NORDVIK

Folagrenda 3

1 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Folagrenda 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026







Nøkkelinformasjon

Strøken 2-roms endeleilighet fra 2021 | Sydvestvendt terrasse på 17 kvm | Garasje med lader | Nær Asker sentrum

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 260,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Folagrenda 3, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker.

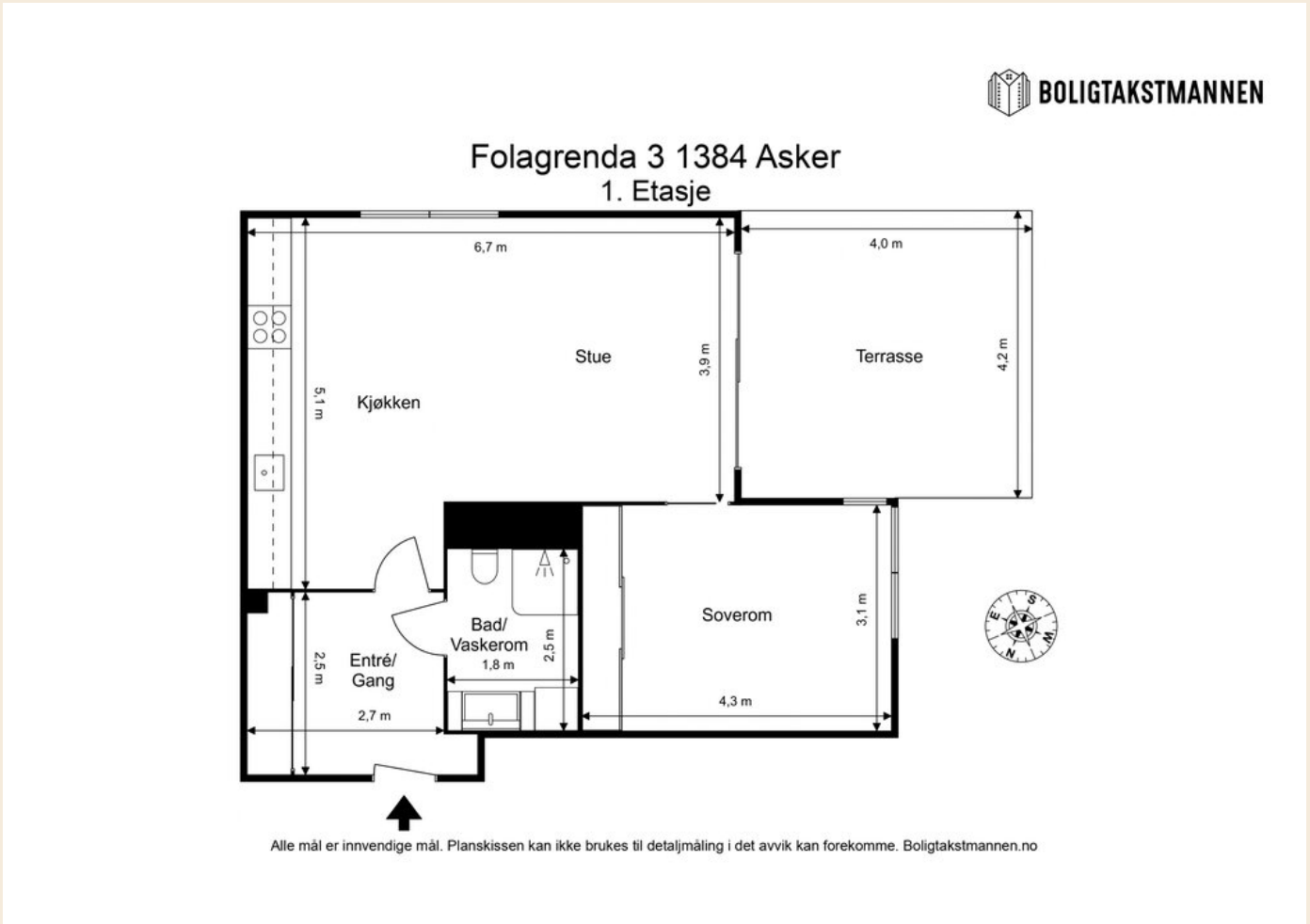
Her får du en moderne og tiltalende 2-roms selveier leilighet fra 2021, fint plassert på Landåsjordet. Leiligheten er en endeleilighet og ligger i et rolig og skjermet boligområde med Asker sentrum og togstasjonen kun ca. 10 minutters gange unna. Leiligheten ligger på bakkeplan og byr på en gjennomgående moderne standard, åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning og et delikat, helfliset bad. Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 17 kvm, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet.

Høydepunkter:

- Selvaag pluss konsept
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon
- Store skyvedørsgarderober
- Ekstern bod på ca. 4,5 kvm
- Garasjeplass med lader i underliggende anlegg
- Heis

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 64 kvm




















SIEMENS







Badet er moderne og helfliset med et lyst og tidløst uttrykk. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, speilskap med belysning og vegghengt toalett med innebygd sisterne.





Gulvvarme og innebygde lys i himlingen kompletterer rommet.

Dusjsonen har innfellbare dører i herdet glass og både hånddusj og takdusj.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0224/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Folagrenda 3, 1384 ASKER
Gnr 2, bnr 551, snr 35 (ideell andel 1/1) / Gnr 2, bnr 551, snr 188 (ideell andel 1/174) i Asker kommune

Selger
Morten Ruistuen

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport 02.10.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Entré/gang
Velkommen inn i en pen og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det parkett på gulvet, lyse malte overflater og downlights i himlingen. En stor skyvedørsgarderobe med speilfronter gir svært gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som speilene bidrar til en fin romfølelse. Det er også callinganlegg med kamera. Garderobeløsningen ble satt inn i 2022.

Stue
Stuen ligger i åpen og sosial forbindelse med kjøkken og spiseplass, og sammen utgjør dette et hyggelig oppholdsrom med god plass til flere møbleringssoner. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, mens den gjennomgående parketten og de lyse, malte overflatene gir et moderne og harmonisk uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Takhøyden er oppgitt til ca. 2,50 meter.

Kjøkken
Kjøkkenet har et stilrent uttrykk med glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen består av både høy-, over- og underskap, med belysning under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser, samt komfyrvakt og aquastopp. Downlights og belysning under overskapene gir gode arbeidsforhold.

Den åpne løsningen mot spiseplassen og stuen skaper en sosial atmosfære, samtidig som kjøkkenet er trukket naturlig tilbake i rommet.

Soverom
Soverommet har god størrelse og plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet har parkett på gulvet, malte overflater og en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir godt med oppbevaringsplass. Garderoben ble satt inn i 2022. Takhøyden er oppgitt til ca. 2,50 meter.

Bad/vaskerom
Badet er moderne og helfliset med et lyst og tidløst uttrykk. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, speilskap med belysning og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Dusjsonen har innfellbare dører i herdet glass og både hånddusj og takdusj. Det er også opplegg og plass til vaskemaskin, slik at rommet fungerer som kombinert bad og vaskerom. Gulvvarme og innebygde lys i himlingen kompletterer rommet.

Terrasse
Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 17 kvm. Uteplassen ligger på bakkeplan og har også adkomst direkte fra terreng. Den overbygde delen gir en lun og skjermet sitteplass med god plass til en større utegruppe – et hyggelig ekstra oppholdsareal i sommerhalvåret.

Oppbevaring/bod
Leiligheten har svært gode oppbevaringsmuligheter med store skyvedørsgarderober i både entré og soverom. I tillegg følger det med en ekstern bod i 1. etasje på ca. 4,5 kvm, merket nr. 035. Sameiet har også felles sykkelrom i 1. etasje.

Selvaag pluss konseptet
Som beboer i Folagrenda 3 får du tilgang til det attraktive Selvaag Pluss-konseptet – et boligkonsept som kombinerer det gode ved å bo i egen leilighet med ekstra service, fasiliteter og sosiale møteplasser.

