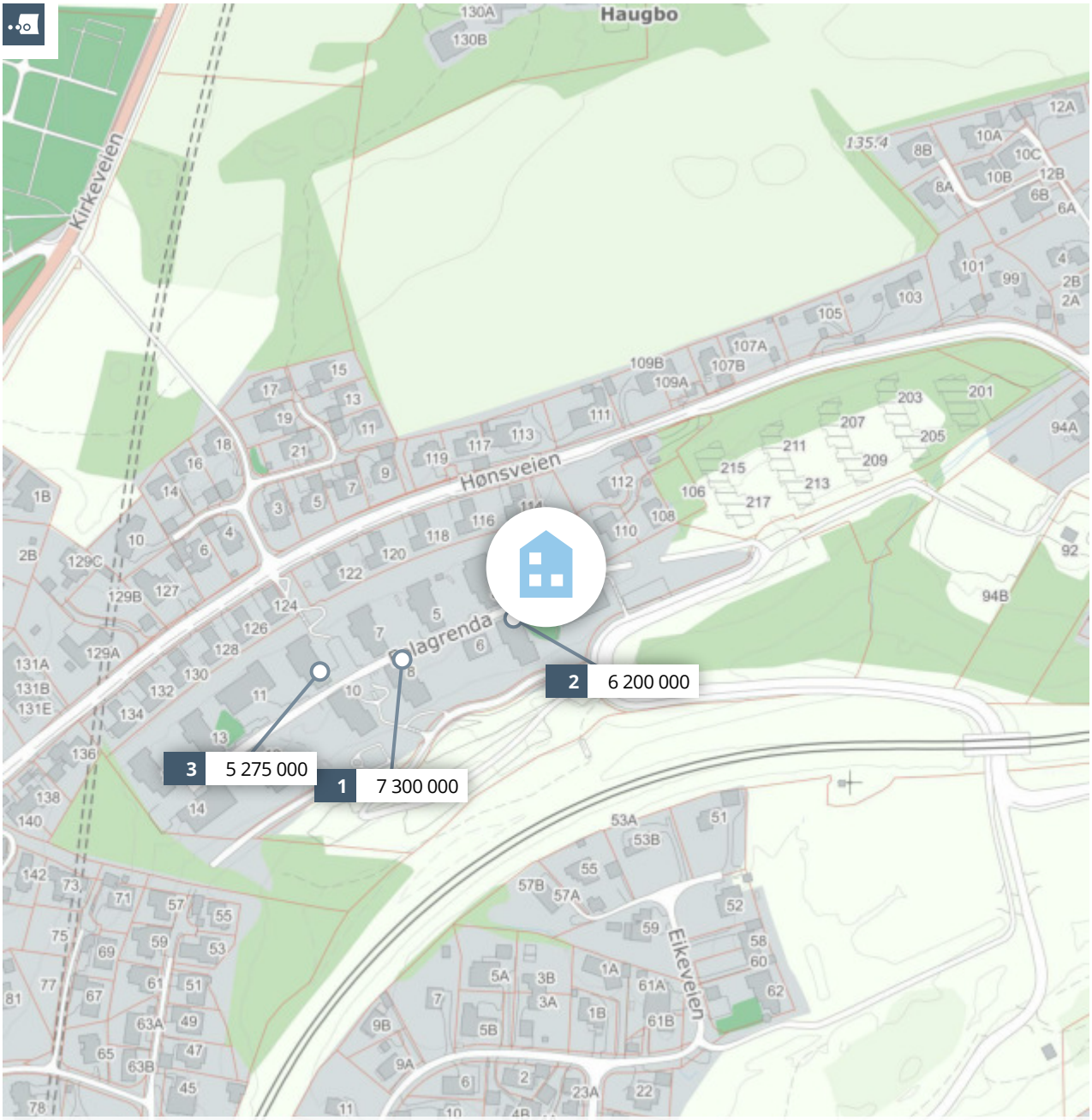
FOLAGRENDA 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Reguleringsplankart
PlanRapport
Områdeanalyse
Vegstatuskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FOLAGRENDA 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Folagrenda 1, 1384 ASKER

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2021

GNR 2 BNR 551 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKER TERRASSE

Verdivurdert til

5 390 000

-	5 390 000	89 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 948
Formue	201
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Folagrenda 8 80 m²	2022	2. etg	2 sov	30.10.2023	7 450 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**91 250**
2	Folagrenda 4 73 m²	2021	1. etg	2 sov	06.07.2022	6 350 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**84 932**
3	Folagrenda 9 60 m²	2022	1. etg	1 sov	15.04.2024	5 500 000	**5 275 000**	0	5 275 000	**87 917**

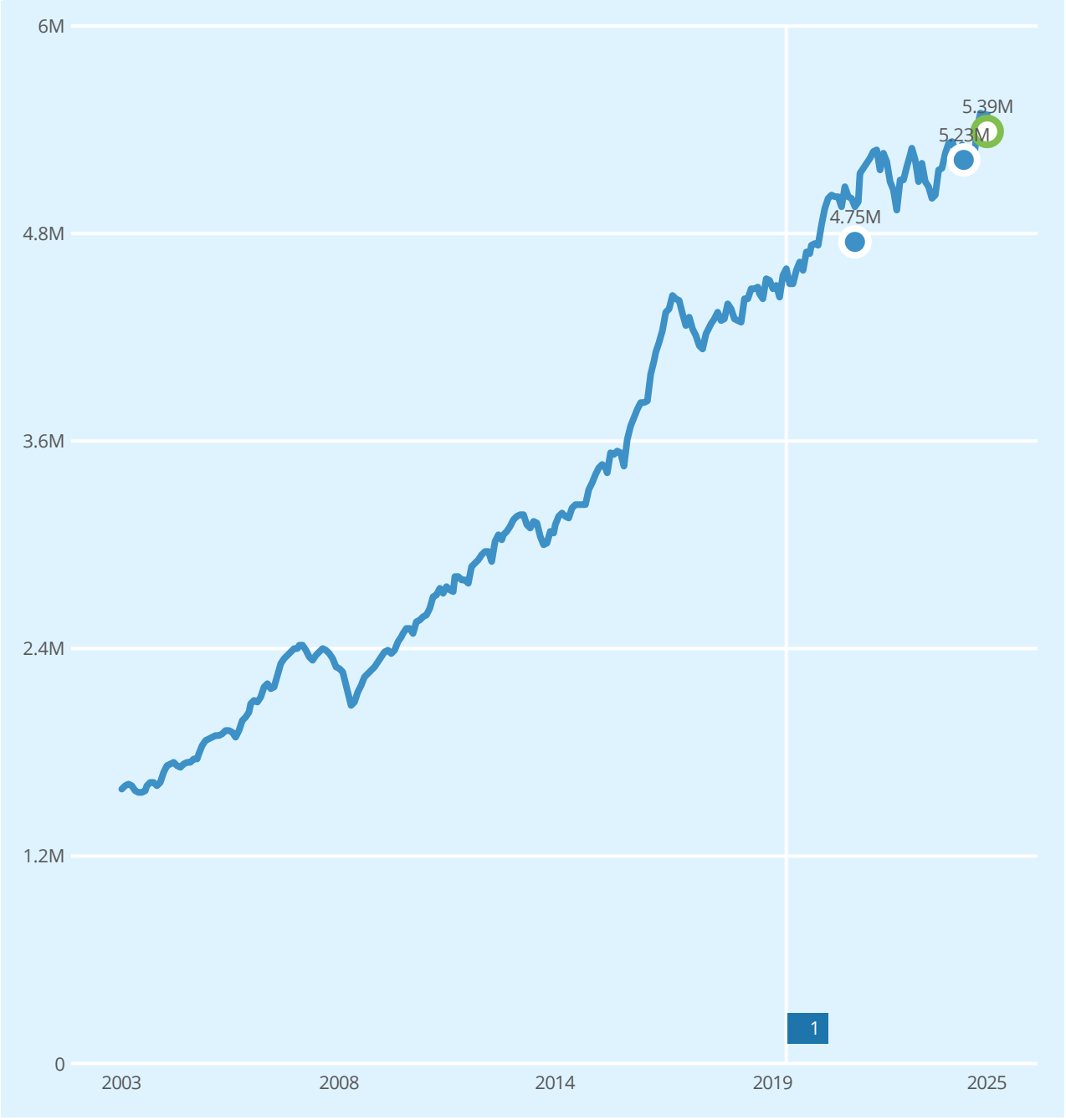
En attraktiv og moderne 2-roms leilighet i nybygg fra 2021, med kun 10 minutters gange inn til Asker sentrum.

