av takene er sedumtak.

Vinduer og vindusdører er ifølge leveransebeskrivelsen levert med godt isolerende glass. Det kan forekomme utvendig kondens/dugg på glasset, særlig etter klare netter, som følge av lavt varmetap gjennom vinduene.

Ikke-bærende innvendige vegger er beskrevet utført i bindingsverk av tre/stålprofiler kledd med gipsplater. Der det er krav til lyd og/eller brann, eksempelvis mellom leiligheter, er veggene beskrevet med forsterket oppbygning og mineralullisolasjon. Innvendige lettvegger er oppgitt isolert med mineralull for lyddemping. Vegger som skal flislegges er beskrevet bygget med fuktbestandige plater og kryssfiner.

Leiligheten ligger i bygg med felles inngangsparti, trapperom og heis med stopp til etasjene og garasjeplan. Det er felles parkeringskjeller, sportsboder og sykkelparkering. Prosjektet er beskrevet tilknyttet felles avfallssugesystem.

Balkonger er etter leveransebeskrivelsen utført i betongkonstruksjon, med rekkverk i aluminium/glass/plater. For denne leiligheten viser kontraktstegningen balkong med full innglassing.

Boligene er levert med balansert ventilasjon via egne aggregater, automatisk brannslokkingssystem/sprinkleranlegg og elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern. Oppvarming er beskrevet med vannbåren varme i radiatorer der dette fremgår av tegning. Bad leveres med elektriske varmekabler. Vannrør er beskrevet som skjulte føringer i dekke/vegg, med rør-i-rør-system og fordelerskap. Det er felles forsyning av varmt forbruksvann. Avløp er forutsatt tilknyttet byggets felles avløpssystem.

Boligen er bygget i samsvar med krav i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift av 2017, TEK17. Utbygger har i tillegg opplyst at byggene er prosjektert for å være minst 25 % bedre enn kravene i TEK17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming, ventilasjonsvarme og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr, belysning mv. Dette gjelder bygget som helhet, og kan variere mellom de enkelte boligene i blokken.

Opplysningene bygger på opprinnelig leveransebeskrivelse og kontraktstegning. Da bygget er ferdigstilt, kan enkelte tekniske plasseringer og mindre detaljer avvike fra prosjektert beskrivelse. Kjøper kan kontrollere synlige forhold i leiligheten på visning. Øvrige relevante opplysninger, herunder sameiets dokumenter og kommunale opplysninger, følger som vedlegg til salgsoppgaven. FDV-dokumentasjon vil bli overlevert i forbindelse med kjøpet/overtakelsen.

Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i kjøkken/soverom som henger ned /det er visningslamper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Styret skal underrettes om alle leieforhold utover korttidsutleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Oppvarming med vannbåren varme i radiator der det fremgår av kontraktstegning.

Boligens totale varmebehov er dekket av radiatorvarme. Anlegget er dimensjonert for å holde +21 grader inne ved dimensjonerende utetemperatur. Det er ikke installert varme i hovedsoverom. Ønsker kjøper eventuell ekstra oppvarming må elektrisk panelovn installeres selv av kunde.

I baderom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres på vegg i våtrom mot entré. Plassering vises på kontraktstegning.

Felles forsyning med varmt forbruksvann. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk er ikke kjent, da leiligheten er nyoppført og ikke har vært bebodd.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 323,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, grunnpakke internett fra Global Connect, service og filterbytte ventilasjon, energi (fyring/varmtvann).

Felleskostnadene fordeles slik:
Filterbytte kr. 125,-
Felleskost likt kr. 325,-
Felleskost brøk kr. 3 584,-
Bredbånd kr. 289,-

Det er ikke energiavregning i dette selskapet. Det er ikke installert målere per leilighet.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven .

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

**Andre utgifter**
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

**Formuesverdi**
Formuesverdi for 2025 ved bruk som primærbolig er beregnet til kr. 1 297 871,- på skatteetaten sine sider.

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**
Homenet m hastighet 500/500 inkl. i fellesutgifter.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Fusdal Torg Eierseksjonssameie, orgnr. 933976688

**Om sameiet**
Sameiets navn er Fusdal torg Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.7.2024.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 84 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner for næringsvirksomhet i eiendommen gnr. 50, bnr. 434 i Asker kommune.
- Seksjon 1 – 84 Boligseksjoner
- Seksjon 85-88 Næringsseksjoner for næringsvirksomhet

Styret ble etablert sommeren 2024 som et interimsstyre, og har i perioden hatt tre møter, befaringer og tett dialog med JM og underleverandører. De har fulgt opp midlertidig overtakelse av bygg og fellesanlegg, samt håndtert feil og mangler under innkjøringsfasen. Fellesarealer og tekniske systemer er i hovedsak overtatt og fungerer nå stabilt, selv om enkelte utvendige arbeider gjenstår. Styret har overtatt og supplert driftsavtaler for tekniske systemer, energi, renovasjon, renhold, vaktmester og garasjeport. Det er innført strømstøtteordning og ny leverandør for elbillading.

Kommunikasjon med seksjonseiere skjer via Vibbo, hvor beboerne får løpende informasjon og kan stille spørsmål. Styret har også håndtert HMS-utfordringer som uferdige rekkverk, feil på lås- og lukkesystemer, samt heisstans.

Årsmøtet i Fusdal Torg Eierseksjonssameie (april 2026) viser et sameie med god økonomi, god likviditet og ingen merknader fra revisor. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent, og årets overskudd overføres til egenkapital.

Viktige saker:
- Sameiet har besluttet å opprette et vedlikeholdsfond for fremtidige større vedlikeholds- og utskiftningsarbeider. Fondet skal bygges opp over tid og finansieres blant annet gjennom deler av tidligere og fremtidige overskudd.
- Vedtektene er endret slik at parkeringsplasser kun kan selges eller leies ut til andre seksjonseiere eller sammen med bolig-/næringsseksjon, noe som begrenser adgang for eksterne eiere i garasjeanlegget.
- Styret vurderer sameiets økonomi som god, og det er ikke vedtatt ekstraordinære innbetalinger eller større økonomiske tiltak.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har ingen lån per 21.05.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 17 687,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 693 864,-. Sameiet har lavere kostnader i oppstartsåret, da det tar tid for styret å inngå alle nødvendige driftsavtaler med leverandørene. Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 353 000,-. Budsjettet er basert på estimerte tall og uendrede felleskostnader i løpet av 2025.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**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. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 94124371

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 6 286 kvm (Eiertomt)
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.

Leiligheten disponerer en ca. 6,4 kvm stor, fullt innglasset balkong med gode solforhold. Innglassingen kan skyves til side ved behov, slik at uteplassen enkelt kan tilpasses både varme sommerdager og kjøligere perioder. Den lune utformingen gir gode bruksmuligheter gjennom store deler av året og skaper en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Skjermende sidevegger i frostet glass bidrar til både privatliv og et stilrent uttrykk. Her ligger forholdene godt til rette for hyggelige måltider, morgenkaffen eller rolige stunder utendørs.

Garasjekjelleren er fradelt som egen eiendom (gnr. 50, bnr. 438) etter krav fra Asker kommune, da den delvis ligger under kommunal grunn. Selv om den formelt ikke tilhører sameiet, regnes den som fellesareal etter vedtektene, med unntak av private plasser og boder. Hver seksjon har tinglyst 1/88 ideell andel med realkobling, som følger seksjonen.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Leiligheter med gulv mot grunn har radonmembran under bunnplaten samt radonrør i grunnen, forberedt for eventuell tilkobling til radonventilering ved behov.

Leiligheter med bod eller parkeringskjeller under seg har ingen særskilte radontiltak, da det er en ventilert etasje mellom leiligheten og grunnen.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en meget attraktiv og sentral plassering rett ved Asker sentrum, med alt av byliv og servicetilbud rett utenfor inngangsdøren. Her finner du et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, kunstgallerier, barer, utelivstilbud og sosiale møteplasser - alt samlet i et urbant og levende sentrumsmiljø.