I det flotte Pluss-huset i Folagrenda 6 får beboerne tilgang til innbydende fellesarealer og fasiliteter som gjør hverdagen både enklere og hyggeligere. Her finnes blant annet lounge og kaffebar, treningsrom, selskapsrom, kjøkken, møterom og gjesterom. Dette gir deg muligheten til å invitere familie og venner, trene, møte naboer eller bare ta en kaffe i hyggelige omgivelser – uten å måtte forlate nærområdet.

Selvaag Pluss handler også om service og fleksibilitet. Gjennom Pluss-konseptet kan du få hjelp med praktiske tjenester i hverdagen, og du kan benytte deg av ulike tilbud og aktiviteter tilpasset beboerne. Via Pluss-appen kan du blant annet holde oversikt over tilbudene og booke tilgjengelige fasiliteter.

Her får du med andre ord mer enn en moderne og komfortabel bolig – du får tilgang til et sosialt fellesskap, gode fasiliteter og tjenester som kan gjøre hverdagen litt enklere.

Selvaag Pluss passer like godt for deg som ønsker et aktivt sosialt bomiljø, som for deg som setter pris på komfort, fleksibilitet og muligheten til å få litt ekstra hjelp i hverdagen.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 27 i Landås pluss garasjesameie.

Det er montert ladeboks for elbil. Ladeboksen er tilknyttet egen måling gjennom Landås garasjeanlegg, og strømforbruket faktureres etter faktisk forbruk. Abonnementet koster kr 100 per måned, i tillegg til kr 1,50 per kWh for lading.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i Landås pluss garasjesameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Det er montert garderobeskap/skapløsninger i gang og på soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i august 2022 år. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Jeg er første eier av leiligheten, og vet at det ikke utført reklamasjon/arbeid på bad/våtrom av noen slag.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Selvaag Bolig og Betonmast, reperasjon av garasjetaket etter det var oppdaget sprekkdannelser i betongen. Taket er forsterket, arbeidet gikk over 1,5 år fra november 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Det er utført kontroll på ventiliasjonen i hvert fall hos enkelte boenheter, dette er ikke utført i min leilighet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det er utført radonmåling i flere boenheter, og etter min kunnskap har alle mål falt innenfor normalen. Jeg har også selv utført radonmåling via "Airthings" som jeg har installert i leiligheten, denne viser 28 BQ/m3 i gjennomsnitt for siste 311 dager.

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.
Ja. Det var oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i samme bygg som min leilighet, det ble derfor lagt ut forgiftet åte i alle leilighetene, aldri sett til skjeggkre selv.

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. Bygging av Landåstoppen.

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. Eventuelt bygging av Landåstoppen når det blir påbegynt

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Etter retting av garasjeannlegget har det i 2026 blitt opprettet en gruppe for å ordne med et samordnet krav mot Selvaag da noen garasjeplasser inkl min har blitt noe mindre etter utbedringen. Jeg er deltaker i et formelt varsel om konkret reklamasjonskrav for manglene ved parkeringsplassene som er send til Selvaag Bolig.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 11
TG-1: 5
TG-2: 0
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Takkonstruksjon og loft: Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin medfølger ikke.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme.
- Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 813 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 260,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Selvaag Pluss: 1 201,00
- Internett: 241,50
- Felleskostnader: 2 608,00
- TV: 209,00

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Vannbåren varme ca. kr. 4 200,- pr år.
- Parkeringsplass kr. 150,- pr. mnd.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 174 945,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 699 781,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har fiber fra GlobalConnect og TV-pakke fra RiksTV.

Sameiet

Navn og orgnr.
Landås Pluss Boligsameie, orgnr. 928166953

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

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

et fint treningssenter med både tredemøller, sykkelmaskiner og vekter.

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

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

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

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

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

Balkonger og fasade:
De som ønsker heve-senke-løsning i glass (vindskjerming) kan gå videre med søknad via ADD arkitekter til Asker kommune – helt på egen regning (estimert ca. kr 100 000 for retningslinjer og søknad, tillatelse gyldig i 3 år)

Innglassing av balkonger er avvist av årsmøtet

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

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

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. 21.09.2026.

Fellesformue
Kr 1 890,- pr. 31.12.2025

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

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

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

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

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7981319

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 31 529 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 31 529,1 kvm. 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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Pent opparbeidede felles tomt med belegningsstein, stedvis og diverse beplantninger, plen, lekeplasser og interne stikkveier.

Radonmåling
Det er utført kontinuerlig radonmåling med radonmåler i boligen. De siste 311 dagene har gjennomsnittlig målt radonkonsentrasjon vært 28 Bq/m³.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Folagrenda 3 ligger på Landåsjordet nær sentrum, men i et rolig og skjermet område. De minste kan boltre seg på en større nærlekeplass, mens de litt større kan utfolde seg med klatring i trærne i en av naturlekesonene. Med sykkelstativer både utendørs og i kjelleren er det svært godt tilrettelagt for å ta i bruk sykkelstiene i området, som er en trygg, effektiv og miljøvennlig fremkomstvei til både sentrum og togstasjonen. Asker sentrum ligger 10 minutters gange fra boligene. Her finner du store og små butikker, cafeer og restauranter. Asker Stasjon ligger også her, med hyppige avganger til Oslo. Flytoget tar deg dessuten direkte fra Asker til Gardermoen på tre kvarter, eller du kan ta toget sørover i retning Torp flyplass - med tilgang til flere internasjonale flyavganger.

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

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

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

Kort prat med selger:
Selger trekker særlig frem Selvaag Pluss-konseptet med tilhørende servicetilbud og de fine uteområdene som noe de vil savne ved boligen. Området beskrives som svært trygt og rolig, med hovedsakelig eldre beboere, men ellers et variert bomiljø. Det er også enkelte hunder i nabolaget.

Boligen ligger ca. 10 minutters gange fra Asker sentrum, med kort vei til butikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige sentrumstilbud. For tur og rekreasjon trekkes Semsvannet frem som en av selgers favoritturer i nærområdet.

Bebyggelse
Området består for det meste av blokkbebyggelse og eneboliger.

Skoler og barnehager
Leikestua barnehage (1-5 år)
Føyka barnehage Gamle Drammensvei (1-5 år)
Furuly Bhg (2-5 år)

Jansløkka skole (1-7 kl.)
Bondi skole (1-7 kl.)
Hagaløkka skole (1-7 kl.)
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)
Asker videregående skole
Bleiker videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.12.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Tilhørende utomhusarealer og p-kjeller skal være ferdigstilt.
2. Fordrøyingingsanlegget under LEK 1 som er tilknyttet BT3 skal være ferdigstilt og godkjent.
3. Ferdigstille gang/sykkelveier knyttet til tiltaket i henhold til regulering.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:
1. Veien opp til boligene skal benyttes både til anleggstrafikk og innbyggere til boligene, og skal til enhver tid være sikker i bruk for alle trafikanter.
2. Myke trafikanter må sikres tydelige og trafikksikre løsninger i tiden inntil veianleggene for feltene er ferdigstilt.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser for Høn Landås må være innfridd før ferdigattest kan gis.

Søknad om ferdigattest, evt. søknad om utsatt frist for ferdigstillelse må innsendes innen overnevnte dato.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av områderegulering for Høn – Landås og Fusdalskogen, plan-ID 02202016011, vedtatt 13.11.2018. Reguleringsplanen omfatter blant annet arealer regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse, gatetun, lekeplass og grøntareal. Deler av planområdet er også omfattet av hensyn knyttet til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø.

Eiendommen omfattes videre av Kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023. Kommuneplanen angir blant annet nåværende og fremtidig boligbebyggelse, og området ligger innenfor prioritert vekstområde og avvikssone for støy. En mindre del er omfattet av hensynssone for jernbane/sikring og bevaring av naturmiljø.