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og har flotte kvaliteter som store vindusflater, god takhøyde, samt en godt utnyttet planløsning. Planløsningen består av hyggelig entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt bad. Utgang fra stue til en stor terrasse. Leiligheten disponerer bod på 5 m² og det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Verdt å merke seg:
•Nybygg fra 2021
•Stor terrasse på 17 m²
•Fjernvarme
•Parkeringsplass
•Plusskonsept med hotellfølelse
•Store hyggelige fellesarealer
•Betjente fellesareal med bl.a kaffebar og treningssenter

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.05.2023	25.09.2024	01.11.2024	5 350 000	5 225 000	0	5 225 000
26.11.2021		26.11.2021	-	4 750 000	-	4 750 000

Leiligheter til salgs i ASKER TERRASSE grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

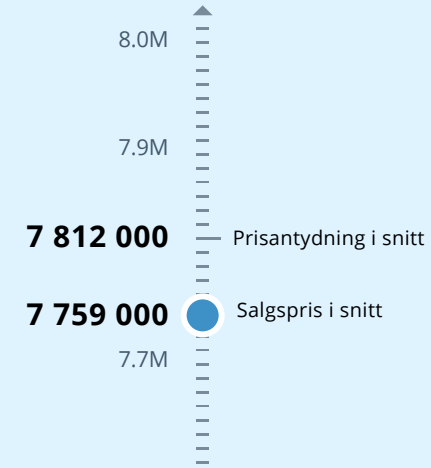


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Leiligheter solgt i ASKER TERRASSE grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

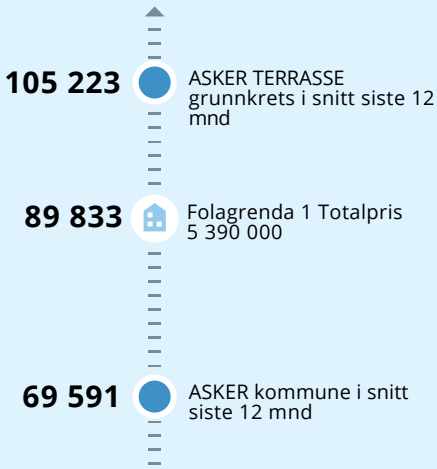


Solgt i snitt i løpet av

125
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250209

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Unum	Susanne Emilie Leidal

Gateadresse
Folagrenda 1

Poststed	Postnr
Asker	1384

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Pål Steinar Unum

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250209

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250209

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Unum	e60f6b5674e3539e58efe8 2610b00fad08d0738d	15.04.2025 10:05:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Leidal	92d47681a0eaca1ed894dfd 84040249eba3dfbe1	15.04.2025 09:38:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250209

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Folagrenda 1, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 2, bnr. 551, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1508 **Referansenummer:** LB1928

Autorisert foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leillighet beliggende på bakkeplan i mindre leilighetsbygg med heis.
Bygget har bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål.
Tak er flatt og belagt med shingel/papp.
Fasader av betong forblendet teglstein. Det fine opparbeidede uteområder rundt bygget.
Leiligheten har en takhøyde på 258 cm å består av entrè, bad, stue/kjøkken, soverom og balkong på 17 kvm med utsikt syd-vest.
Det er også en bod utenfor enheten på 5 kvm - bod utenfor enheten ligger på bakkeplan.
Leiligheten er fra 2021 og har lite slitasje på overflater, kjøkken og bad.
Det er vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og vinduer med 3-lags glass.
Parkering i garasjeanlegg medfølger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.
Det er en brann - og lydisolert entrèdør og en balkongdør i trè med 3-lags glass. Balkondør er utvendig beslått med aluminium.
Det er platting med underlag av betongheller på mark. Platting er delvis takoverbygget. Det er montert lamper i himling på balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Det er overflater av parkett på gulv - tak og vegger består av slette/malte overflater.
Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal.
Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Bygget er opplyst utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger. Hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og down-light belysning i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og tilluft via uftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje, og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm.
Det er linjesluk (plastsluk) med synlig slukmansjett/membran under klemring.
Sluk ser ut til å ha fagmessig utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelse men dette skal utbygger ha i sine arkiver.
Det er avtrekk balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte over baderomsdøren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg fra soverom inn mot bad. Det er ved hulltaking konstatert at badet er prefabrikkert - dette gjør at måling i treverk ikke er mulig å utføre. Det er ikke observert noen unormale forhold rundt badets underliggende konstruksjon ved hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med laminat benkeplate og slette fronter. Det en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Stue/kjøkken har forsert avtrekk via balansert anlegg ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredningen.

Innvendig avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren varme levert fra et nærvarmeanlegg basert på jord-/geovarme. Systemet er kun beskrevet.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme. Temperaturen styres ved termostater montert på vegg.
Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling og slukking av brann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

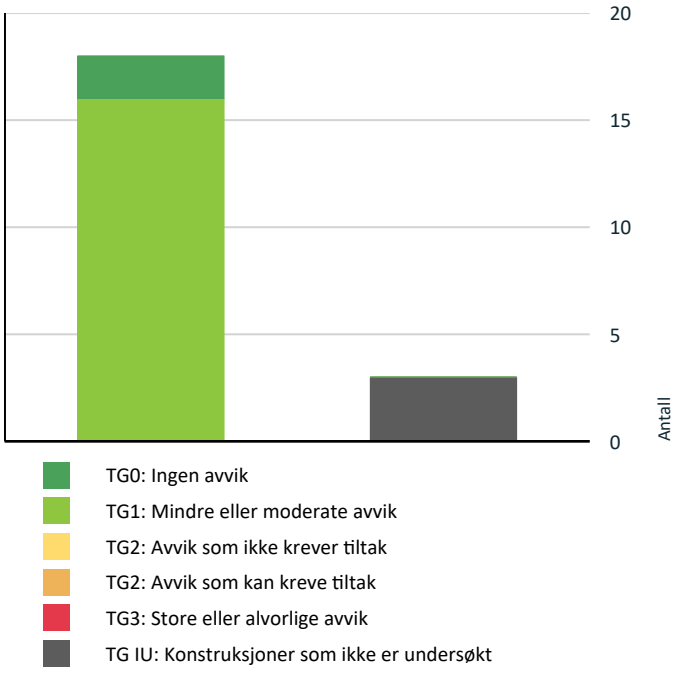
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken av rommene/lovlighet er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

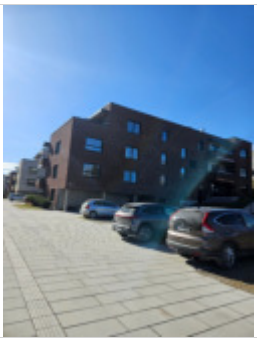
Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard. Balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme, brann og - lydisolert entrèdør, vidnuer med 3-lags glass.