Asker stasjon ligger kun 2-3 minutters gange unna og tilbyr svært gode buss- og togforbindelser. Togturen til Nationaltheatret tar kun 18 minutter, og flytoget til Gardermoen bruker ca. 45 minutter. Det er hyppige avganger mot både Oslo og Drammen, noe som gjør området svært pendler- og reiservennlig.

Sentrum preges av moderne arkitektur, sjarmerende gågater og et mangfold av tilbud. Trekanten kjøpesenter ligger kun et steinkast unna og er i ferd med å gjennomgå en omfattende oppgradering. I løpet av 2025 åpner en helt ny mathall på over 1 000 kvm i første etasje, med hele 11 restauranter og serveringssteder – et spennende løft for det kulinariske tilbudet i Asker sentrum. Samtidig moderniseres fellesarealer og butikker, og senteret vil fremstå som mer åpent og moderne. Like ved ligger også Asker kulturhus med kino, bibliotek, galleri og stor konsertsal - et levende og komplett servicetilbud rett utenfor døren.

For den som er glad i natur og aktivitet, finnes det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Kort vei fører deg til Semsvannet og Vestmarka, som byr på stier, badeplasser og skiløyper året rundt.

**Bebyggelse**
Nabolaget består hovedsakelig av nyere leilighetsbebyggelse og næringslokaler.

**Skoler og barnehager**
Leikestua barnehage
Solgården barnehage

Jansløkka barneskole
Solvang ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.08.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**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 bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, torg og naturområde/grønnstruktur i henhold til reguleringsplan Detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen datert 15.06.2021. Deler av eiendommen ligger i hensynssone for landskap og naturmiljø.

Eiendommen er avsatt til framtidig sentrumsformål, nåværende blå/grønnstruktur, bevaring naturmiljø og nåværende vei i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035. Eiendommen ligger i avvikssone for støy.

Resterende del av Fusdalskogen er regulert til boligbebygggelse (området videre ned langs hotellet og bensinstasjonen) og det må derfor forventes byggeaktivitet her i fremtiden. Det er og planlagt utbygging av gjordet på nedsiden av Landås, samt oppføring av skole, barnehage og et nærsenter her. Det er uklart når denne delen av utbyggingen vil igangsettes.

Avkjøringen til E-18 skal etter planen omlegges med et nytt stort kryss mellom Kiwi på Fusdal og der hvor Circle K ved Folabruveien ligger i dag. Det er pt. ikke avsatt penger i Nasjonalt transportbudsjett for videre utbedring av E-18 til Asker, og det foreligger derfor ingen konkrete planer for start på prosjektet.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst 9 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet elektriske kraftlinjer, rett for kommunen til å legge og vedlikeholde ledninger for vann og avløp, ekspropriasjon i forbindelse med utvidelse av

Bleikerveien på 60-tallet, rett til å sette opp mur nærmere enn 3 meter fra ledningens ytterkant, bestemmelse om vei der rettighetshaver er gnr. 50, bnr. 105, 263 og 280, samt bestemmelse om adkomstrett for gbnr. 50/438 som er garasjekjelleren under bygget.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

**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**
Skjeggkre:
Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

**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. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet (uten kommunal info) kr. 8 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

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. 3 125,-.

**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 24. september 2026

**Ansvarlig megler**
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

**Meglerforetaket**
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

**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.

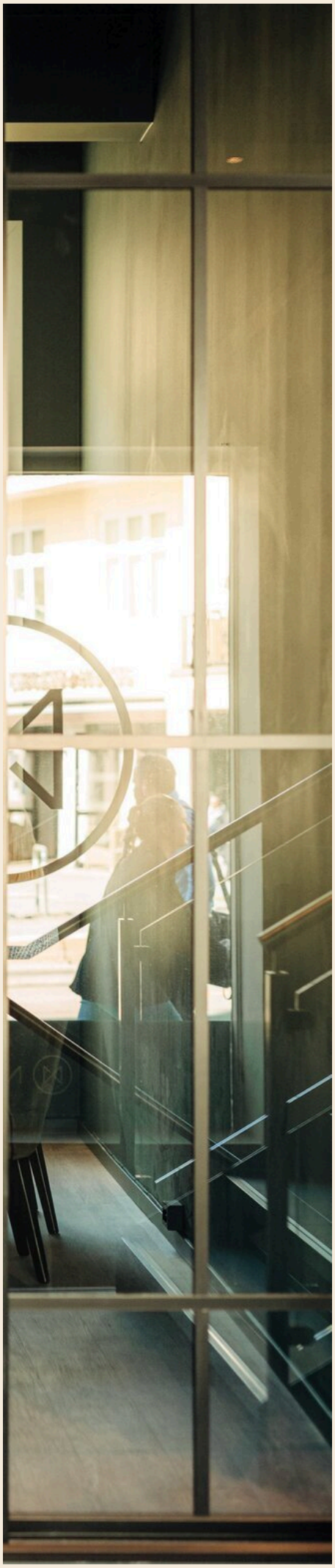
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

# Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
**66 78 71 00**




CAOZ
Sale
ASK

# 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






# Folabruveien 20

Nabolaget Bondibråten/Trollhaugen - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bondi skole (1-7 kl.)**<br>390 elever, 21 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| **Asker International School (1-...**<br>626 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| **Hagaløkka skole (1-7 kl.)**<br>313 elever, 19 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| **Solvang ungdomsskole (8-10 kl....**<br>301 elever, 19 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| **Risenga ungdomsskole (8-10 kl....**<br>456 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | 8 min<br>0.7 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | 17 min<br>1.5 km |

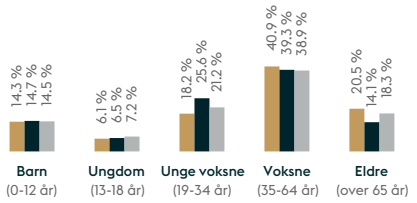
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Asker stasjon**<br>Totalt 8 ulike linjer | 6 min<br>0.5 km |
| **Asker stasjon i Lensmannslia**<br>Linje 260, 285, 290 | 7 min<br>0.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 24 min<br>23.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | 55 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Leikestua barnehage (1-5 år)**<br>28 barn | 10 min<br>1 km |
| **Furuly Bhg (2-5 år)**<br>31 barn | 16 min<br>1.3 km |
| **Båstadmyra barnehage (1-5 år)**<br>70 barn | 18 min<br>1.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bondibråten/Trollhaugen | 930 | 422 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 93/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

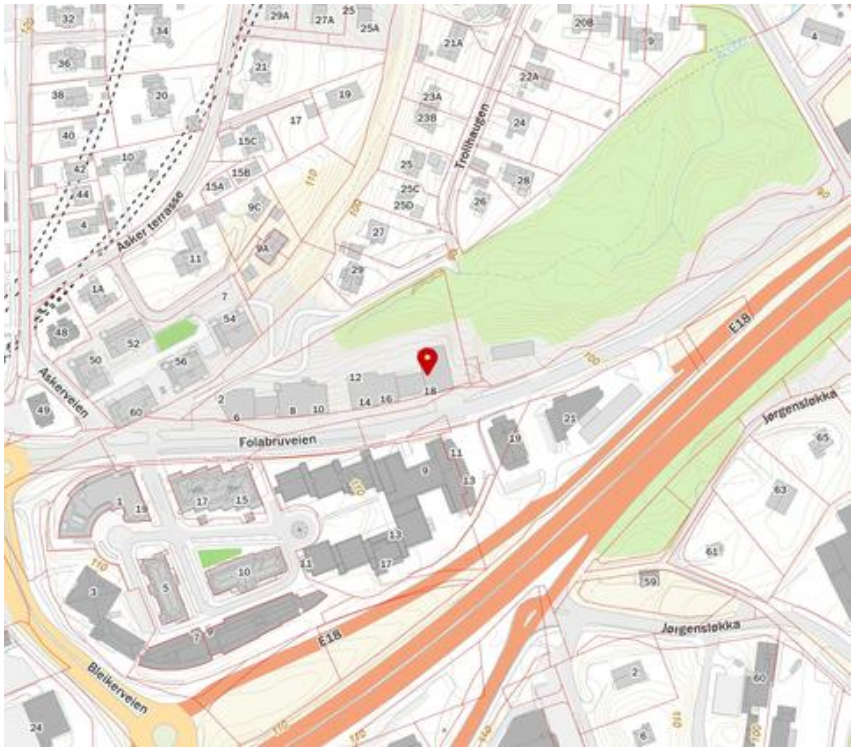
## Sport

| | |
|---|---|
| Asker videregående | 8 min |
| Vipeveien ballplass | 8 min |
| SATS Asker | 3 min |
| EVO Asker Sentrum | 7 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