Det pågår også overordnet planarbeid. Kommuneplanens arealdel 2027–2039 har status som planforslag, og Kommunedelplan for sentrale Asker er under utarbeidelse med status «planlegging igangsatt». Fremtidige planer kan medføre endringer i arealbruk og rammebetingelser i området.

Under bakken gjelder i tillegg reguleringsplan for nytt dobbeltspor Bærum grense–Hønsveien, vedtatt 20.06.2001. Et delareal på 116 kvm er regulert til jernbane i tunnel.

Meglers kommentar: Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og pågående planarbeid. Planer og bestemmelser kan få betydning for fremtidig utvikling og utnyttelse av eiendommen og nærområdet.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

06.04.1990 - Dokumentnr: 11832 - Erklæring/avtale målebrev

27.06.2019 - Dokumentnr: 740420 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Allmennhetens ferdselsrett over gangvei samt bruksrett til lekeplass

Meglers forklaring: Iht. reguleringsplan med bestemmelser gitt PlanID: 2016011 "Høn-Landås", erklæres med dette allmennhetens ferdselsrett over gangvei benevnt f_SGT1, samt allmennhetens bruksrett til lekeplass benevnt f_Lek1, begge på gnr. 2, bnr. 342 i

Asker kommune. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gårds- og bruksnr.: 2 / 342 i Asker og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

05.10.2020 - Dokumentnr: 3121500 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelser transport og ferdsel
Bestemmelser byggeforbud og beplantning

Meglers forklaring: Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse: Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet. Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier. Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, a fare kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder. Transport og ferdsel; Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg. Skader på veier og/ eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for a rette opp.

Byggeforbud og beplantning: Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og for legging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke fort gjennom nettstasjonen.

22.11.2021 - Dokumentnr: 1468574 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om drift og vedlikehold av lekeplass

Meglers forklaring: Iht. reguleringsplan med bestemmelser gitt PlanID: 2016011 «Hon-Lands» er lekeplass benevnt LEK1 til felles benyttelse. Gnr. 2, bnr. 342 og bnr. 551, snr. 1-188 skal dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av LEK 1, basert på det enkelte felts avrundede regulerte BRA. Kostnadsfordelingen blir: L3- 20%, og L2 - 80%. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 342 og bnr. 551, snr. 1-188 i Asker.

22.11.2021 - Dokumentnr: 1468711 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Bestemmelse om drift og vedlikehold av gangvei og trappeforbindelse

Meglers forklaring: Gangvei og trappeforbindelse benevnt f_SGT1 er allmenn tilgjengelig jf. reguleringsplan med bestemmelser gitt PlanID: 2016011 «Hon-Landas». Feltene L2-L6 skal dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av veien basert på fordeling etter regulert BRA pr. felt. Det enkelte delfelts betalingsforpliktelse oppstår først etter at det er gitt brukstillatelse for på feltet. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 34, 342 og bnr. 551, snr. 1-- 188 i Asker, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

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

Meglers forklaring: Beboere og/ eller boligselskaper beliggende på gnr. 2, bnr. 34, 342 og bnr. 551, snr. 1- 188 i Asker og evt. senere fradelte parseller/ seksjoner av disse skal ha pliktig medlemskap i driftsforening/ velforening dersom en slik organisasjon etableres. Driftsforening/ velforeningens formal vil være ivaretakelse av fellesarealer og fellesinstallasjoner som de angjeldende beboere har bruksrett til, med tilknyttet drifts- vedlikeholdsplikt.

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469208 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Meglers forklaring: Gnr. 2, bnr. 549 og 550 i Asker (Rettighetshaver) gis rett til a ha og ha liggende private stikkledninger/ spillvannsledninger fra nevnte eiendommer og over gnr. 2, bnr. 551. Rettighetshaver skal ha rett til tilkomst til ledningene/ anlegget for drift, vedlikehold og utskiftninger. Ved eventuelle inngrep eller skader på eiendommen skal denne, for rettighetshavers regning, tilbakestilles til samme stand som for inngrepet/ skaden. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 551, snr. 1- 188 i Asker, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469330 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Bestemmelse om overvannsledning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Meglers forklaring: Asker kommune, org.nr. 920125298 (Rettighetshaver) gis rett til a ha og ha liggende overvanns- og spillvannsledninger over gnr. 2, bnr. 549, 550 og 551 som vist i vedlagte kartvedlegg (Bilag 1). Asker kommune skal ha rett til tilkomst til ledningene/

anlegget for drift, vedlikehold og utskiftninger. Ved eventuelle inngrep eller skader på de tjenende eiendommene skal disse, for Rettighetshavers regning, tilbakestilles til samme stand som for inngrepet/ skaden. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 549, 550, og 551, snr. 1- 188 i Asker, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

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

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 121 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2026

Ansvarlig megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

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).

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









Folagrenda 3

Nabolaget Askerjordet/Asker terasse - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Asker videregående skole 486 elever	16 min 1.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	8 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Trekanten Senter, Asker	12 min
Kople Asker Skiklubb	14 min

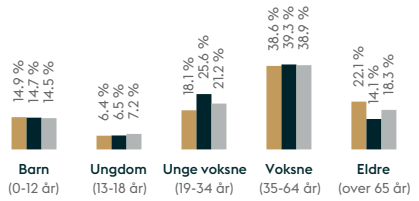
Offentlig transport

Asker kirke Linje 270, 297	7 min 0.5 km
Høn stasjon Linje L1	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 25.5 km
Oslo Gardermoen	59 min

Barnehager

Solgården barnehage (1-5 år) 108 barn	15 min 1.3 km
Føyka barnehage Gamle Drammens... 69 barn	18 min 1.5 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 28 barn	16 min 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerjordet/Asker terasse	948	453
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

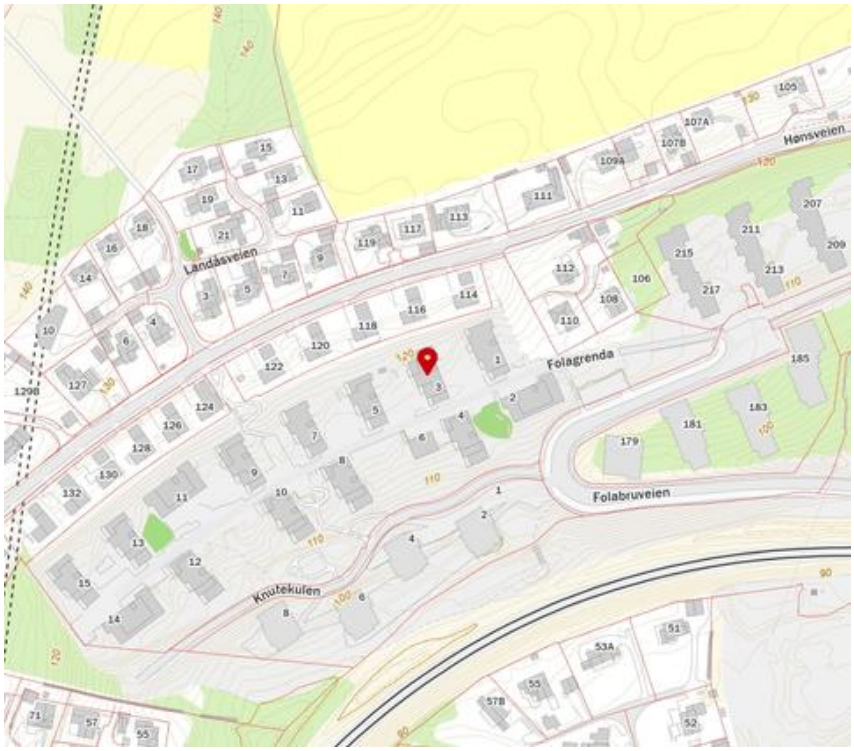
Sport

Askertun ballbinge	9 min
Jansløkka skole	13 min
SATS Asker	11 min
EVO Asker Sentrum	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Folagrenda 3
1384 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	64 m^2
BRA-i:	59 m^2
Rapportdato:	5.10.2026 (Gyldig til 5.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
11	5	0	0	2