Vedlikehold
Leiligheten er fra 2021 og har lite behov for vedlikehold.

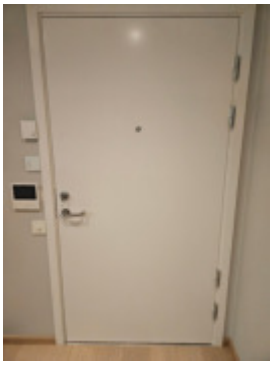
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Det er en brann - og lydisolert entrèdør og en balkongdør i trè med 3-lags glass. Balkondør er utvendig beslått med aluminium.

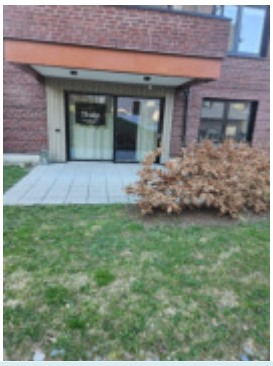






TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting med underlag av betongheller på mark. Platting er delvis takoverbygget. Det er montert lamper i himling på balkongen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er overflater av parkett på gulv - tak og vegger består av slette/malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal.
Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

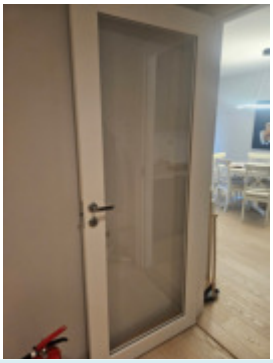
Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

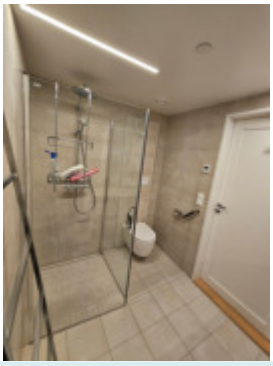


VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger. Hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og down-light belysning i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og tilluft via uftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje, og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er linjesluk (plastsluk) med synlig slukmansjett/membran under klemring.
Sluk ser ut til å ha fagmessig utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelse men dette skal utbygger ha i sine arkiver.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

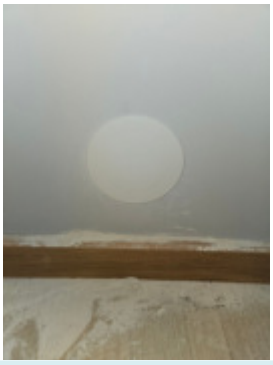
Det er avtrekk balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte over baderomsdøren.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg fra soverom inn mot bad. Det er ved hulltaking konstatert at badet er prefabrikkert - dette gjør at måling i treverk ikke er mulig å utføre. Det er ikke observert noen unormale forhold rundt badets underliggende konstruksjon ved hulltaking.

Tilstandsrapport

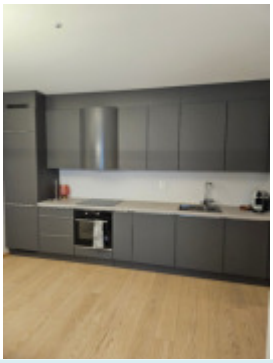


KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med laminat benkeplate og slette fronter. Det en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

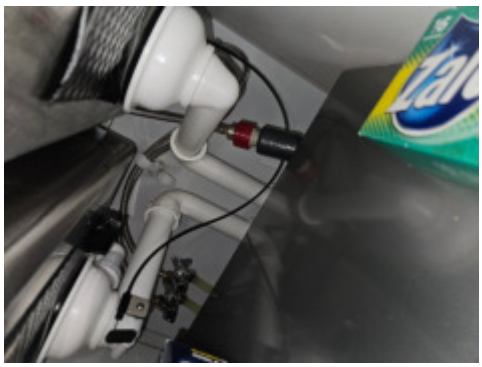
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Stue/kjøkken har forsert avtrekk via balansert anlegg ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredningen.



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.





TG IU Varmesentral

Boligen har vannbåren varme levert fra et nærvarmeanlegg basert på jord-/geovarme. Systemet er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

TG IU Vannbåren varme

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme. Temperaturen styres ved termostater montert på vegg.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Dødsbo - selger har ikke bebodd leiligheten.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling og slukking av brann.

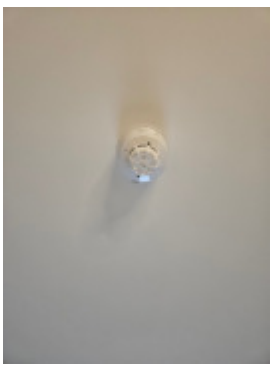
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

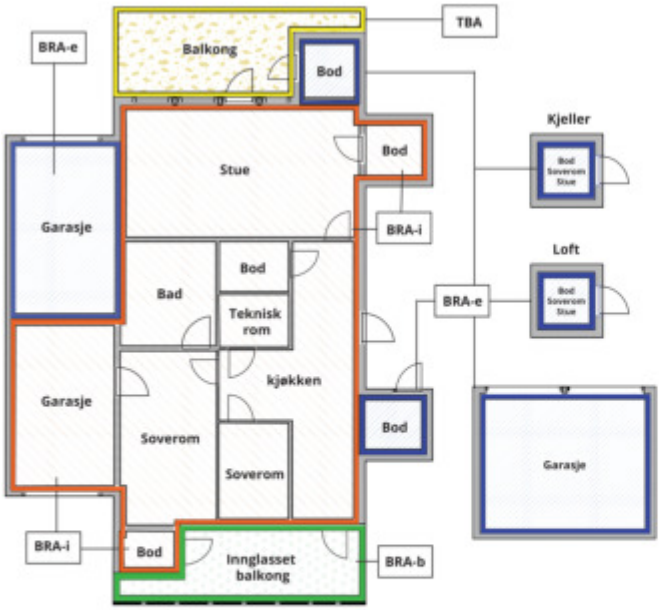
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60	5		65	17
SUM	**60**	**5**			**17**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	Bod utenfor enheten	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene/lovlighet er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapport

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	2	551		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Folagrenda 1

Hjemmelshaver
Unum Pål Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Landåsjordet, kun en kort spasertur fra Asker sentrum hvor man har alle servicetilbud. Området kjennetegnes av gjennomtenkt arkitektur med vekt på bærekraftige løsninger og et helt unikt servicetilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Sentrum fra Nylandsveien og Operagata. Følg E18 til Bleikerveien/Fv167 i Asker. Ta avkjøringen 19 fra E18. Ta Askerveien til Folabruveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

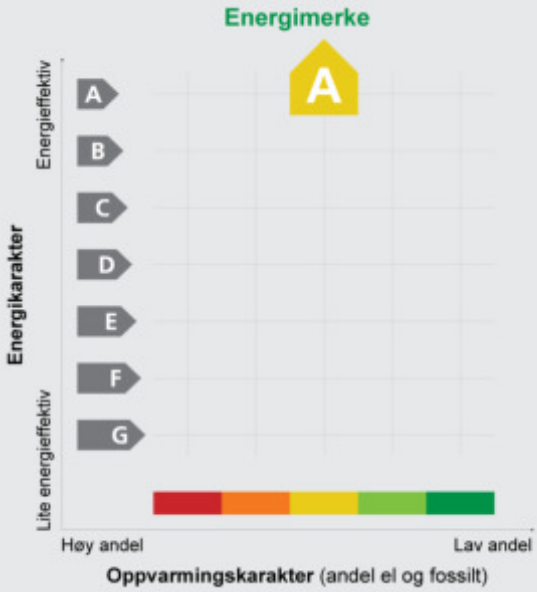
Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Folagrenda 1
Postnr	1384
Sted	ASKER
Leilighetsnr.	
Gnr.	2
Bnr.	551
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1397736
Dato	18.05.2022