**Gateparkering**
Lett 90/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100




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




Furuholmen via Mobråtan 4,8
Gupu via Svensrud 4,3
Hovdehytta 9,1
Tveiter gård 1,8
Tveitersetra 4,2
Sandungen N (Lushattvika) 6
Halvorsenhytta 4,2

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Elin Bøe | 9578-5999-4-2554419 | 2026-06-02 14:15:43 |

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
33-0128/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Folabruveien 20, 1384 ASKER

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Jm Norge AS

**Fullmektige**
Elin Bøe for Jm Norge AS

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2024

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 94124371
Forsikret i: Gjensidige

## 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?**
Nei

**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

**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?** Utført under utbyggingen

## 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

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ved byggesøknad

**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?**

Ja

**Beskriv:** Videre utbygging av nabotomt til leiligheter

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Litt trafikk ved nabotomt som er bensinstasjon/Mc Donalds

---

**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 uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 33-0128/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Elin Bøe** | **2026-06-02** |

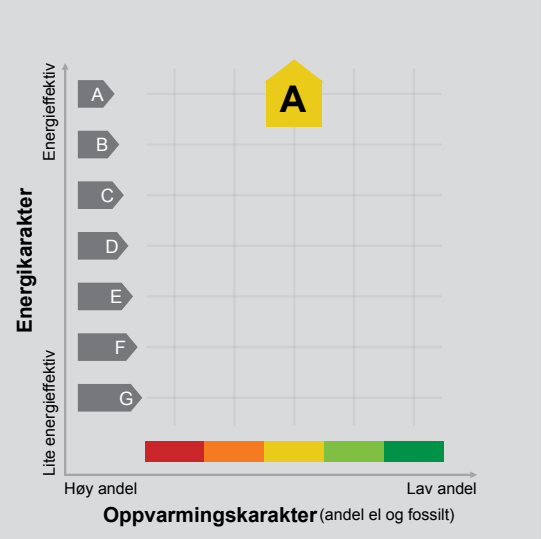
Identifikasjon

Elin Bøe

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Folabruveien 20 |
| Postnummer | 1384 |
| Sted | ASKER |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 50 |
| Bruksnummer | 434 |
| Seksjonsnummer | 73 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300968802 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-19625 |
| Dato | 04.09.2024 |
| Innmeldt av | Rambøll Norge AS v/ MILOSZ WOJCIECH WASZCZUK |




**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.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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 www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2024 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 65 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

**Elin Bøe**
Salgsleder
JM Norge AS

Vår ref.: 4172-1-073 Dato: 21.05.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Fusdal Torg Eierseksjonssameie |
| Organisasjonsnr: | 933976688 |
| Seksjonseier: | JM Norge AS |
| Adresse: | Folabruveien 20, 1384 ASKER |
| Seksjonsnummer: | 73 |
| Gnr. | 50 |
| Bnr. | 434 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring ASA - polisenummer 94124371.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Garasje: fradelt egen anleggseiendom med gnr 50 bnr 438, tinglyses som ideelle andeler, se vedtektene. Garasjene er registrert som egne objekter i sameiet, det tilfaller forretningsfører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste, i tillegg kommer felleskostnader.
- Det er ikke energiavregning i dette selskapet. Det er ikke installert målere per leiighet.
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg: i 2025 vil det faktureres ekstra kr 306,- pr leilighet pr mnd i hele 2025 (12 mndr) for å dekke serviceavtalen til ventilasjonsaggregatet som styrer veksling, temperering og filtering av friskluft i leil. Serviceavtalen koster ca 160.000,- pr år. Sameiet har inngått serviceavtale med leverandøren for ett år. Den omfatter to servicebesøk med filterbytte pr leilighet hvor aggregatet befinner seg.
- Sameiet har ingen lån.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 323,00
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Filterbytte | 125,00 | |
| Felleskost likt | 325,00 | |
| Felleskost brøk | 3 584,00 | |
| Bredbånd | 289,00 | |

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: | 183,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 17 687,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@obos.no eller telefon 22868294.

**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:**

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.:**
Det er avtalt at salg fra utbygger skal ikke faktureres med eierskiftegebyr.

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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# V E D T E K T E R

**for**

**Fusdal torg Eierseksjonssameie**
org. nr. 933 976 688

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret 09.04.2026.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Fusdal torg Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.7.2024.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 84 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner for næringsvirksomhet i eiendommen gnr. 50, bnr. 434 i Asker kommune.

| | |
|---|---|
| Seksjon 1 – 84 | Boligseksjoner |
| Seksjon 85-88 | Næringsseksjoner for næringsvirksomhet (heretter Næringsseksjonene) |

Garasjekjelleren er fradelt som en egen anleggseiendom med gnr. 50, bnr. 438 etter krav fra Asker kommune som følge av at den delvis ligger under kommunal eiendom. Selv om den ikke er en del av sameiets eiendom, skal den i forhold til disse vedtekter anses å være en del av sameiets fellesareal unntatt de private parkeringsplassene og bodene. Hver seksjon har tinglyst en lik ideell eierandel på 1/88 del av anleggseiendommen med realkobling og eierandelen ligger som et tilbehør til seksjonene.

(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 arealer for Næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser), og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

### 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 ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene er BRAs arealet beregnet innenfor yttervegger.

**1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven 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.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven 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.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(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.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod enten i sameiets fellesareal eller i anleggseiendommen. Styret skal føre en liste som viser fordelingen av bodene.

(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.

All næringsvirksomhet i Næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

(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, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i Næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av Næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonene. Skilting av virksomhet i Næringsseksjonene skal gjøres innenfor det som er tillatt. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

  Fasade til Næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av Næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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 Enerett til bruk**
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har Næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener Næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr. 50, bnr. 438.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.

Næringsseksjonene har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening Næringsseksjonene, samt Næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

**3-3 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(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. Parkeringsplasser**

**4-1 Organisering**
Parkeringsplassene for bil og MC i garasjekjelleren ligger i en egen fradelt anleggseiendom gnr. 50, bnr. 438.

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**
Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass har enerett til bruk av disse. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av listen anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til parkeringsplass eller MC-plass kan kun selges eller leies ut sammen med bolig- eller næringsseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet.

**4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

**4-4 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.

(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.

**4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon**
Styret i Fusdal torg Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendommen som om den var en del av eierseksjonssameiet.

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor Næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, t og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonene skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonene.

(5)
For hver parkeringsplass i garasjeanlegget skal det, betales like stort kostnadsbidrag. Hver mc-parkeringsplass skal betale et kostnadsbidrag tilsvarende halvparten av en bilparkeringsplass.

Garasjesameiet skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av anleggseiendommen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Garasjesameiet skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 4-7.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

(12) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

**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 for boligseksjonene 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

**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 fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

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

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

**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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

(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, 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 regnes flertallet etter antall stemmer beregnet som følger:

- hver boligseksjon har en 1 stemme
- næringsseksjon 85 har 2 stemmer
- næringsseksjon 86 har 5 stemmer
- næringsseksjon 87 har 2 stemmer
- næringsseksjon 88 har 4 stemmer.
- Til sammen 97 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjonene og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) For en boligseksjon 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

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

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

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

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

**11-2 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.

**11-3 Medvirkningsplikt**
Inntil utbyggingsprosjektet Fusdal torg er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo

**HUSORDENSREGLER**
**For**

**Fusdal Torg Eierseksjonssameie**

**Vedtatt på ordinært årsmøte 22.05.2025**

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 fredager, 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.