Supertakst

GNR: 2 BNR: 551 SNR: 35

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Folagrenda 3
1384 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	- taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	- varmtvann er felles for hele bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.9.2026	**5.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Ruistuen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Folagrenda 3, 1384 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**551**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**35**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**2021**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 1. etasje i moderne bygg fra 2021. Grunnmuren er oppført i støpt betong, med underliggende garasjeanlegg. Veggkonstruksjon i betong og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er flatt og trolig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det ble satt inn garderobeskap i gang og på soverom.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**64**	**59** Entre/gang, bad/vaskerom. kjøkken, stue og soverom.	**5** Bod.	**0**	**17**
Totalt m²	**64**	**59**	**5**	**0**	**17**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse med tilgang fra stuen og terreng, på ca. 17 m2. Det følger med en bod i bygningens 1. etg på ca. 4,5 m2, merket med nummer 035. Felles sykkel rom i 1. etg og «Landås pluss konsept» i sameie.
Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 27 for en bil i felles underliggende garasjeanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Det er innendørs gangadkomst fra leiligheten via trapperom/heis til garasjeanlegget, slik at man kan komme til parkeringsplassen uten å gå ut. Flere gjesteparkeringsplasser ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

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

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-0

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører er med malte dørblader.

Oppsummering — **TG-0**

Vinduer og balkongdør har rammer og karmer av tre med 3-lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert med kikkhull, mens innvendige dører har malte dørblader. Døren mellom gangen og kjøkken/stue er med glassruter. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår, og det er ikke registrert avvik.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Terrassen er blitt fortløpende vedlikeholdt etter behov.

Oppsummering	TG-1
Boligen har terrasse fra byggeåret 2021, som fremstår vedlikeholdt fortløpende etter behov. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.4 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Oppsummering	TG-IU
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte overflater vegg og himling med downlights. Kjøkkeninnredningen er med glatte fronter. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er integrert komfyrvakt og det installert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Kjøkkenet er fra byggeåret 2021 og fremstår uendret siden oppføring. Gulvet er flislagt med gulvvarme, mens vegger og himling har malte overflater med downlights. Innredningen har glatte fronter og består av høyskap, over- og underskap med lys under overskapene, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, samt komfyrvakt og aquastopp som stenger vanntilførselen ved lekkasje. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Oppsummering avtrekk	TG-0
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn TG-0

Type	Betongdekke
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-0

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Konstruksjonen er fra byggeåret 2021, og det er ikke foretatt endringer etter oppføring. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.7 Avløpsrør TG-0



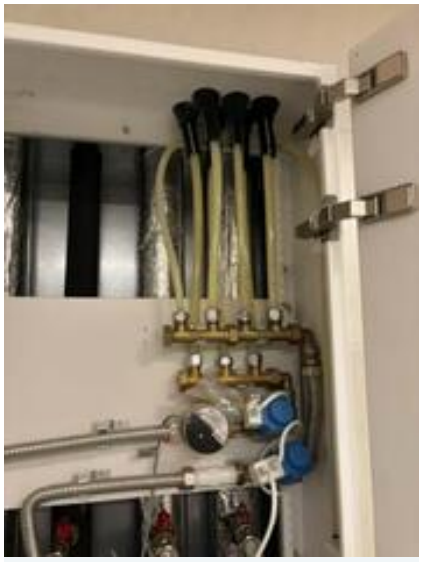
Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-0

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 2021. Det er ikke foretatt endringer på anlegget etter oppføring. Det er ikke registrert avvik, og bygningsdelen fremstår i henhold til forventet tilstand for alder og utførelse.

6.8 Vannledninger TG-0



Rørfordelerskap med vannmåler og stoppekran plassert i vegg over klosett, på baderom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-0

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten anmerkninger. Det er ikke foretatt endringer på anlegget etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra byggeår. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2021 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det foreligger kursfortegnelse, og det er ikke registrert manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter byggeår. Det er ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

6.10 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

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

6.11 Vannbåren varme

TG-1



Rørfordelerskap for vannbåren varme plassert i vegg over klosett, på baderom.

Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har vannbåren gulvvarme etablert ved byggeår i 2021. Det er ikke foretatt endringer på anlegget etter oppføring. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.12 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Beskrivelse

Det opplyses at det er blitt registrert skjeggkre i en annen leilighet i blokka og det ble foretatt tiltak mot dette. Eieren opplyser at de er ikke registrert noen tilfeller av skadelige insekter i leiligheten.

Oppsummering TG-1

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten på befaringen, og eier opplyser at det ikke har vært tilfeller av skadelige insekter i boligen. Det er opplyst at det tidligere er registrert sølvkre/sjeggkre i en annen leilighet i blokka, hvor det ble iverksatt tiltak. Bygningsdelen vurderes til å ha normal tilstand.

6.13 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen fra 2021 har balansert ventilasjon, og det er ikke foretatt endringer i anlegget etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.14 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Gulvvarme og nedsenket himling med innebygde lyslist.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-0**

Overflater på vegger og gulv er utført med flis. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og overflatene fremstår i god stand i tråd med byggeåret.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-0**

Fall mot sluk er kontrollert, og det ble ikke registrert avvik i fallforholdene på våtrommet. Utførelsen vurderes å være i tråd med forventet standard for byggeåret.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er lagt frem dokumentasjon fra utbygger på at det er blitt benyttet membran type bunnmemdran levert av Protan AS.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Våtrommet er utført med tettesjikt med dokumentert utførelse, hvor det er benyttet bunnmembran levert av Protan AS. Slukket er av plast. Det foreligger dokumentasjon fra utbygger på membranens type og utførelse. Det er ikke registrert avvik ved våtrommets membran, tettesjikt og sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0

Sanitærutstyret består av dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med nedsenket servant og vegghengt klosett. Utstyret er montert i 2021 og fremstår uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hulsagen, samtidig som våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Hulltaking er ikke utført, begrunnet med risiko for å skade bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør ved bruk av hulsag, samt at våtrommet er av nyere årgang med dokumentert utførelse. I stedet er det foretatt fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet med Protimeter MMS3, samt søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også utført fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen. Undersøkelsene viser ingen tegn til skadelig fukt.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Ruistuen	9578-5999-4-3683202	2026-09-30 13:44:35

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
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0224/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Folagrenda 3, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Morten Ruistuen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er første eier av leiligheten, og vet at det ikke utført reklamasjon/arbeid på bad/våtrom av noen slag

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvaag Bolig og Betonmast, reperasjon av garasjetaket etter det var oppdaget sprekkdannelser i betongen. Taket er forsterket, arbeidet gikk over 1,5 år fra november 2024

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?

Ja

Beskriv: Det er utført kontroll på ventiliasjonen i hvert fall hos enkelte boenheter, dette er ikke utført i min leilighet.

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? Det er utført radonmåling i flere boenheter, og etter min kunnskap har alle mål falt innenfor normalen. Jeg har også selv utført radonmåling via "Airthings" som jeg har installert i leiligheten, denne viser 28 BQ/m3 i gjennomsnitt for siste 311 dager

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.

Ja

Beskriv: Det var oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i samme bygg som min leilighet, det ble derfor lagt ut forgiftet åte i alle leilighetene, aldri sett til skjeggkre selv.

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? Antar det ble gjort når utbygger søkte om byggetillatelse før boligene ble bygget.