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	59,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	27.01.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Folagrenda 1
Postnr/Sted: 1384 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.05.2022 10:40:07
Energimerkenummer: A2022-1397736
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 2
Bnr: 551
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	57 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	59 m²
Totalt BRA	59 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	84,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	27.01.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,52 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,03 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,84 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	184 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,64
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,1
Ventilasjonsvarme	3,8
Varmtvann	29,8
Vifter	6,8
Pumper	1,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1871 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	68,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4058 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4058 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4058 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	48,5 %

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3006186@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006186/6-25-0209 folagrenda 1 . Vår ref.: 2340-1-001 Dato: 07.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Landås Pluss Boligsameie
Organisasjonsnr:	928166953
Seksjonseier:	Unum (bo), Pål Steinar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	001
Adresse:	Folagrenda 1, 1384 ASKER
Seksjonsnummer:	1
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: 3 947,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Selvaag Pluss	1 156,00	
Internett	241,50	
Felleskostnader	2 365,00	2 531,00 fra 01.06.2025
TV	185,00	209,00 fra 01.06.2025

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	29,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	201,-
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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Kristin Doherty, 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.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
9. april 2024 kl. 18:00, Teatersalen, 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 møte. 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.

Orientering fra Selvaag Pluss Service ved Anders Haavik
Etter årsmøte vil det bli informasjon fra Selvaag Pluss

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Tellekorps
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tiltak for å forbedre akustikken i Plusshuset
8. Kompensasjon fra utbygger pga uaktsomhet i byggeprosessen
9. Varmekabler i gangvei opp til Hønsveien
10. Aksept av utbedringsforslag på garasjeanlegget
11. Isbelagt Strøksgate bærer preg av dårlig drenering
12. Inngangspartiene - grønne planter + bilder
13. Endring i Husordensreglene § 3 Orden i fellesområdene
14. Valgkomitén velges av Årsmøtet
15. Endring av Vedtekter for Landås Pluss Boligsameie - valgkomite
16. Hobbyrom
17. Utbedring av garasjen
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ida Evjen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 3

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 4

Tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av tellekorps

Forslag til vedtak

Det velges 2 seksjonseiere til å telle opp stemmene sammen med møteleder

---

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. Årsrapport-2340 Landås Pluss Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000 kr

Sak 7

Tiltak for å forbedre akustikken i Plusshuset

Forslag fremmet av:
Inger S. Berg, seksjonsnummer 61

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Akustikken i Plusshuset er ikke bra. Mange hører ikke hva som blir sagt, og det blir mye støy i lokalene ved større sammenkomster. Kjenner også til at det er mange som ikke orker å komme til Plusshuset på grunn av dette. Det påvirker dessuten arbeidsmiljøet til de som jobber der.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller husordensregler?

Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Ja

Vi har fått kostnadsoverslag fra Zilento a/s på befaring på kr. 5.000, (sannsynligvis eks MVA). De foreslår plater som kan limes fast i taket, koster kr 800 pr kvm. Platene vil ikke dekke hele taket, men firmaet vil etter befaring komme med forslag og kostnadsoversikt.

Støyforeningen kan også komme på befaring. De skriver også en rapport. Det vil komme på kr. 10.500 eks. MVA. Rapporten inneholder vurdering av etterklang ut fra hørselsinntrykk, støymålinger og vurdering av overflater og møblering. Inneholder også forslag til tiltak for å dempe etterklang.

Se for øvrig papirer som er levert styreleder. Tiltak bør omfatte begge etasjer.

Styret kan evt. undersøke om det er andre som kan tilby dette til en rimeligere pris.

Styrets innstilling

Det er allerede montert støydempende himling i begge etasjer og tekstiler som bidrar til å redusere støy. Styret foreslår at forslaget avvises da vi er av den oppfatning at forslag til tiltak ikke vil ha den ønskede effekt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å jobbe videre med dette, og innhenter anbud etter befaring fra Zilento a/s eller Støyforeningen.

Sak 8

Kompensasjon fra utbygger pga uaktsomhet i byggeprosessen

Forslag fremmet av:
Trine Lise Sandersen, seksjonsnr 187

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rapporten fra Dr. Tecn. Olav Olsen AS dat.14.12.23 avdekker grove feil i flere faser av prosjektering og bygging av garasjeanlegget. Inkludert uaktsomhet av underentreprenør Steinar Trygstad og ikke minst alle kontrollfunksjonene som ikke er gjennomført.

Det er ønskelig med en juridisk vurdering av hvorvidt disse feilene skyldes uaktsomhet.

Uaktsomhet er en juridisk mulighet for eierne til å kompenseres for tap av garasjeplass.

Når den juridiske vurderingen foreligger, vil denne bli presentert Årsmøtet og videre aksjon blir avgjort av Årsmøtet.

Tap av garasjeplass gir beboerne store ulemper, ekstra arbeid, utgifter(elbil) og uforskyldt bil-bulking med tilhørende kostnader på glattisen på p- plassene.

Bevegelseshemmede har i særdeleshet store utfordringer med å ta seg til p-plassene på isbelagt og bratt terreng, med isolasjon i leilighetene som konsekvens.

For de fleste betyr tap av garasjeplass en reduksjon av livskvalitet og mobilitet.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller husordens regler?

· Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

· Spørsmålet avhenger av hvilken avtale sameiet har gjort med adv. Bugge.

Styrets innstilling

Det som dokumenteres i rapporten fra Olav Olsen gjelder forhold som underleverandører av Betonmast er ansvarlig for.

Sameiets krav har hittil, og vil formentlig fortsatt, rette seg mot Selvaag. Det kan også være aktuelt å fremme et såkalt direktekrav mot Betonmast (sameiet har med et slikt mulig krav for øye, reklamert selvstendig overfor Betonmast). Derimot er det lite praktisk å gå på underentreprenører til Betonmast med selvstendige krav. Til dét har vi for liten oversikt over årsaker og ansvarsforhold ute i kontraktskjeden.

Styret er av den oppfatning at det å bruke andre jurister til å vurdere dette nå vil være unødvendig bruk av sameiets midler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente en juridisk vurdering av om funnene i rapporten er å betrakte som uaktsomhet fra utbygger.

Sak 9

Varmekabler i gangvei opp til Hønsveien

Forslag fremmet av:
Trine Lise Sandersen, seksjonsnr 187

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært mangelfull måking og strøing både vinteren 22/23 og 23/24.

Dette er forbundet med stor risiko for den enkelte. Derfor bør vintervedlikehold bli vesentlig bedre.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller Husordensregler?

· Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

· Nei, ikke før et tilbud eventuelt aksepteres av Årsmøtet og gjennomføres.

Styrets innstilling
Pristilbud er innhentet sommeren 2023 i forbindelse med omlegging av asfalt i gangveien.
Investeringskostnaden og senere driftskostnader ble da vurdert til å være så høye at det var uaktuelt å gå videre med saken. Det som nå kommer i tillegg er at vi nå må bryte opp og reasfaltere etter at varmekablene blir lagt, dette vil medføre at det vil bli ennå høyere kostnader enn det som ble vurdert sist.

Forslag til vedtak
Styret innhenter tilbud på legging av varmekabler opp til Hønsveien. Tilbudet må eventuelt godkjennes av årsmøtet/sameierne.