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.

### § 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.

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.

### § 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

**§ 5 . Avfallshåndtering**
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

**§ 6. 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.

**§ 7. Fasadeendringer**
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av utvendig solavskjerming, markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

**§ 8. Brannforebyggende sikkerhet**
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

**§ 9. 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.

**§ 10. 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. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

**§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 i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

**§ 12. Endring av husordensreglene**

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 933976688
Møtet ble avholdt 9. april kl. 19:00, Scandic Asker, Askerveien 61, 1384 Asker.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
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.

> **Forslag til vedtak:**
> Svein Isak Svarstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Listen med 31 fremmøtte og fullmakter ble enstemmig godkjent.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kirsti Elisabeth Zeiner-Gundersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen ble enstemmig godkjent.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**
Sameiets økonomi er god. Likviditeten er god. I en senere sak foreslår styret at en del overføres til vedlikeholdsfond. En del av resterende frie midler kan overføres til sparekonto etter styrets vurdering.

Det er ingen anmerkninger fra revisor.

Styret foreslår at regnskapet godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap enstemmig godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160 000, enstemmig vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Vedtektsendring

Vedtektenes § 4-2, 3. ledd, tillater at JM kan selge ledige p-plasser til kjøpere uten tilknytning til sameiet. De har nå frasagt seg denne retten og vedtektene bør ajourføres i samsvar med dette.

**Styrets innstilling**
Styret mener at det vil være uheldig om "fremmede" har adgang til garasjeanlegget og tilrår at denne retten fjernes fra vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 4-2 Rettslig disposisjonsrett, 3. ledd, endres til å lyde: "Bruksrett til parkeringsplass eller MC-plass kan kun selges eller leies ut sammen med bolig- eller næringsseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet." Enstemmig vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Vedlikeholdsfond

Sameiets bygninger og tekniske anlegg slites fra start. Selv om slitasjen ikke er veldig synlig nå, er det rimelig at vi som er med i sameiet fra start, også bidrar til større vedlikehold og utskiftninger som kommer etter hvert.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond slik at større vedlikeholdsarbeid og utskiftninger kan finansieres helt eller delvis uten store engangsinnbetalinger fra seksjonseierne. Fondet bygges opp år for år ved å legge inn en kostnad for fremtidig vedlikehold i budsjettene. Kostnaden fordeles etter eierbrøk.

Regnskapet for 2024 og 2025 har gitt et større overskudd og dermed høyere fri kontantbeholdning enn det som anses nødvendig for vanlig drift. En del av dette kan overføres til vedlikeholdfondet som startkapital og

dermed bindes til bruk for fremtidig vedlikehold. Styret ber derfor om fullmakt til å overføre til fondet den del av overskuddet for 2025 og 2026 som ikke anses som nødvendig likviditetsreserve.

**Forslag til vedtak:**
a) Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprettet et vedlikeholdsfond. b) Årsmøtet gir styret fullmakt til å overføre deler av overskuddet for 2025 og 2026 til vedlikeholdsfondet. Enstemmig vedtatt.

✓ **Vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Svein Svarstad

Følgende stilte til valg:
Svein Svarstad

**Styremedlem - ordinær periode (2 år)**

Følgende ble valgt:
Surbhi Bansal
Henrik Noren

Følgende stilte til valg:
Surbhi Bansal
Henrik Noren

**Styremedlem - kort periode (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ellen Anker

Følgende stilte til valg:
Ellen Anker

Asker kommune

Sweco Architects AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Arkivnr. | Dato |
|---|---|---|---|
| Anne Halvorsen | 2021/4419-16 | 50/434/0/0 | 14.08.2025 |

Delegasjonssak 1594/25

## 50/434 Folabruveien 18 og 20 - Ferdigattest - Bygg 4 - Leilighetsbygg med næring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.07.2025, klar til behandling 11.08.2025.

---

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

---

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

**Klage**
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2021/4419. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

**Gebyr**
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
*avdelingsleder byggesak*

Per Ulfsnes
*teamkoordinator tilsyn*

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

2

Til
Sweco Architects AS

Kopi til
JM Norge AS

**3025 02202017027**
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. juni 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Per Morstad

# Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Perlen og Fusdalskogen

Plankart datert 10.05.2021
Reguleringsbestemmelser datert 11.05.2021, sist revidert av kommunestyret 15.06.2021.

## 1 Planens hensikt

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ny blokkbebyggelse tilpasset stedet i plan og høyde, med næringslokaler i 1. etasje langs Askerveien og bolig for øvrig
- et nytt offentlig torg, og et urbant gateløp langs Askerveien
- dagens forbindelse mellom Askerveien og Trollhaugen videreføres
- ny løsning for veikrysset i Askerveien-Askerveien
- tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i Asker terrasse
- universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker terrasse

## 2 Vilkår for gjennomføring

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### 2.1.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal

- det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilfredsstillende.
- plan for overvannshåndtering godkjennes av kommunen.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.
- det dokumenteres for krav til slokkevann.
- det være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet.

#### 2.1.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for Felt B1 og B2 skal:

- for de eksisterende eiketrærne markert i plankartet skal det gjøres en tilstandsvurdering, og denne skal redegjøre for rotsystemet, jfr. 4.7.3
- det sendes inn en skjøtselsplan for eiketrærne, jfr 2.2.8. Skjøtselsplanen skal godkjennes av kommunen.
- det være sikret fremtidig tilknytning til avfallssug.
- nødvendige utbedringer av veikrysset være sikret.
- det gjennomføres en tilstandsvurdering av kulvert, jfr. 5.2.
- det utarbeides planer som ivaretar eksisterende VA-infrastruktur for torgområdet. Planer skal godkjenner av kommunen.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

Før det gis igangsettingstillatelse for Felt B3 skal:

- det være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet.
- det være sikret tilknytning til avfallssug.
- nødvendige utbedringer av veikrysset være sikret.
- det utarbeides planer som ivaretar eksisterende VA-infrastruktur for torgområdet.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

#### 2.1.3 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B1 og B2 skal:

- tilknytning til avfallssug eller midlertidig renovasjonsløsning være ferdigstilt. Ved eventuell forsinkelse av slik tilknytning, skal det stilles juridisk og økonomisk garanti for senere tilknytning. Tilknytning skal skje senest når det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3.
- utomhusarealer som er del av felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni.
- tursti være opparbeidet.
- torg o_T1 være etablert og sikret for bruk.
- det opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.det gjennomføres en ny tilstandsvurdering for kulvert, jfr. 5.2.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B3 skal:

- tilknytning til avfallssug være ferdigstilt.
- utomhusarealer som er del av felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni.
- tursti være opparbeidet.
- fortau og sykkelvei langs Askerveien være opparbeidet som regulert.
- Torg o_T1 og torg o_T2 være etablert og sikret for bruk.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

#### 2.1.4 Overtakelse

Før drift av torg, fortau, sykkelvei og grøntområde overtas av kommunen skal arealene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

#### 2.2.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan. Planen skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal minimum vise:

- Avgrensning av tiltaket
- Eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder
- Innganger og adkomster
- Private uteplasser
- Brannoppstillingsplasser
- Støttemurer og trapper
- Renovasjon
- Vegetasjon og markdekke

- Møblering og overflater
- Støytiltak
- Sykkelparkering
- Lekeareal

### 2.2.2 Overvann

Overvann skal løses lokalt, utnyttes som en ressurs og som et positivt bærekraftig element i uteområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering. Planen skal redegjøre for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, samt inkludere tiltak for å håndtere overvannet lokalt. Planen skal også vise/beskrive eventuelle påvirkninger på vannbalansen i omkringliggende/tilstøtende arealer/eiendommer. Beregninger for overvann må ta hensyn til fremtidige klimaendringer. Planen for overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen. Asker kommunes veileder for overvannshåndtering er retningsgivende.