---

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: Bygging av Landåstoppen

---

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: Eventuelt bygging av Landåstoppen når det blir påbegynt

---

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

Ja

Beskriv: Etter retting av garasjeannlegget har det i 2026 blitt opprettet en gruppe for å ordne med et samordnet krav mot Selvaag da noen garasjeplasser inkl min har blitt noe mindre etter utbedringen. Jeg er deltaker i et formelt varsel om konkret reklamasjonskrav for manglene ved parkeringsplassene som er send til Selvaag Bolig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0224/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Ruistuen	**2026-09-30**

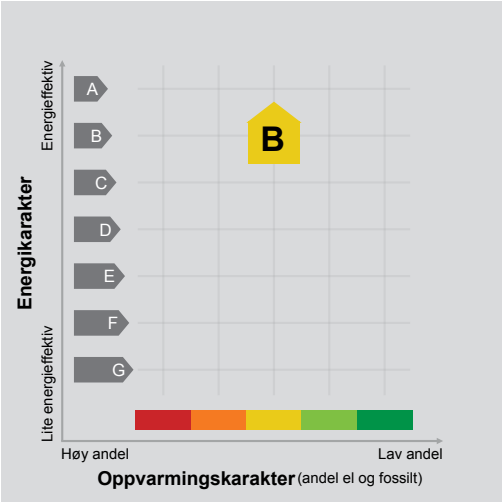
Identifikasjon

Morten Ruistuen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	551
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300767772
Merkenummer	Energiattest-2025-226627
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Thea Johanne Holthe
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: t.holthe@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0224/26 . Vår ref.: 2340-1-035 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Landås Pluss Boligsameie
Organisasjonsnr:	928166953
Seksjonseier:	Ruistuen, Morten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	035
Adresse:	Folagrenda 3, 1384 ASKER
Seksjonsnummer:	35
Gnr.	2
Bnr.	551

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 259,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Selvaag Pluss	1 201,00	
Internett	241,50	
Felleskostnader	2 608,00	
TV	209,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	29,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	1 890,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Landås Pluss Boligsameie, org. nr. 928 166 953

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

- Montering av stikkontakt i sportsbod

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

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

4-5 P-plasser til særskilt bruk for bildeling

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

4. skap, benker, innvendige dører med karmer

5. listverk, skillevegger, tapet

6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

7. vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

10. solavskjerming av vinduer, balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

Kostnad for Serviceavtale fordeles med likt beløp pr boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjon (parkering) har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

2. oppløsning av sameiet

3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

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

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

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

9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

For
Landås Pluss Boligsameie

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

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets område.

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 9. Bilkjøring i Strøksgata

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

§ 10. Forhold til EIKA

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

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Bruk av servicebygget

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

§ 13. Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER
FOR
LANDÅS PLUSS GARASJESAMEIE

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

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Landås Pluss Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

§ 19
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

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

ooOoo

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET I LANDÅS PLUSS

gjelder for beboere og andre besøkende i Serviceområdet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2340
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
=÷

Sverre Oddvar Hermanstad fra Obos foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at to eiere signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Brit Ingeborg Kvanum og Bård Henrik Sydow er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 560 000 kroner.

Sak 7

Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Kortidsutleie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Vindskjerming på balkongene

Forslag fremmet av:
Knut Braathen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Innglassing på terrasser og balkonger

Forslag fremmet av:
Lars Christian Wold

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Innglassing er søknadspliktig.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

---

Sak 11

Etablering av beredskapsrom

Forslag fremmet av:
Inger Berg og Wenche Iversen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne skriver:

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet mener at beredskapslager må ivaretas av hver enkelt seksjonseier.

Sak 12

Innføre felles beredskapsløsninger på Landås

Forslag fremmet av:
Steinar Willassen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver:

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Sak 13

Beboermøter

Forslag fremmet av:
Steinar Willassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver:

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

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

Styrets innstilling
Styret ser positivt på innspillet om beboermøter.

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

Sak 14

Streame fremtidige beboermøter på WEB

Forslag fremmet av:
Steinar Willassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver:

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Vurdere en "komitestruktur" til å bistå Styret

Forslag fremmet av:
Steinar Willassen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller skriver:

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

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

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

Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

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

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

Sak 16

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteen har kommet med følgende innstilling:

Nina Granlund Sæther, gjenvelges som leder

Tore Hanssen, gjenvelges som styremedlem

Torunn Fetveit, velges som styremedlem

Bjørn Wille, velges som styremedlem.

Innstilling
Styret fremlegger valgkomiteens innstilling.

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

Roller og kandidater

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

- Nina Granlund Sæther

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

- Bjørn Wille
- Tore Hanssen
- Torunn Fetveit

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

- Kåre Elnan

Styrets årsrapport

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

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

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

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

De viktigste arbeidsmøtene som kan nevnes er:

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

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

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

Dokumentasjon i Viscenario

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

Reklamasjonssaker

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

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

14 saker er under utbedring

16 saker er fortsatt åpne

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

Foreldelsesfristen er utsatt til 1. juli 2026.

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

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

Ventilasjon

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

Lav temperatur i badegulv

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

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

- Lang transport av sirkulasjonsvann i leilighet forårsaker uønsket varmetap.

- Feil innstilling på sirkulasjonspumper i teknisk rom.

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

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

Radon

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

Kompensasjon for økt strømforbruk ved bruk av panelovner

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

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

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

Norgespris

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

Vindskjerming

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

Vedlikeholdsplan

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

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

Gang- og sykkelvei

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

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

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

Klagene sendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Garasjeanlegg

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

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

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

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

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

Smalere parkeringsplasser

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

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

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

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

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

Hastighet i garasjen

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

Ladeanlegget i garasjen

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

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

For ladeplassene utenfor garasjen har styret besluttet at ladeprisen bør være nærmere markedspris, siden ladeboksene er allment tilgjengelige. Prisen på lading her er 4,50 kr pr. kWh.

Gjesteplasser

Styret så behov for å gjenoppta kontroll med gjesteplasser da det viste seg at reglene for parkering ikke ble respektert. Vestpark startet opp igjen med kontroll 15. november 2025.

Utbyggingen av L2
Styret har vært i jevnlig kontakt med hovedentreprenør Alento i forbindelse med støvplager og tilgriset vei opp til vårt område. Det er avtalt at de skal vaske veien jevnlig.

HMS
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, HMS, (internkontrollforskriften av 06.12.96) stiller krav om at alle typer selskaper uavhengig av størrelse, skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

For å ivareta dette ansvaret må det minimum etableres internkontrollsystemer innen brannvern, byggherreforskriften, lekeplassutstyr, egenkontroll av det elektriske anlegget mm.

Styret har jevnlig gjennomført internkontroll, enten på egenhånd eller med hjelp av profesjonelle aktører og har dokumentert dette.

Styret mente at det ikke var nødvendig med en egen brann- og evakueringsøvelse da det er risikabelt å sende mange beboere ned spiraltrappene. Alle beboere fikk før jul utlevert et laminert ark med en god beskrivelse av hva som skjer og hva man må gjøre når brannalarmen går.

Det er informert om at møteplass ved eventuell evakuering er ved vannbasseng, og skilt er satt opp.

Advarsel
Flere beboere opplever å bli kontaktet av firmaer som tilbyr tjenester relatert til boligen. Det kan for eksempel være bytte av filter i rørosvifta eller annet vedlikehold. Sannsynligheten for at dette er useriøse henvendelser, er ganske stor. Det anbefales derfor ikke å inngå noen avtale, men heller ta kontakt med kjente firmaer om det er behov for eksterne tjenester.

LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928166953, KLIENTNR. 2340

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 987 219	10 746 495	11 411 290	12 451 143
Ladeinntekter elbil		160 086	215 670	220 000	310 000
Andre inntekter	3	1 369 166	525 105	270 000	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 516 471**	**11 487 270**	**11 901 290**	**13 031 143**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-40 000	-80 000
Styrehonorar	5	-280 001	-280 000	-280 000	-560 000
Avskrivninger	13	-13 468	-10 100	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 557	-15 178	-23 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-254 265	-244 485	-258 000	-266 000
Konsulenthonorar		-401 643	-930 631	-500 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-2 097 244	-2 095 104	-1 820 000	-2 095 000
Forsikringer		-649 636	-569 441	-708 000	-659 000
Kommunale avgifter	8	-2 679 331	-2 523 637	-2 733 000	-2 872 000
Ladekostnader EL-bil		-279 765	-196 257	-220 000	-310 000
Energi/fyring	9	-195 659	-221 468	-430 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 038 685	-960 681	-975 000	-1 004 250
Andre driftskostnader	10	-4 130 571	-3 859 797	-3 930 000	-4 236 094
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 085 306**	**-11 946 260**	**-11 917 000**	**-13 032 344**
DRIFTSRESULTAT		**431 165**	**-458 990**	**-15 710**	**-1 201**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 676	7 676	0	0
Finanskostnader	12	-166	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 511**	**7 676**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**438 675**	**-451 314**	**-15 710**	**-1 201**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-451 314		
Til opptjent egenkapital:		438 675	0		

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928166953, KLIENTNR. 2340

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	16 835	30 303
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 835**	**30 303**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 899	157 697
Forskuddsbetalte kostnader		381 342	338 106
Driftskonto OBOS-banken		1 122 731	532 919
Sparekonto OBOS-banken		19 972	15 611
SUM OMLØPSMIDLER		**1 526 945**	**1 044 333**
SUM EIENDELER		**1 543 779**	**1 074 636**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		549 594	110 919
SUM EGENKAPITAL		**549 594**	**110 919**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		199 215	164 944
Leverandørgjeld		738 318	798 773
Annen kortsiktig gjeld	14	56 651	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**994 185**	**963 717**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 543 779**	**1 074 636**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __.__.2026
Styret i Landås Pluss Boligsameie

Nina Granlund Sæther	Torstein Solberg	Guri Grime Fuglesang
Tore Hanssen	Hans-Magnus Ingemar Holene	Kari Bøyum

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Selvaag Pluss	2 597 220
Fordeling kompensasjon økt strømforbruk	-587 000
Felleskostnader	7 831 581
TV	446 765
Internett	542 353
Parkering	156 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 987 219**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Selvaag Bolig Landås AS	289 351
Prosjekt 466 Landås	5 000
Strømforbruk garasje	108 649
Direktevarslig brannalarm	239 466
Kompensasjon for merkostander for strøm	710 650
Leie av selskapslokalene i Plusshuset	10 000
Ladeskap	6 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 369 166**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-280 001
SUM STYREHONORAR	**-280 001**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-17 365

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 557
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 557**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-224 016
Drift/vedlikehold VVS	-124 856
Drift/vedlikehold elektro	-132 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-519 656
Drift/vedlikehold heisanlegg	-382 034
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-369 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-281 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 170
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 097 244**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 881 409
Renovasjonsgebyr	-797 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 679 331**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-272 815
Fjernvarme	77 156
SUM ENERGI / FYRING	**-195 659**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-383
Container	-2 537
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 385
Diverse utstyr	-3 345
Annet driftsmateriale	-1 244

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

Vaktmestertjenester	-793 528
Vakthold	-115 309
Renhold ved firmaer	-401 186
Snørydding	-178 273
Andre driftskostnader	-10 652
Service avt. og livsstilkonsept	-2 555 813
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 362
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 365
Andre kontorkostnader	-7 824
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-6 930
Øreavrunding	1 011
Velferdskostnader	-7 241
Tap på fordringer	-7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 130 571**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	665
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	876
Andre renteinntekter	1 155
SUM FINANSINNTEKTER	**7 676**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	**-166**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2024	40 403	
Avskrevet tidligere	-10 100	
Avskrevet i år	-13 468	
		16 835
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**16 835**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 468**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-56 651
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-56 651**

Document ID 09222115557572919350 Signed NGS, TS, GGF, TH, HIH, KB

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BA5QH-XM0KE-XD1V3-PV4IL-YGKY0-3JAJ5

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-25 09:48:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BA5QH-XM0KE-XD1V3-PV4IL-YGKY0-3JAJ5

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Vedlegg 3 til sak 10. Innglassing på terrasser og balkonger







Asker kommune

ADD ARKITEKTER AS
Nedre Vollgate 5
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2026/406-2	2/551/0/0	11.02.2026

2/551 Folagrenda 1 - Svar på forespørsel om søknadsplikt for vindskjerming

Vi viser til din forespørsel, mottatt 10.02.2026, og til vårt svarbrev av 13.08.2025 på forespørselen i saken med referansenummer 2025/1477.

Svar
Boligblokker skal ha enhetlige løsninger, og den løsningen du viser til her vil derfor være en søknadspliktig fasadeendring.

Videre er tiltaket avhengig av samtykke fra styret. Styret må velge en løsning som blir førende for hvilke(n) løsning(er) alle beboerne har mulighet til å velge.

Vi foreslår at det søkes en ett-trinns tillatelse for tiltaket. Søknaden kan gjerne inkludere samme skjermingsløsning på flere fasader. Tillatelsen er gyldig i 3 år.

Begrunnelse
Forespørselen gjelder endringer i fasade. En fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningslovens (pbl) §§ 20-1 c) og 20-2. Plan- og bygningslovens § 20-5 f) åpner imidlertid for at «fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse» kan unntas fra søknadsplikt.

I dette tilfellet gjelder forespørselen endring av fasade for bolig i blokkbebyggelse. På et byggefelt med ensartet blokkbebyggelse, slik som dette, vil det normalt være en lavere terskel for at en fasadeendring anses som en søknadspliktig fasadeendring.

Fasadene har et helhetlig uttrykk som bygger på nøye gjennomtenkte valg av utforming, materialer og farger. Selv små endringer kan over tid svekke dette helhetsinntrykket og påvirke bygningenes karakter. Det er derfor viktig at alle fasadeendringer behandles som søknadspliktige i slike tilfeller, for å sikre at bygningene beholder sitt arkitektoniske preg og at området fremstår enhetlig og godt ivaretatt.

Videre er det for en boligblokk viktig – og i enkelte tilfeller helt avgjørende – at alle tiltak og endringer på bygningene utføres i tråd med gjeldende tekniske forskrifter.

Dette gjelder særlig med hensyn til sikkerhet, spesielt brannhensyn. For søknadspliktige arbeider er det derfor et krav at man benytter et ansvarlig foretak som kan erklære ansvarsrett overfor kommunen.

Vi tilføyer generelt at vi anbefaler ønskede og planlagte endringer samordnes gjennom styret. Styret bør vurdere om ønskede tiltak er i tråd med sameiets retningslinjer, kan fremtidig bidra med veiledning for nye tiltak. Ved å samordne endringer og finne felles løsninger, kan det sikres at tiltakene gjennomføres på en helhetlig god og trygg måte – både teknisk og estetisk. Vi anbefaler derfor også en felles søknad.

Forbehold om informasjonen i dette brevet
Informasjonen i dette brevet gir ingen bindende rettigheter. Det er først når vi mottar en byggesøknad vi kan foreta en reell vurdering av tiltaket. Vi har kun tatt utgangspunkt i de opplysningene dere har gitt oss, og de spørsmålene dere har stilt.

Ytterligere spørsmål
Dersom dere har flere spesifikke spørsmål til eiendommen eller prosjektet gjør vi oppmerksom på at vi kan ta gebyr, jf. gebyrforskriften. Vi tilbyr også forhåndskonferanser, som er et møte med saksbehandlere hvor man diskuterer rammene for din eiendom i forhold til det tiltaket du ønsker å utføre. Forhåndskonferanser er gebyrlagt i tråd med gjeldende gebyrforskrift.