Sak 10

Aksept av utbedringsforslag på garasjeanlegget

Forslag fremmet av:
Trine Lise Sandersen, seksjonsnr. 187

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når forslag til utbedring av garasjeanlegget, anbefalt av styret, Dr. Teckn. Olav Olsen AS og SINTEF foreligger, må denne fremlegges Årsmøtet.

Styrets innstilling
Hvilken utbedringsløsning som velges beror på anvendelse av reglene i bustadoppføringsloven §32 og § 33.

Det er Betonmast som tar avgjørelsen om utbedringsmetode.

Styrets innstilling er at saken avvises.

Forslag til vedtak
Aksept av forslag til utbedring av garasjeanlegget skal godkjennes av Årsmøtet med simpelt flertall før arbeidet settes i gang. (Eierseksjonsloven §50)

Sak 11

Isbelagt Strøksgate bærer preg av dårlig drenering

Forslag fremmet av:
Trine Lise Sandersen, seksjonsnr. 187

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinteren 22/23 og 23/24 ble/blir Strøksgaten forvandlet til basseng/ skøytebane ved mildvær. Det synes som om vannet ikke renner bort/har tilstrekkelig utløp.

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Spørsmålet vil avhenge av hvem som eventuelt måttte foreta undersøkelser.

Styrets innstilling

Strøksgaten er lagt opp med fall og med renner som fører vannet bort. Det er ikke observert vanndammer på sommeren, noe som indikerer at dreneringen fungerer.

Styret vil sørge for at vaktmester ivaretar vintervedlikeholdet på en bedre måte. Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Styret innhenter fagpersoners, evt SINTEFs vurdering av om dreneringen i Strøksgaten er tilstrekkelig.

Sak 12

Inngangspartiene - grønne planter + bilder

Forslag fremmet av:
Grethe Nummedal, seksjonsnr. 174

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi er flere i FG14 som ønsker å «myke» opp inngangspartiet som er veldig stort. Det er usikkert om forslaget vil medføre endringer av vedtekter/husordensregler. Undertegnede har kontaktet Asker Brannvesen, og de har ingen innvendinger om hva som befinner seg i fellesområdet, så lenge det ikke stenger for rømningsveier. Slik jeg tolker Brannvesenet, er det opptil styret/årsmøtet å avgjøre dette.

Hva kan myke opp inngangspartiet?

- En eller to grønne planter i kroken ved vinduet.
- Bilde(r) I sort/hvitt fra Gamle Asker. Digitale bilder fås gratis fra Asker Bibliotek eller Nasjonalbiblioteket.

Kostnader:

- Planter - priser fra Ikea: Fra NOK 400 - NOK 800
- Potteskjuler: Fra NOK 200 - NOK 600
- Aluminiumsbrett m/hjul: NOK 80

Bilder i akryl m/aluminiumsbakside finnes i mange forskjellige størrelser:

Noen eksempler:

50 x 70 cm NOK 2148

%0 x 100 cm NOK 2479

60 x 80 cm NOK 2818

Det anbefales oppheng av aluminiumsskinner + skruesystem, pris pr stk NOK 259

Da vi ikke vet om forslaget blir godkjent, er det vanskelig å si om fellesskapet skal betale eller om det skal være en spleis i hver blokk.

Styrets innstilling

Styret foreslår, forutsatt enighet blant alle beboerne i den enkelte blokk, at det tillates å utsmykke inngangspartiene i blokkene med inntil to bilder. Bildene skal ha motiv fra gamle Asker.

Bildene må henges opp på en så skånsom måte som mulig for å forhindre skader på veggene.

Beboerne i den enkelte blokk må selv bekoste bildene i form av spleis. Vi viser for øvrig til avstemming på Vibbo i august 2023, der 122 stemte imot (10 stemte for) at sameiet skal bruke av fellesskapets midler til utsmykking i gangene.

Det tillates ikke potteplanter i inngangspartiene.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag vedtas

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling vedtas

Sak 13

Endring i Husordensreglene § 3 Orden i fellesområdene

Forslag fremmet av:
Berit Bull-Gjertsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag ny tekst i § 3

Rømningsveier skal være frie. Rømming ved brann må ikke hindres.

Innendørs fellesarealer skal være fri for private eiendeler som sko, sportsutstyr, barnevogner og liknende.

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.

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

(Resten av teksten strykes. Husordensreger er ikke og skal ikke være en detaljert instruks. Har ikke ingen praktisk betydning)

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget ikke er godt nok gjennomarbeidet og viser til behandlingen av utsmykking på forrige årsmøte og senere avstemming på Vibbo.

Styret foreslår derfor å beholde § 3 med følgende endring (i kursiv):

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.

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

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

Forslag til vedtak 1
Ny tekst i § 3 vedtas.

Beboerne blir enige om hvordan felles forgang skal utsmykkes.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag til revidert § 3 i Husordensreglene vedtas.

Sak 14
Valgkomitén velges av Årsmøtet

Forslag fremmet av:
Berit Bull-Gjertsen, seksjonsnr 186

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

A.Årsmøtet velger valgkomitè.

Valgkomitèn består av to seksjonseiere som velges for ett år.

Valgkomitèns oppgave er å bistå Årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre.

Valgkomitèn arbeider uavhengig av styret.

Valgkomitèn presenterer sin innstilling på Årsmøtet.

B.Mandat for valgkomitèn

Valgkomitèns oppgave: Å finne kandidater med riktig erfaring, evne og kapasitet til styret.

Krav til styrekandidater: Styremedlemmer og kandidater til styret må uhildet kunne ivareta seksjonseiernes interesser i saker der det kan oppstå konflikter mellom seksjonseiene og eksterne firmaer og organisasjoner, for eksempel utbygger

Styrets innstilling
Punkt A - Ordning av valg av valgkomite vedtas under sak 15.

Punkt B - Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet. Eierseksjonsloven sier at bare fysiske personer kan velges, i henhold til §55. Det er ikke tillatt til å legge inn ytterligere begrensninger på hvem som kan velges. I henhold til §5 er loven ufravikelig.

Å vedta et mandat for en valgkomite er derfor lovstridig ifølge eierseksjonsloven § 55.

Forslag til vedtak 1

Forslaget om valg av valgkomite er fremmet av flere forslagstillere og behandles samlet under sak 15. Punkt B er lovstridig. Styret innstiller til at punkt B forkastes.

Forslag til vedtak 2

A.Årsmøtet i Landås Pluss Boligsameie velger to seksjonseiere som utgjør valgkomitè for sameiet. B. Årsmøtet vedtar forslaget til mandat for valgkomitèn

---

Sak 15

Endring av Vedtekter for Landås Pluss Boligsameie - valgkomite

Forslag fremmet av:
Marit Hauger Bergum, seksjon 64.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget:

For at valgkomitéen skal kunne ha oppgaven in mente gjennom året og ikke bare noen hektiske uker før årsmøtet.

Krever forslaget endringer i vedtekter eller husordensregler?

Forslaget vil medføre tillegg til vedtektenes par. 8.

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Nei

Forslag til vedtak:

Valgkomité på 2 medlemmer velges for 1 år.

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedtektsfeste at årsmøtet velger valgkomité.

Vedtektenes § 8-1 får et nytt punkt (4):

(4) Årsmøtet skal også velge en valgkomité med 2 - 3 medlemmer. Valgkomitéen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.

Ny § 8-1 får da følgende ordlyd:

(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 varamedlemmer 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 – 3 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.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner styrets innstilling til ny §8-1.

Sak 16
Hobbyrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er avsatt et rom under Folagrenda 11 til hobbyrom.