### 2.2.3 Støyutredning

Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 31.10 2019 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. Med tiltak utenfor området menes støyskjerm langs E18 som inngår i områdereguleringen for Høn Landås.

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
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. 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 tillates innglasset balkong som stille side. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

### 2.2.4 Grunnforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en vurdering av områdestabilitet. Denne skal godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres

hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for planlagt utbygging. Det skal redegjøres for grunnens bæreevne og konsekvensene av påførte laster.

### 2.2.5 Energistrategi

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.

### 2.2.6 Forurenset grunn

TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn» eller senere oppdateringer av denne skal legges til grunn.
Ved rammesøknad skal det redegjøres for omfang og betydning av forurensning i området.
Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.
Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

### 2.2.7 Plan for anleggsperioden

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, vegetasjonssoner, vassdrag. Videre skal planen redegjøre for hensyn til nabobebyggelse mtp anleggsstøy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Askerveien 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.

Eiketrærne ved felt B1 skal beskyttes med gjerde og vannes i anleggsperioden.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for massebalanse og massetransport.

### 2.2.8 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B3, skal det sendes inn en skjøtselsplan for bekkedraget i H560, med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av eventuelle 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.
Ved søknad om igangsettingstillatelse for felt B1 og B2 skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan eiketrærne skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene.

Skjøtselsplanene skal godkjennes av kommunen.

# 3 Generelle bestemmelser

## 3.1 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
Overdekket nedkjøring til parkering kan plasseres utenfor byggegrenser, men må plasseres innenfor formålsgrense til Bolig/forretning/torg.
Balkonger kan krage ut over byggegrensen. Balkonger tillates ikke å krage ut over formålsgrensen til grønnstruktur.
Balkonger i felt B1 og B2 kan krage ut maks 1,5 meter over byggegrensen.
Balkonger i felt B3 kan krage ut maks 1,5 meter over byggegrensen mot Askerveien, og maks 2,5 meter mot skogen og turstien. Balkonger i felt B3 kan også krage ut over felt o_SF, men ikke mer enn 0,2 m over formålsgrensen til o_SF. Del av balkong som er innglasset skal ikke krage ut over fasadeliv mot Askerveien.

Renovasjons- og overvannsløsninger tillates etablert utenfor byggegrensene.
Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

## 3.2 Bokvalitet

Leilighetsfordeling for samlet utbygging innenfor planområdet:
Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter mellom 30-50 m2.
Minimum 20% av leilighetene skal være minst 80 m2.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nordøst.

## 3.3 Uteoppholdsarealer

Innenfor felt B1, B2 og B3 eller innenfor tilstøtende grønnstruktur skal det avsettes 30 $m^2$ felles uteoppholdsareal per leilighet. Terreng som er brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng.

Uteoppholdsarealene skal utformes for variert bruk og opphold for alle aldersgrupper. Materialbruk og belysning i utearealene skal være enhetlig for feltet.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med illustrasjonsplanen datert 17.06.2021.
Lek 1 skal være på minimum 200 m² og inneholde et større klatre- og aktivitetsapparat, samt et område for sandlek tilpasset små barn. Området for mindre barn skal være minimum 30 m² av den totale størrelsen.

Lek 2 skal være på minimum 45 m², og inneholde et huskestativ som er anvendelig for flere aldersgrupper (f.eks. fugleredehuske).

Lek 3 skal være på minimum 80 m², og ha apparater/utstyr tilpasset mindre barn, f.eks. jungelløype/lekehus i tillegg til sandlek. Lekeplassen skal inneholde tre lekeapparater.

Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser i form av kanter, amfi e.l. Det skal være minimum tre sitteplasser ved hver lekeplass.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt B1 og B2 skal tilhørende lekeplass på minimum 200 m2 være opparbeidet, før det gis brukstillatelse til boliger i felt B3 skal tilhørende lekeplasser på til sammen minimum 125 m2 være opparbeidet.

## 3.4 Parkeringsbestemmelser og sykkelparkering

### 3.4.1 Bilparkering for felt B1, B2 og B3

Antall parkeringsplasser skal maksimum være
0,5 plasser per 1-2 roms leilighet
1,0 plasser per 3-4 roms leilighet

5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde på minimum 3,8 m og ligge i tilknytning til oppgang med heis.

Parkering skal skje i underjordisk garasjekjeller, hvor alle parkeringsplasser skal ha mulighet for etablering av ladepunkt.

### 3.4.2 Kantparkering langs Askerveien ved o_T1, o_T2 og felt B3

Det tillates kantparkering langs Askerveien ved torget og utenfor næringsarealene i felt B3 som vist på plankartet.

### 3.4.3 Sykkelparkering for felt B1, B2 og B3

Parkeringsplass for sykkel skal minimum være 2 per leilighet. Minimum halvparten av sykkelparkeringen må være overdekket. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Sykkelparkering kan ikke være lokalisert i sportsbod.

## 3.5 Renovasjonsanlegg

For felt B1 og B2 tillates midlertidig renovasjonsløsning lokalt inntil trasé fra ny sentral for avfallssug er etablert. (forutsatt i områdeplan Høn-Landås). Ved eventuell forsinkelse av slik tilknytning, skal det stilles juridisk og økonomisk garanti for senere tilknytning. Tilknytning skal skje senest når det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3.
Ny bebyggelse i B3 skal tilknyttes avfallssugeanlegg.

## 3.6 Særlige krav til infrastruktur

Rør for avfallssug tillates ført under fortau, sykkelveg og torgområde fram til kjellere i felt B1, B2 og B3.

### 3.7 Universell utforming

Ny bebyggelse med boliger og tilhørende uteoppholdssoner samt næringsarealer skal utformes i henhold til gjeldende krav til tilgjengelighet. Torg skal utformes iht gjeldende krav til universell utforming. Tursti i dalen og naturområder i feltene, herunder også uteoppholdsarealer med naturlig terreng, inngår i stedets naturlige topografi/vegetasjon og omfattes ikke av krav til universell utforming. Det skal opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei i 3 meters bredde i tråd med Asker kommunes gatenorm fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

### 3.8 Skilt

Skilt og reklameinnretninger skal være iht Bestemmelser for Skilt- og reklameinnretninger i Asker kommune datert 23.05.2012, sist revidert 09.05.2014. Søknad om skilt og reklameinnretninger må sendes inn som egne søknader.

### 3.9 Offentlig formål eller fellesareal

Alle samferdselsformål (veg, fortau, torg, gang-/sykkelveg og annen veggrunn-grøntareal) skal være offentlige, med unntak av fellesavkjørsel i felt f_SV1. Det tillates kryssing av fortau med biler til felt B1 og B2, og det tillates kryssing av fortau/SGS med biler til f_SV1, jfr Illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

### 3.10 Høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.
Heissjakt samt teknisk utstyr kan tillates inntil 1,5 m over angitt kotehøyder. Mot Askerveien skal heissjakter og teknisk utstyr være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.

## 4 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

### 4.1 Boligbebyggelse–blokkbebyggelse, bolig/forretning (felt B1 og B2)

#### 4.1.1 Type bebyggelse / utnyttelse av området

Område B2 kan bebygges med blokkbebyggelse for boliger m/tilhørende næring i form av forretning/servering/tjenesteytende næringer/kontor/lett verkstedsvirksomhet. Arealer for næring skal ligge på gateplan i bygg B og henvende seg ut til torg o_T1. Brutto etasjehøyde i næringsetasje (opp til okfg 2. etasje) skal være minimum 4 meter. Det kan tillates næring i kjeller på bygg A.

#### 4.1.2 Utnyttelse

Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 6.800 $m^2$. Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/gateplan, medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal (OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnytting. Dette gjelder også innglassede balkonger.
Tillatt næringsareal skal ikke overstige BRA = 300 $m^2$ i felt B2. Næring kan plasseres i 1. etasje mot torget, i kjeller på ny bebyggelse mot Askerveien og under terreng mellom Askerveien 48 og ny bebyggelse. Det regnes ikke teoretiske plan for høye innvendige rom.