Nyttige lenker

- Forklaring av ord og uttrykk i byggesaker
- Byggesak fra A til Å
- Askerkart
- Gebyrforskriften

Med vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
ADD ARKITEKTER AS

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 2340 **Selskapsnavn:** LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928166953
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Asker kulturhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 96
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
=÷

Sverre Oddvar Hermanstad fra Obos foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at to eiere signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Brit Ingeborg Kvanum og Bård Henrik Sydow er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Protokollmerknad: Revisjonsberetning for 2025 er mottatt men var ikke vedlagt i innkallingen. Vi vil forsikre sameierne at revisor har godkjent regnskapet og vi har mottatt revisjonsberetning.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 560 000 kroner.

✓ **Vedtatt. Vedtatt. 62 stemmer for 560.000.**
22 stemmer for 380.000. 12 blanke stemmer.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 380.000

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Kortidsutleie

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

9. Vindskjerming på balkongene

Fremmet av: Knut Braathen

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

10. Innglassing på terrasser og balkonger

Fremmet av: Lars Christian Wold

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

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

Innglassing er søknadspliktig.

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøte godkjenner innglassing av terrasser og balkonger i henhold til normale estetiske normer

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet sier nei til innglassing av terrasser og balkonger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Etablering av beredskapsrom

Fremmet av: Inger Berg og Wenche Iversen

Forslagsstillerne skriver:

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsmøtet mener at beredskapslager må ivaretas av hver enkelt seksjonseier.

✓ **Vedtatt.**

12. Innføre felles beredskapsløsninger på Landås

Fremmet av: Steinar Willassen

Forslagsstiller skriver:

Det kunne være kostnadseffektivt for beboerne å innføre felles lagre / løsninger for sivil beredskap. Det er begrenset med lagringsplass for den enkelte, mange har kanskje problemer med å komme seg til boder mm.. Ved en felles løsning, og innføring av "nabohjelp" kunne man styrke beredskapen for den enkelte og for

fellesskapet. Hvor omfattende et slikt lager, og nabohjelp / retningslinjer skal være må vurderes nærmere, men man snakker f. eks om 20 liter vann pr person pr uke.

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet mener at beredskapslager må ivaretas av hver enkelt seksjonseier.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Beboermøter

Fremmet av: Steinar Willassen

Forslagsstiller skriver:

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

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

Styrets innstilling
Styret ser positivt på innspillet om beboermøter.

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

✓ **Vedtatt.**

14. Streame fremtidige beboermøter på WEB

Fremmet av: Steinar Willassen

Forslagsstiller skriver:

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

15. Vurdere en "komitestruktur" til å bistå Styret

Fremmet av: Steinar Willassen

Forslagsstiller skriver:

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

16. Vedlikeholdsplan

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

17. Valgkomité

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

18. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteen har kommet med følgende innstilling:

Nina Granlund Sæther, gjenvelges som leder

Tore Hanssen, gjenvelges som styremedlem

Torunn Fetveit, velges som styremedlem

Bjørn Wille, velges som styremedlem.

Innstilling
Styret fremlegger valgkomiteens innstilling.

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Granlund Sæther

Følgende stilte til valg:
Nina Granlund Sæther

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torunn Fetveit
Tore Hanssen
Bjørn Wille

Følgende stilte til valg:
Torunn Fetveit
Tore Hanssen
Bjørn Wille

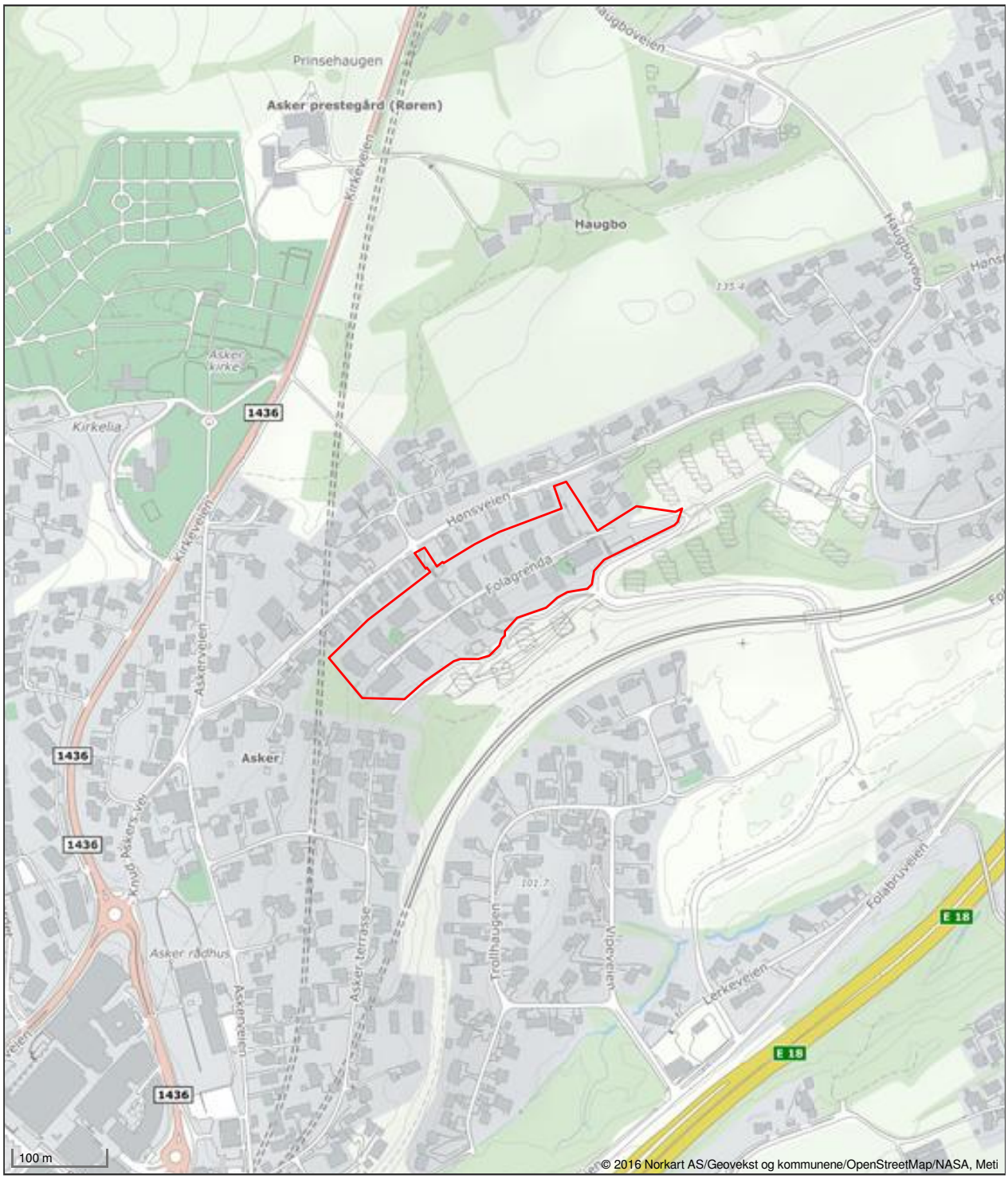
Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kåre Elnan

Følgende stilte til valg:
Kåre Elnan

Utskriftsdato: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/551//



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

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 2/551/0/35
Adresse: Folagrenda 3
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S20/1765	GBNR 2/342 L35254/21	02.12.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1765

Delegasjonssak: 21/2842

2/551 (tidl. 2/342) Midlertidig brukstillatelse - Nybygg boligblokk B2 (SAK05) Hønsjordet - Landås vest, Felt L2 Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 16.11.2021.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl)§ 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for blokk B2.

Frist for ferdigstillelse settes til 1.12.2023.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Veien opp til boligene skal benyttes både til anleggstrafikk og innbyggere til boligene, og skal til enhver tid være sikker i bruk for alle trafikanter.**

2. **Myke trafikanter må sikres tydelige og trafikksikre løsninger i tiden inntil veianleggene for feltene er ferdigstilt.**

3. **Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser for Høn Landås må være innfridd før ferdigattest kan gis.**

   Søknad om ferdigattest, evt. søknad om utsatt frist for ferdigstillelse må innsendes innen overnevnte dato.