Det er opprettet en gruppe som ser på hvordan hobbyrommet kan innredes for at flest mulig beboere skal ha glede av rommet.

Det rommet som i utgangspunktet var avsatt til hobbyrom ville trenge en nødutgang til for tifredstille krav til rømningsveier i tilfelle brann.

Da gruppen kom igang på nyåret 2024 ble det klart at det ville medføre problemer å få installert en ekstra branndør i dette rommet. Veggen døren eventuelt skulle gå gjennom er en bærende vegg som ville bli svekket ved å åpne for en branndør.

Styret har funnet to mindre rom som i dag brukes til sykkelparkering. Syklene her kan flyttes til det oprinnelige hobbyrommet. Disse rommene er alle under Folagrenda 11.

Det må lages en branndør i hver av de to mulige rommene. Veggene branndørene skal gjennom er av Leca og ikke bærende. Styret foreslår at det avsettes inntil kr. 100.000,-- for innkjøp og montering av to branndører og til nødvendig utstyr.

Hobbygruppen er foreløpig i tenkeboksen. Foreløpig er det tenkt et slags snekkerverksted samt mulig med spill fom billjard, darts ol. Gruppen har etter påske sendt ut et spørreskjema til beboerne om hva de mener et hobbyrom kan brukes til.

Styrets innstilling
Stret innstiller på at hobbygruppen får de foreslåte midler til å komme igang med å innrede rommene.

Forslag til vedtak

Hobbygruppen bevilges inntil kr. 100 000,-- til inredning av hobbyrommet (ene).

Sak 17

Utbedring av garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er Betonmast som avgjør hvilken løsning de velger for å utbedre garasjen, og det er også de som bærer risikoen for valgt metode. Deres valg er stål-karbonfiber montert fra undersiden.

Når det gjelder de juridiske vurderingene, så er disse i korthet som følger:

· Entreprenøren har etter i bustadoppføringsloven § 32, 2. ledd krav på å få rette mangelen.

· Sameiet kan etter § 32, 1. ledd kreve at entreprenøren retter en mangel «om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår.»

· Ved delvis retting (det vil si at det forblir et avvik fra kontraktsmessig stand), vil sameiet kreve prisavslag jf bustadoppføringsloven § 33.

· Hvis sameiet avviser rettingstilbud uten god nok grunn, vil som utgangspunkt sameiets krav tapes.

Den foreslåtte løsningen er vurdert som den beste og ut fra en totalvurdering, den eneste praktisk gjennomførbare. Styret ser derfor ikke at det foreligger et holdbart grunnlag for å motsette seg denne løsningen.

Dersom forslaget ikke oppnår alminnelig flertall i årsmøtet, ser styret seg nødt til å fratre.

Prisavslag/erstatning

Styret vil komme tilbake til spørsmålet om økonomisk oppgjør. Dette vil omfatte prisavslag/erstatning for eventuelle økte vedlikeholdskostnader mv. sammenliknet med kontraktsmessig stand.

Selvaag Bolig har bedt Betonmast fremlegge en analyse av livssykluskostnader (LCA- analyse). Slik analyse vil når den foreligger, bli vurdert av sameiets rådgiver hos SINTEF.

Vurderingene forventes å gi grunnlag for å beregne eventuelt krav om prisavslag/erstatning fra sameiet mot Selvaag Bolig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet er enig med styret i at sameiet ikke motsetter seg rettingsløsningen som er skissert av Betonmast.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en ny styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styreleder og styremedlemmene velges for to år og varamedlemmet for ett år.

Innstilling
Styret har fremlagt valgkomiteens innstilling. Valgkomiteen har bestått av Bjørg Jacobsen og Nina Granlund Sæther

Roller og kandidater

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

- Trond Aasland

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

- Guri Fuglesang
- Jan N. Langfeldt

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

- Kristin Doherty

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Nicolay Langfeldt	Folagrenda 4
Styremedlem	Kristin Doherty	Folagrenda 9
Styremedlem	Torstein Solberg	Folagrenda 12
Styremedlem	Anne Marie Storli	Folagrenda 14
Styremedlem	Bård Henrik Sydow	Folagrenda 10
Varamedlem	Brit Ingeborg Kvanum	Folagrenda 9

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Landås Pluss Boligsameie
Sameiet består av 188 seksjoner.
Landås Pluss Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928166953, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
2 551

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Landås Pluss Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023

Det har vært avholdt 18 ordinære styremøter fra årsmøtet den 2. mai 2023 til årsmøtet den 9. april 2024. I tillegg har styret hatt 19 møter med garasjesaken som tema og 9 dialogmøter med Selvaag og Betonmast. Vi har hatt 7 beboermøter i perioden.

Aktiviteter siste år

Den første tiden var det noe oppfølging av overbelastede pappkonteinere og elektroniske nøkler for hjemmetjenesten.

Styret skisserte et forslag til oppheng av standardiserte bilder. Det ble ved en spørreundersøkelse flertall for at det ikke skulle henges opp bilder. Vedtaket fra årsmøtet 2022 ble derfor stående.

Hagegruppen har i samarbeid med Styret og PlussHuset laget en dyrkningsplass på nedsiden av PlussHuset for dyrking av tomater til middagene i PlussHuset. Det er anskaffet flere ladebokser til batterier til el-sykler. Det er for tiden ledige plasser her.

Det er to rom under FG 11 som eventuelt kan brukes til hobbyrom. Arbeid med dette har gått sakte forover, men etter årsskiftet 2023/2024 har aktiviteten tatt seg noe opp igjen. Planene er litt justert som følge av at opprinnelig plassering av hobbyrom var utfordrende mht. etablering av rømningsvei.

Gang- og sykkelvei

Det har vært mye spørsmål fra beboerne om gang- og sykkelvei til Asker gjennom Asker terrasse. Styret har vært i kontakt med kommunepolitiker med ansvar for plan og utbygging uten at det har hatt noen effekt. Selvaag Bolig og kommunen har vært i dialog om saken.

Ved behandlingen av detaljplan for Landås felt L3 – L6 har vi fått en positiv utvikling ved at politikerne signaliserer at de vil gå for en ekspropriasjon, dersom ikke saken snart blir avklart.

Ettårsbefaring og vedlikeholdsplan

Det ble i oktober 2023 gjennomført ettårsbefaring av fellesområdene for BT1 sammen med Selvaag Bolig og Betonmast. Det gjenstår fremdeles noen arbeider før alle punkter er lukket. Ettårsbefaringen for fellesarealene i BT2 og BT3 er foreløpig utsatt i påvente av at Betonmast utbedrer manglene som er meldt tidligere.

Styret har startet arbeidet med en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS. Dette arbeidet er blitt litt nedprioritert på grunn av garasjetaket. Videre har OBOS hatt kapasitetsproblemer. Arbeidet med denne planen vil nå bli prioritert.

Utomhusanlegg

Håndløpere ved trapp opp til Hønsveien og trapp ned til gang-/sykkelvei ble montert i høst. Det ble også gjort noen justeringer av tverrfallet på gangveiene. I vannspeilet ble det montert et renseanlegg for å redusere algevekst.

Radonmålinger gjennomført
I november ble det igangsatt måling av radongass i alle leiligheter på bakkeplan og i etasjen over. Målerne ble utlevert i PlussHuset og de fleste er per februar 2024 innlevert og skal registreres før de sendes til Radonor for avlesing av eventuelle radonverdier. Dette ble utført for å sjekke at radonbeskyttelsen som er lagt ned under alle blokkene virker slik at eventuell feil kunne oppdages før garantitiden er utløpt. Resultatet vil foreligge senere i vår.