#### 4.1.3 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha minst en privat uteplass, som skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol 1. mai og direkte tilknytning til leiligheten.

#### 4.1.4 Estetikk

Det estetiske uttrykket skal kommunisere godt med omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedvolumene ha trepanel i hvite/lyse farger som visuelt knytter feltene sammen med eksisterende boligbebyggelse i nord. Inntrukne fasader på toppleiligheter kles med gyldent fasadematerialer, eventuelt kompositttplater i tilsvarende farge. På sokler mot terreng kan det være innslag av mer robuste materialer. Fasaden mot øst på bygg D skal utformes slik at den fremstår variert og ikke monoton.

#### 4.1.5 Tak

Det skal være skrå gesimser på hovedvolumet til alle bygg, med maksimum gesims og minimum gesims som angitt på plankartet. Det tillates private takterrasser etablert innenfor de skrå gesimsene, i tilknytning til delvis inntrukne toppetasjer. Inntrukne toppetasjer skal ha maksimum horisontal gesims mot takterrasser som følger:
Bygg A: k 122,85
Bygg B: k 126,35
Bygg C: k 123,95
Bygg D: k 121,75
Bygg E: k 122,15
Øvrig tak på toppetasjer tillates å følge skrå gesimser innenfor angitt høyeste gesims på plankartet. Minimum 50% av takflater skal være grønne tak.

I bygg A og E mot nabobebyggelse i Asker terrasse skal takterrasser være tilbaketrukket 1,5 meter inn fra gesims, det tillates plantekasser/plantefelt i denne sonen. Øvrige takterrasser skal være tilbaketrukket 1 meter, det tillates plantekasser/plantefelt i denne sonen.

#### 4.1.6 Næring

I felt B2 tillates næringsarealer på gateplan langs Askerveien og ved torget. Næringsarealene skal fremstå åpne og inviterende mot fortau og torg. I bygg B tillates forretning/servering/tjenesteytende næringer/kontor/lett verkstedsvirksomhet. I bygg A tillates det verksted, storkjøkken etc, med forbindelse under terreng til nabobygg i Askerveien 48.

### 4.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (felt B3)

#### 4.2.1 Type bebyggelse / utnyttelse av området

Område B3 kan bebygges med blokkbebyggelse for boliger m/tilhørende anlegg og forretninger/tjenesteyting. Arealer for forretning/tjenesteyting skal ligge på gateplan og henvende seg ut til torg o_T1, torg 0_T2 og Askerveien. Brutto etasjehøyde i næringsetasje (opp til okfg 2. etasje) skal være minimum 4 meter.

#### 4.2.2 Plassering

Utenfor byggegrense mot nord tillates terrengbearbeiding og konstruksjoner for opparbeidelse av uteoppholdsarealer langs bebyggelsen. Dette kan være, men er

ikke begrenset til, trapper, støttemurer, broer, konstruksjoner for lek og aktivitet, e.l. Konstruksjoner og terrengbearbeiding tillates å gå maksimalt 10 meter ut fra byggegrense og skal ikke komme i konflikt med hensynssone rundt bekken.

#### 4.2.3 Utnyttelse

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 7800 $m^2$. Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/gateplan, medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal (OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnytting. Dette gjelder også innglassede balkonger. Det regnes ikke teoretiske plan for høye innvendige rom.

#### 4.2.4 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha minst en privat uteplass, som skal ha minimum 2 timer sammenhengende sol 1. mai og direkte tilknytning til leiligheten.

#### 4.2.5 Estetikk

Det estetiske uttrykket skal kommunisere godt med omkringliggende bebyggelse. Bygg 1 skal utføres med fasader i tre. Videre langs Askerveien i bygg 2, 3 og 4 skal ny bebyggelse ha urban karakter med primært lys tegl i fasadene, og innslag av trefasader mot dalen. Fasader på gateplan skal fremstå åpne og inviterende mot fortau og torg. Fasaden mot øst på bygg 4 skal utformes slik at den fremstår variert og ikke monoton. Kantsone mellom bebyggelse og fortau skal etableres med belegningsstein. Mot dalen skal deler av underetasje gis interne funksjoner som bidrar til å åpne opp deler av fasaden mot utearealene.

#### 4.2.6 Tak

Det skal være skrå gesimser på bygg 1 mot torg o_T2, med et møne i nord-sør-gående retning. Laveste del av gesims skal være minimum 0,4 m lavere enn høyeste del av gesims. Bygg 2, 3 og 4 skal ha flate tak.
Minimum 50% av takflater skal være grønne tak.

### 4.3 Veg

#### 4.3.1 Offentlig veg, o_SV

Nytt veikryss Askerveien/Askerveien skal opparbeides iht reguleringsplanen.

#### 4.3.2 Fellesavkjørsel, f_SV1

Området kan, i tillegg til å nyttes til avkjørsel til felt B3, også nyttes til avkjørsel til framtidig boligbebyggelse i felt F1 og F2 i tilgrensende områderegulering for Høn-Landås (planID 2016011). Innenfor området tillates også gangsone langs avkjørselen.

Området skal være fellesareal for boligene i felt B3, og kan være fellesområde for de framtidige boligene i felt F1 og F2 i tilgrensende områderegulering for Høn-Landås (planID 2016011), som får sin avkjørsel fra felt f_SV1.

Ved en framtidig etablering av turvei, jf. ikke-juridisk linje for Turvei i områderegulering for Høn-Landås, skal allmenheten ha rett til å ferdes over gangsonen i fellesarealet.

### 4.4 Torg

Mellom felt B1, B2 og felt B3 etableres et urbant torg o_T1 og o_T2. Torget skal være offentlig. Eksisterende VA-infrastruktur som blir påført overdekningsmasser må heves slik at va anlegget blir liggende tilgjengelig for drift og vedlikehold. Planer og tegninger for heving av anlegget skal godkjennes av kommunen.

### 4.5 Gang- og sykkelvei

Felt o_SGS og o_SF langs B3 opparbeides som adskilt sykkelbane og fortau i en samlet bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Fortauet skal henge sammen med torget og gis samme dekke.

### 4.6 Annen veggrunn grøntareal

Felt o_SVG utformes som grøntrabatt med trebeplantning, kantparkering og parkering for sykkel. Trær plantes som trerekke med avstand 14 meter mellom trærne. Linjene for kantparkering (regulert parkeringsfelt) og trær er vist i plankartet.

Plassering kan fravikes dersom optimalisering av veianleggene og tilpasning til trær, skilt, mv. tilsier det. Det legges til grunn at antall kantparkeringsplasser beholdes og at veien sikres regelmessig, allé-preget trebeplantning.

### 4.7 Grønnstruktur

#### 4.7.1 Friområde

Innenfor friområdet tillates skjøtsel og tilrettelegging for å sikre framkommelighet.  Ut over det skal vegetasjonen i området bevares.

#### 4.7.2 Tursti

Eksisterende tursti i dalen skal knyttes til nytt torg, tursti skal opparbeides med grusdekke og belysning, bredde 2,5 meter. Det skal legges til rette for mulig stiforbindelse mellom tursti og trapper til Asker Terrasse øst for felt B1. Det skal opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei i 3 meters bredde i tråd med Asker kommunes gatenorm fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

#### 4.7.3 Eksisterende trær

Eksisterende eiketrær med rotsone vist på plankartet nord for felt B1 skal bevares. Ved søknad om igangsettelsestillatelse for gravearbeider skal det i en tilstandsvurdering redegjøres for rotsystemet. Det skal redegjøres for sikringstiltak for trærne i anleggsperioden da gravearbeid ikke må kutte over rotsystemet og ikke endre grunnvannstanden eller tilgangen på vann for trærne. Kommunen skal godkjenne sikringstiltakene. Påførte masser rundt stammene skal fjernes.