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

Vurdering av krav til dispensasjon

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg B2, B3, C2 og servicebygg er det ikke sendt inn søknad for midlertidig dispensasjon. Dette begrunnes med at søknad om midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon for B1 og C1 er gjeldende for hele byggetrinn 1, som inkluderer bygg B2, B3, C2 og servicebygg.

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Tilhørende utomhusarealer og p-kjeller skal være ferdigstilt.
2. Fordrøyingingsanlegget under LEK 1 som er tilknyttet BT3 skal være ferdigstilt og godkjent.
3. Ferdigstille gang/sykkelveier knyttet til tiltaket i henhold til regulering.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
teamleder – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Dyrvik Arkitekter AS, Grensen 3, 0159 OSLO

Kopi: Selvaag Bolig Landås AS, Postboks 13, 0311 OSLO

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Folagrenda 3, 1384 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 98 m^2 **KPHensynsonenavn** HH190_2 jernbane **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 31 529 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 31 529 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	280 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	HØ1

Delareal	31 529 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	30 499 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	HØ2

Delareal	310 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	748 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016011
Navn	Høn - Landås og Fusdalskogen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6765/2016011_Bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	6 474 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	29 m^2
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal	3 050 m^2
	Formål	Gatetun
	Feltnavn	f_SGT1
	Delareal	5 543 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	L2D
	Delareal	8 308 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	L2A
	Delareal	7 681 m^2
	Bestemmelsesområde	sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
	Delareal	4 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_SAG
	Delareal	745 m^2
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_Lek1
	Delareal	706 m^2
	RPHensynsonenavn	H560_A
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø
	Delareal	7 307 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	L2B
	Delareal	116 m^2
	RPHensynsonenavn	H190_
	RPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	6 568 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, blokker
	Feltnavn	L2C

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02204D_U
Navn	Nytt dobbeltspor Bærum grense - Hønsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3074/4D_U_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 116 m^2
	Formål Jernbane
	Feltnavn Jernbane i tunnel

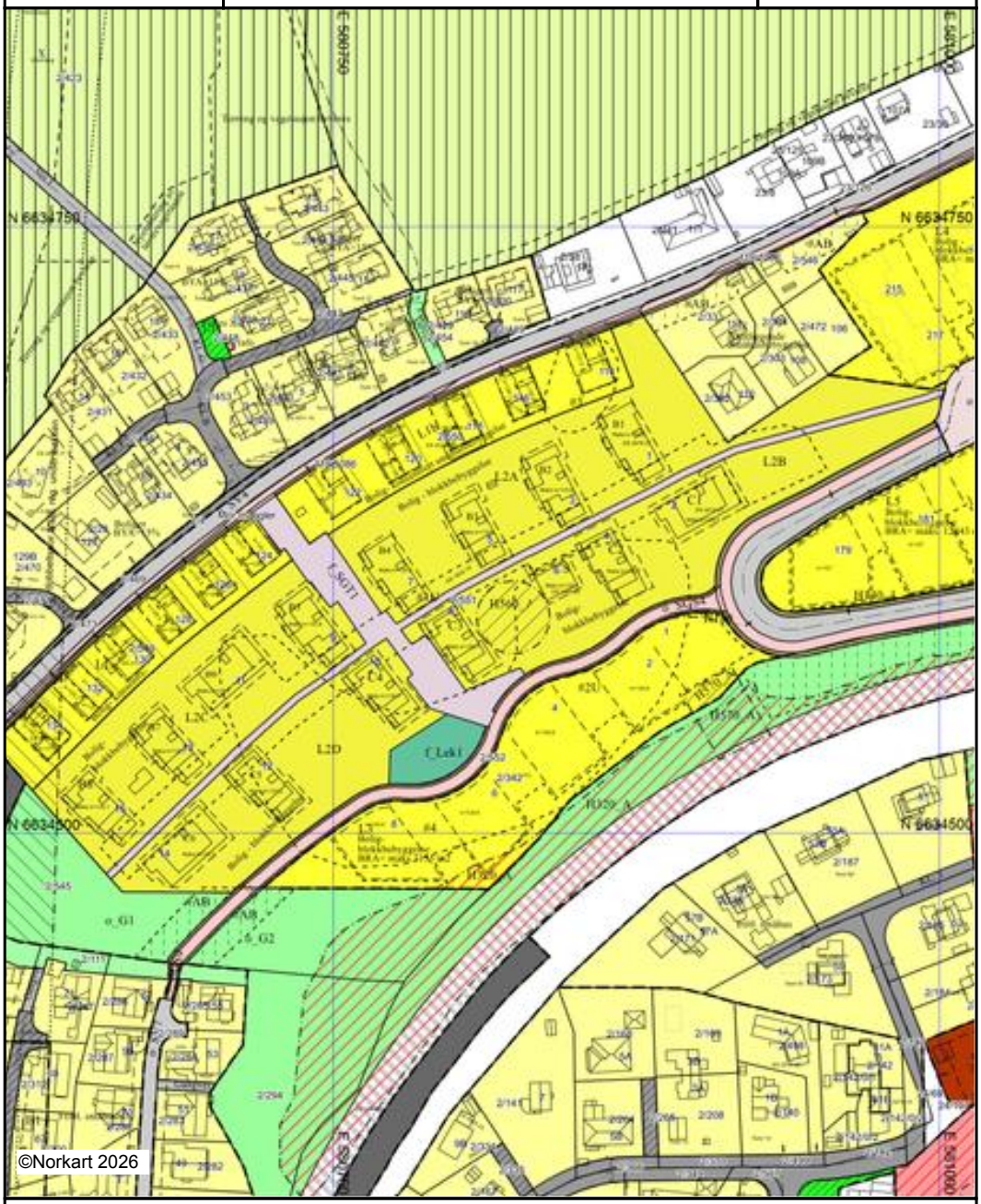
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/551/0/35
Adresse: Folagrenda 3
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

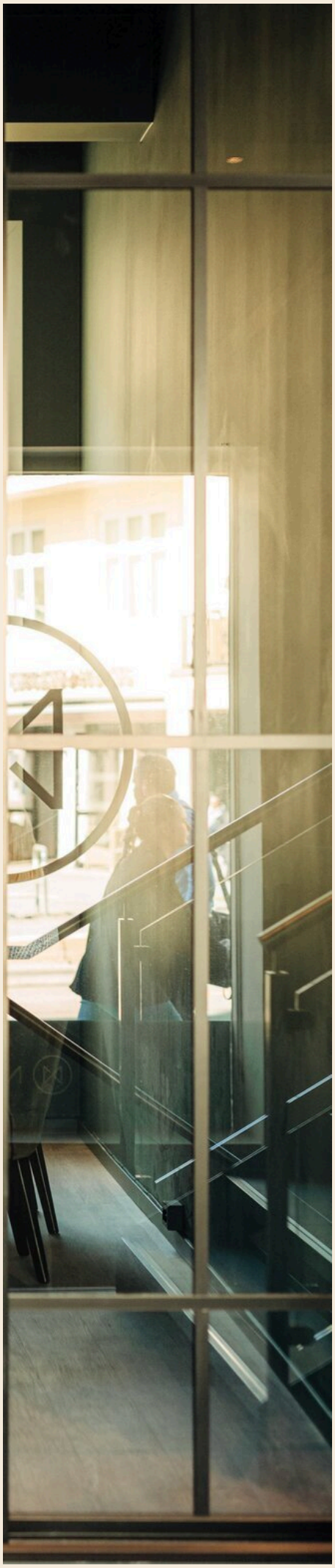


Velkommen til

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 33-0224/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Folagrenda 3 1384 ASKER
Matrikkel: Gnr 2, bnr 551, snr 35 (ideell andel 1/1) / Gnr 2, bnr 551, snr 188 (ideell andel 1/174) 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:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420