Klappstoler i inngangene
Det har kommet ønsker om sittemuligheter i inngangspartiene for å kunne skifte skotøy eller sette på brodder. Styret har vurder at dette er godt tiltak for å unngå at beboere går i trappegangene med piggsko og skader belegget.
I Folagrenda nr 2 og 14 er det satt ut benker i inngangspartiene. I de øvrige blokkene blir det veggmonterte klappstoler.

Utvendig gjesteparkering
Styret fikk i årsmøtet i mai 2023 fullmakt til å søke om etablering av gjesteparkering og parkering for den kommunale hjemmetjenesten. Det er utarbeidet tegninger og kostnadsoverslag. Søknad ble sendt kommunen høsten 2023. 15. januar 2024, fikk styret beskjed om at søknaden var avslått.

HMS
HMS-arbeidet går fremover, og styret har gode rutiner for å logge ettersyn gjort av leverandørene.
I oktober 2023 sendte styret en oppfordring om at alle beboerne må rydde opp i fellesarealene før 15. november. Resultatet var oppløftende. Det var bare et par beboere som ikke hadde fått ryddet vekk alt.
Beboerne har også fått beskjed om å etterfølge kavene til lagring i sportsboder slik at vann fra sprinkleranlegget klarer å dekke alle bodarealene. Dette vil hindre brann fra å spre seg. Her gjenstår det fortsatt noe arbeid/rydding i noen boder.

Gartner
Sommeren 2023 startet veldig tørr og varm. Dette resulterte i brune plener med dårlig vekst. Mulige forbedringer ble diskutert med Asker og Bærum Grøntmiljø ved flere anledninger. Vi videreformidlet også utfordringer knyttet til steinsprut og skader på vinduer og fasade. Slike skader skal utbedres av gartneren. Det ble også påpekt at det var svært lite som blomstret i kassene som er plassert ut ved byggetrinn 3. Styret vedtok derfor at gartneren skulle skifte ut strå med blomsterplanter i noen av kassene, og dette ble utført i høst.

Økte felleskostnader
Ved gjennomgang av budsjettet for 2024 fant styret det nødvendig å øke fellesutgiftene med 12%. Dette fordi kommunale avgifter til vann, kloakk og renovasjon går opp 30% i 2024, samtidig som det generelle prisstigningen er på vel 5 %.

Garasjesaken – krav om kompensasjon
Det er arbeidet med å få på plass økonomiske krav mot Selvaag Bolig. I første omgang gjaldt det personlige utgifter pga. den oppståtte situasjonen. Selvaag Bolig har vist seg å være lite rause med hensyn til en slik erstatning. For å hjelpe oss med erstatningskrav og andre juridiske problemstillinger som kan dukke opp, har styret engasjert advokat Christian Bugge fra Dalan advokatfirma DA.
Styret har fremmet krav om kompensasjon for:

- dekning av økte utgifter til snørydding og strøing. Det er akseptert av Selvaag Bolig

- dekning av utgiftene for å holde garasjen i funksjon. Dette er akseptert av Selvaag Bolig. De dekker alle utgiftene som den enkelte garasjeeier hadde på kr 150 per plass samt utgifter til portåpning og internett i garasjen mens garasjen er stengt.
- for bortfall av egne innendørs parkeringsplasser. Dette er ikke akseptert av Selvaag Bolig.
- Det er søkt Selvaag Bolig om dekning av utgifter til advokat og teknisk konsulent. Dette er ikke akseptert av Selvaag Bolig.

Styret vil følge opp dette sammen med advokat Bugge når vi har bedre oversikt over løsningen og konsekvensene.

Samlet har sameiet hatt en utgift på ca kr 490 000,- pr 1.03.2024 til advokat og teknisk konsulent. Inntil kr. 400 000,- blir dekket av sameiets rettshjelpsforsikring.

Garasjetaket
Garasjen var den store saken i 2023, og den vil følge oss også i 2024.
Styret har forsøkt å informere sameiet med relevant informasjon. Vi har forståelse for at informasjonsbehovet har vært større enn styret har klart å følge opp. Noe av årsaken til dette er at det i lange perioder kom lite eller ingen informasjon fra Selvaag Bolig og Betonmast.
Ved årsskiftet 2023/2024 ble det etablert ukentlige informasjonsmøter med deltagere fra styret, Selvaag Bolig og Betonmast med konsulenter. Her deltar også advokat Bugge og innleid teknisk konsulent fra SINTEF, Giovanni Scilipoti. Dette har resultert i en bedre dialog mellom partene.

Det er opprettet et eget tema på Vibbo hvor informasjonen blir lagt ut.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 331 263 kr høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil og tilbakebetaling fra Selvaag for ikke mottatte inntekter for garasje.

Driftskostnadene er 29 855 kr høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på 109 456 kr vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 562 232.**
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Landås Pluss Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JCGJS-I0BIG-39HH2-IGG3V-LXFE6-4PA7Y

LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 166 953, KUNDENR. 2340

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 055 200	7 505 886	10 009 000	11 020 000
Ladeinntekter EL-bil		184 198	134 799	0	220 000
Andre inntekter	3	100 865	20 858	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 340 263**	**7 661 543**	**10 009 000**	**11 240 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-28 000	-39 500
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-280 000
Avskrivninger		0	-4 886	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 363	-34 430	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-232 180	-112 988	-185 000	-246 000
Konsulenthonorar	7	-218 963	-121 999	-50 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-2 075 536	-820 050	-1 776 000	-2 011 000
Forsikringer		-549 705	-351 569	-600 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-1 831 813	-1 093 292	-1 800 000	-2 270 000
Ladekostnader EL-bil		-195 986	0	0	-220 000
Energi/fyring	10	-256 674	-910 141	-1 400 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-858 507	-670 909	-890 000	-860 000
Andre driftskostnader	11	-3 785 338	-2 534 519	-3 271 000	-3 613 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 241 855**	**-6 871 572**	**-10 212 000**	**-11 221 500**
DRIFTSRESULTAT		**98 409**	**789 971**	**-203 000**	**18 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 047	2 520	0	0
Finanskostnader		0	-33	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 047**	**2 487**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**109 456**	**792 458**	**-203 000**	**18 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 456	452 777		
Reduksjon udekket tap		0	339 681		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	83 064
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**83 064**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 254	6 509
Kundefordringer		60	13 584
Forskuddsbetalte kostnader		291 871	282 662
Andre kortsiktige fordringer	14	125 050	37 673
Driftskonto OBOS-banken		1 118 979	768 381
SUM OMLØPSMIDLER		**1 555 213**	**1 108 808**
SUM EIENDELER		**1 555 213**	**1 191 872**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		562 233	452 777
SUM EGENKAPITAL		**562 233**	**452 777**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 375	189 063
Leverandørgjeld		849 543	550 032
Annen kortsiktig gjeld	15	63	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**992 981**	**739 095**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 555 213**	**1 191 872**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 26.02.2024
Styret i Landås Pluss Boligsameie

Jan Nicolay Langfeldt/s/ Kristin Doherty/s/ Torstein Solberg/s/

Anne Marie Storli/s/ Bård Henrik Sydow/s/

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

Felleskostnader	6 512 256
Selvaag Pluss	2 359 192
Internett	505 380
TV	318 648
Garasje	287 100
Startkapital Sameie	47 424
Startkapital Selvaag Pluss	15 000
Skiltgjenkjenning	10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 055 200**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm lading rullestol	100
Selvaag, dekning av utgifter ved garasjen fra 18.okt. til og med 31.des.	74 900
Skiltgjenskjenning april-juni	4 740
Tryg Forsikring, advokatutgifter i anledning rettshjelpsak	21 125
SUM ANDRE INNTEKTER	**100 865**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