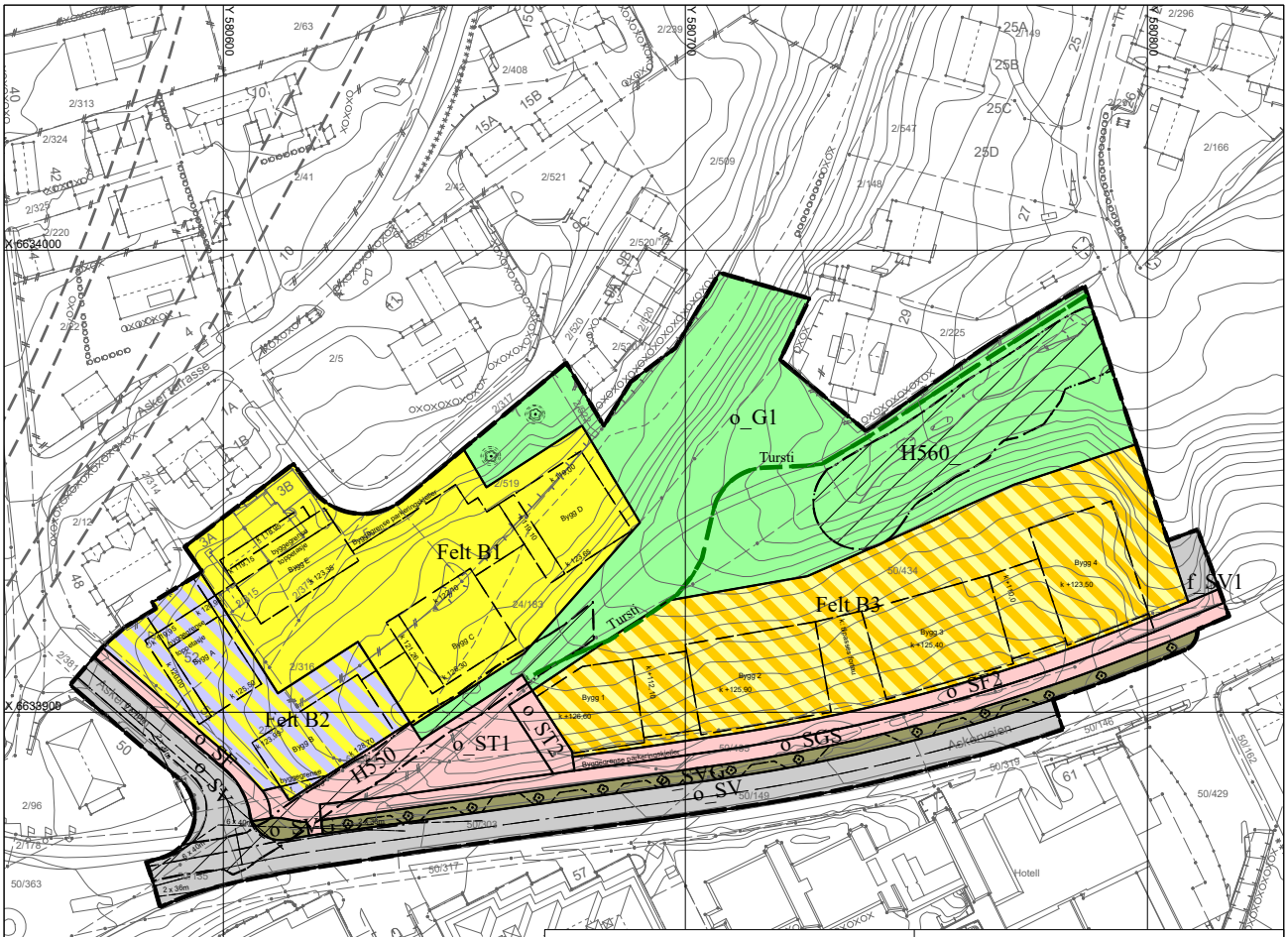
# 5 Hensynssoner

## 5.1 Naturmiljø, bekkedrag (H560)

Eksisterende bekk skal holdes åpen, og tilliggende eksisterende vegetasjon skal bevares. Det tillates ikke tiltak eller anleggsarbeider innenfor området. Området skal sikres med gjerde i anleggsperioden.

## 5.2 Råsprengt kulvert (H550)

Eksisterende råsprengt kulvert i fjell skal opprettholdes. Det tillates ikke tiltak innenfor området. Kjellere og fundamenter skal ha avstand til kant kulvert på minimum 2 meter. I anleggsperioden skal det benyttes forsiktig sprenging og/ eller pigging for å sikre at kulverten ikke blir berørt.
Det skal gjennomføres tilstandsvurdering av kulvert før igangsettingstillatelse for grunnarbeid kan gis. Denne vurderingen skal kvalitetssikres av uavhengig part. Før midlertidig brukstillatelse skal det gjennomføres en ny tilstandsvurdering av kulverten med uavhengig kontroll. Skader som kan dokumenters til utførte arbeider skal utbedres av tiltakshavers entreprenør.




## TEGNFORKLARING

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

- B1 — Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- B2 — Bolig/forretning
- B3 — Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

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

- o_SV — Vei
- f_SV1 — Vei
- o_SF — Fortau
- o_SGS — Gang/sykkelvei
- o_ST1,2 — Torg
- o_SVG — Annen veigrunn - grøntareal

HENSYNSSONER
(PBL § 12-6)

- o_G1 — Grønnstruktur

HENSYNSSONER
(PBL § 12-6)

- H560 — Bevaring naturmiljø
- H550 — Hensyn landskap

JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Hensynssonegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Eksisterende tre bevares
- Regulert nytt tre

Andre ikke-juridiske linjer
- Tursti

KARTMÅLESTOKK: 1:1000
KOORDINATSYSTEM: UTM sone 32 / Euref89
HØYDEGRUNNLAG: NN2000

0 10 20 30 40 m

N

**Detaljregulering for**

**Perlen/Fusdalskogen**

med tilhørende reguleringsbestemmelser (eget dokument)

NASJONAL AREALPLAN-ID:
KOMMUNENR.: 0220

PlanID:

**02202017027**

PRIVAT PLANFORSLAG, FORSLAGSSTILLER: 4B ARKITEKTER

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | UTVALGSSAKSNR. |
|---|---|---|
| 1. gangs behandling i formannskapet: | 01.12.2020 | 0250/20 |
| 2. gangs behandling i formannskapet: | 08.06.2021 | 0120/21 |
| **Kommunestyrets behandling:** | 15.06.2021 | 0037/21 |

| | PLANKART SIST DATERT | KOMMUNENS SAKSNR. | SAKSB. / KARTANSV. |
|---|---|---|---|
| **Asker kommune - strategi, næring og analyse** | 10.05.2021 | 20/167 | JT/GH |



# Mine valg

**Fusdal Torg hus 1-4**
Leilighet 4-0401

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401

## Felles for boligen



**Parkett: Parkett Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk**

*Art.nr.: 133NABEK1VKW 0*



**Gulvlister: Gulvlist, hvitmalt NCS S 0500-N**

*Art.nr.: 70249130VI*



**Terskler: Terskel Hvitlasert eik 13**

*Art.nr.: Terskel Hvitlasert eik 13*



**Dører: Slagdør Easy, hvit NCS S0500-N**

*Art.nr.: Easy/hvit NCS.S0500-N*



**Slagdør Entré: Slagdør Easy, hvit NCS S0500-N**

*Art.nr.: Easy/hvit NCS.S0500-N*



**Sparkling av V-fuger: Ingen sparkling av v-fuger i betonghimling**

**Delsum for Felles for boligen: 0,00 NOK**

## Entré



**Fargevalg: Romfarge NCS 1902-Y42R, glansgrad 7**

*Art.nr.: NCS 1902-Y42R*

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401

**Skyvedørsfront 1 : Skyvedørsfront Vista Plain, hvit melamin**

**Skyvedørsfront 2 : Skyvedørsfront Vista Plain, hvit melamin**

*Art.nr.: 40002*

**Skyvedørsfront 3 : Skyvedørsfront Vista Plain, hvit melamin**

*Art.nr.: 40002*

**Skyvedørsfront 4 : Skyvedørsfront Vista Plain, hvit melamin**

*Art.nr.: 40002*



**Profil : Profil Vista Plain, matt sølv**

*Art.nr.: Profil Vista Plain matt sølv*



**Opphengssystem - Grunnpakke: JM innredning grunnpakke hvit**

*Art.nr.: Grunnpakke D40 H214*



**LED-belysning: Ingen Led-Belysning**

**Delsum for Entré : 0,00 NOK**

**Stue/Kjøkken**

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401



**Fargevalg: Romfarge NCS 1902-Y42R, glansgrad 7**

*Art.nr.: NCS 1902-Y42R*



**Kontrastvegg: Ingen kontrastvegg**

*Art.nr.: Ingen kontrastvegg*



**Kjøkkenfront: Kjøkkenfront Arkitekt Pluss Frö** **Pris:** 0,00 NOK

*Art.nr.: Arkitekt Pluss Frö (NCS S 4502-Y)*



**Håndtak - Overskap: Push-to-open-funksjon**

*Art.nr.: 508*



**Håndtak - benkeskap og høyskap: Håndtak Edge Straight antrasitt, lengde 200 mm** **Pris:** 1 110,00 NOK

*Art.nr.: 7820*



**Sprutsone: Bakkantlist laminat og maling**



**Sprutsone - Bakkantlist og Maling: Bakkantlist laminat Flinga ljus - høyde: 150 mm** **Pris:** 4 050,00 NOK

*Art.nr.: Y405120603*



**Maling mellom bakkantslist og overskap: Maling mellom bakkantlist og overskap, NCS 1902-Y42R**

*Art.nr.: NCS 1902-Y42R, glans 10*

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401



**Blandebatteri kjøkken: Kjøkkenbatteri Inxx II Sharp, krom**

*Art.nr.: 272071.CA*



**Oppvaskkum: Intra Omnia 600SF** **Pris:** 0,00 NOK

*Art.nr.: Y6002643/18 8665 0000*



**Benkeplate: Benkeplate laminat Flinga ljus** **Pris:** 1 550,00 NOK

*Art.nr.: 603*



**Bestikkinnlegg: Bestikkinnlegg i grå plast 60 cm**

*Art.nr.: 3611480000*



**Sokkelskuff 60 cm: Ingen sokkelskuff**



**Hjørneskap: Halvkarusell med hvite hyller**

*Art.nr.: Halvkarusell*



**Kjøleskap: Integrert kombiskap KI87SADE0**

*Art.nr.: KI87SADE0*



**Platetopp: Induksjonstopp EH631BEB6X**

*Art.nr.: EH631BEB6X*

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401



**Stekeovn: Innebygd stekeovn HB517GCS1S, svart/rustfritt stål**

*Art.nr.: HB517GCS1S*



**Teleskopskinner til stekeovn : Teleskopskinne HZ538000 VarioClip, 1 nivå**

*Art.nr.: HZ538000*



**Sokkelskuff under stekeovn: Ingen Sokkelskuff**



**Oppvaskmaskin: Integrert oppvaskmaskin SN63HX33TE**

*Art.nr.: SN63HX33TE*



**Kjøkkenavtrekk : Jazz kjøkkenhette med Casa R3 aggregat, rusfritt stål front**

*Art.nr.: CASA Jazz + R3 + PR085B6R*



**Tilvalg og plassering for mikro: Ingen mikrobølgeovn**

**Delsum for Stue/Kjøkken: 6 710,00 NOK**

## Bad



**Gulvflis : Gulvflis Serenissima Gravity 15X15 Greige** **Pris:** 840,00 NOK

*Art.nr.: SER-1057516*

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401

**Fug - Gulvflis : Fug - Gulvflis : Fug - Gulvflis : Bad - Varmgrå**

*Tilbudsnr.: Fug - Gulvflis : Fug - Gulvflis : Bad - Varmgrå*



**Gulvflis-nedsenket sone: Gulvflis Serenissima Gravity 15x15 Greige**

**Pris:** 162,00 NOK

*Art.nr.: SER-1057516*

**Fug - Gulvflis nedsenket sone: Bad - Fug - Gulvflis nedsenket sone- varmgrå**

*Tilbudsnr.: Bad - Fug - Gulvflis nedsenket sone- varmgrå*

**Veggflis : Veggflis bad - Plain Color Block 20x40 White matt, monteres stående.**

*Tilbudsnr.: Veggflis bad - Plain Color Block 20x40 White matt, monteres stående.*



**Fug - Veggflis: Fugefarge lys grå**

*Art.nr.: Fugefarge - lys grå*



**Servantskap : Servantskap Viskan Grip 80 Hvit, gripelist**



**Speil og speilskap : Speil Feel 80 med slipt kant, blank belysning og servantlys**

*Art.nr.: 344080*



**Blandebatteri servant: Blandebatteri servant MMIX B5, krom**

*Art.nr.: 733001+520185*

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401



**Dusjbatteri: Dusjbatteri MMIX Safe + Cera S5, krom**

*Art.nr.: 731100.SA+130318*



**Toalett: Sisterne i hvitt glass, SevenD veggskål**

*Art.nr.: 6166116+6002231+6004275*



**Dusjvegger: Dusjvegger Linc Angel 90x90 cm, klart glass og blank profil**

*Art.nr.: 51202399*



**Vaskemaskin: Ingen vaskemaskin**

**Delsum for Bad : 1 002,00 NOK**

**Soverom 1**



**Fargevalg: Romfarge NCS 1902-Y42R, glansgrad 7**

*Art.nr.: NCS 1902-Y42R*



**Kontrastvegg: Ingen kontrastvegg**

*Art.nr.: Ingen kontrastvegg*



**Forvalg for skyvedørsgarderobe : Ingen Skyvedørsgarderobe**

**Delsum for Soverom 1: 0,00 NOK**

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401

## Soverom 2



**Fargevalg: Romfarge NCS 1902-Y42R, glansgrad 7**

*Art.nr.: NCS 1902-Y42R*



**Kontrastvegg: Ingen kontrastvegg**

*Art.nr.: Ingen kontrastvegg*

**Delsum for Soverom 2: 0,00 NOK**

## Prosjekteringsendring



**Omprosjektering av elektrisk anlegg: NEI, jeg har ikke gjort elektrisk endring**



**Omprosjektering av byggteknisk anlegg: NEI, jeg har ikke gjort byggteknisk endring**

**Delsum for Prosjekteringsendring: 0,00 NOK**

## Øvrige produkter



**JM Original** **Pris:** 0,00 NOK

**Fratrekk for tilvalg i usolgt bolig** **Pris:** -8 562,00 NOK

*Tilbudsnr.: Fratrekk for tilvalg i usolgt bolig*

# Innredningsvalg for Leilighet 4-0401

| | | |
|---|---|---|
|  | **Fug - Gulvflis : Fug - Gulvflis : Bad - Varmgrå**<br>*Tilbudsnr.: Fug - Gulvflis : Fug - Gulvflis : Bad - Varmgrå* | **Pris:** 25,00 NOK |
|  | **Bad - Fug - Gulvflis nedsenket sone- varmgrå**<br>*Tilbudsnr.: Bad - Fug - Gulvflis nedsenket sone- varmgrå* | **Pris:** 25,00 NOK |
|  | **Veggflis bad - Plain Color Block 20x40 White matt, monteres stående.**<br>*Tilbudsnr.: Veggflis bad - Plain Color Block 20x40 White matt, monteres stående.* | **Pris:** 800,00 NOK |

**Delsum for Øvrige produkter: -7 712,00 NOK**

## Din totale ordrekostnad:

0 NOK

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: 33-0128/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Folabruveien 20 1384 ASKER
Matrikkel: Gnr 50, bnr 434, snr 73 (ideell andel 1/1) / Gnr 50, bnr 438 (ideell andel 1/88) 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:


## Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668