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 2022/2023, og er på kr 190 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 363.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-150 306
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 336
Multiconsult, honorar	-4 800
Dyrvik Arkitekter AS	-30 521
SUM KONSULENTHONORAR	**-218 963**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-239 070
Drift/vedlikehold VVS	-102 465
Drift/vedlikehold elektro	-145 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-706 532
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-35 478
Drift/vedlikehold heisanlegg	-269 900
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-137 654
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-279 873
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 075 536**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 138 035
Renovasjonsavgift	-690 778
Kommunale avgifter, utrykning for å fjerne blokkering i avfallssug	-3 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 831 813**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-684 351
Fjernvarme (til gode)	427 677
SUM ENERGI / FYRING	**-256 674**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 680
Container	-4 608
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 514
Verktøy og redskaper	-5 791
Driftsmateriell	-30 526
Lyspærer og sikringer	-1 671
Vaktmestertjenester	-446 670
Vakthold	-104 869
Renhold ved firmaer	-374 604
Snørydding	-374 998
Andre fremmede tjenester	-13 727
Serviceavtale og livsstilkonsept	-2 369 664
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	165
Drivstoff biler, maskiner osv.	-963
Bank- og kortgebyr	-5 905
Velferdskostnader	-12 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 785 338**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 484
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 563
SUM FINANSINNTEKTER	**11 047**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladeskap for elsykkelbatteri		
Tilgang 2022	87 950	
Avskrevet tidligere	-4 886	
Tilbakeført i år (viderefakturert)	-83 064	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS TILBAKEFØRING		**-83 064**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning lading desember 2023	12 650
Viderefakturering Selvaag, vintertjenester fra Asker & Bærum VMK	37 500
Viderefakturering Selvaag, dekning av utgifter ved garasjen	74 900
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**125 050**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-98
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-63**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7981319. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24
Selskapsnummer: 2340 **Selskapsnavn:** Landås Pluss Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Landås Pluss Boligsameie

Organisasjonsnummer: 928166953
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Teatersalen, Asker kulturhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 133
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Evjen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger S. Berg og Kåre Elnan ble valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Tellekorps

Valg av tellekorps

> **Forslag til vedtak:**
> Det velges 2 seksjonseiere til å telle opp stemmene sammen med møteleder. Trine Lise Sandersen og Jorun Kvanum velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 280 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Tiltak for å forbedre akustikken i Plusshuset

Fremmet av: Inger S. Berg, seksjonsnummer 61

Akustikken i Plusshuset er ikke bra. Mange hører ikke hva som blir sagt, og det blir mye støy i lokalene ved større sammenkomster. Kjenner også til at det er mange som ikke orker å komme til Plusshuset på grunn av dette. Det påvirker dessuten arbeidsmiljøet til de som jobber der.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller husordensregler?

Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Ja

Vi har fått kostnadsoverslag fra Zilento a/s på befaring på kr. 5.000, (sannsynligvis eks MVA). De foreslår plater som kan limes fast i taket, koster kr 800 pr kvm. Platene vil ikke dekke hele taket, men firmaet vil etter befaring komme med forslag og kostnadsoversikt.

Støyforeningen kan også komme på befaring. De skriver også en rapport. Det vil komme på kr. 10.500 eks. MVA. Rapporten inneholder vurdering av etterklang ut fra hørselsinntrykk, støymålinger og vurdering av overflater og møblering. Inneholder også forslag til tiltak for å dempe etterklang.

Se for øvrig papirer som er levert styreleder. Tiltak bør omfatte begge etasjer.

Styret kan evt. undersøke om det er andre som kan tilby dette til en rimeligere pris.

Forslagsstiller forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å jobbe videre med dette, og innhenter anbud etter befaring fra Zilento a/s eller Støyforeningen.

Styrets innstilling
Det er allerede montert støydempende himling i begge etasjer og tekstiler som bidrar til å redusere støy. Styret foreslår at forslaget avvises da vi er av den oppfatning at forslag til tiltak ikke vil ha den ønskede effekt.

> **Forslag til vedtak:**

Det er allerede montert støydempende himling i begge etasjer og tekstiler som bidrar til å redusere støy. Styret foreslår at forslaget avvises da vi er av den oppfatning at forslag til tiltak ikke vil ha den ønskede effekt.

✓ **Vedtatt. Ved håndsopprekning**

8. Kompensasjon fra utbygger pga uaktsomhet i byggeprosessen

Fremmet av: Trine Lise Sandersen, seksjonsnr 187

Rapporten fra Dr. Tecn. Olav Olsen AS dat.14.12.23 avdekker grove feil i flere faser av prosjektering og bygging av garasjeanlegget. Inkludert uaktsomhet av underentreprenør Steinar Trygstad og ikke minst alle kontrollfunksjonene som ikke er gjennomført.

Det er ønskelig med en juridisk vurdering av hvorvidt disse feilene skyldes uaktsomhet.

Uaktsomhet er en juridisk mulighet for eierne til å kompenseres for tap av garasjeplass.

Når den juridiske vurderingen foreligger, vil denne bli presentert Årsmøtet og videre aksjon blir avgjort av Årsmøtet.

Tap av garasjeplass gir beboerne store ulemper, ekstra arbeid, utgifter(elbil) og uforskyldt bil-bulking med tilhørende kostnader på glattisen på p- plassene.

Bevegelseshemmede har i særdeleshet store utfordringer med å ta seg til p-plassene på isbelagt og bratt terreng, med isolasjon i leilighetene som konsekvens.

For de fleste betyr tap av garasjeplass en reduksjon av livskvalitet og mobilitet.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller husordens regler?

· Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

· Spørsmålet avhenger av hvilken avtale sameiet har gjort med adv. Bugge.

Styrets innstilling
Det som dokumenteres i rapporten fra Olav Olsen gjelder forhold som underleverandører av Betonmast er ansvarlig for.

Sameiets krav har hittil, og vil formentlig fortsatt, rette seg mot Selvaag. Det kan også være aktuelt å fremme et såkalt direktekrav mot Betonmast (sameiet har med et slikt mulig krav for øye, reklamert selvstendig overfor Betonmast). Derimot er det lite praktisk å gå på underentreprenører til Betonmast med selvstendige krav. Til dét har vi for liten oversikt over årsaker og ansvarsforhold ute i kontraktskjeden.

Styret er av den oppfatning at det å bruke andre jurister til å vurdere dette nå vil være unødvendig bruk av sameiets midler.

Forslag til vedtak:
Saken trekkes

✓ **Vedtatt.**

9. Varmekabler i gangvei opp til Hønsveien

Fremmet av: Trine Lise Sandersen, seksjonsnr 187

Det har vært mangelfull måking og strøing både vinteren 22/23 og 23/24.

Dette er forbundet med stor risiko for den enkelte. Derfor bør vintervedlikehold bli vesentlig bedre.

Krever forslaget endringer av vedtekter eller Husordensregler?

· Nei

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

· Nei, ikke før et tilbud eventuelt aksepteres av Årsmøtet og gjennomføres.

Forslagsstiller forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på legging av varmekabler opp til Hønsveien. Tilbudet må eventuelt godkjennes av årsmøtet/sameierne.

Styrets innstilling
Pristilbud er innhentet sommeren 2023 i forbindelse med omlegging av asfalt i gangveien. Investeringskostnaden og senere driftskostnader ble da vurdert til å være så høye at det var uaktuelt å gå videre med saken. Det som nå kommer i tillegg er at vi nå må bryte opp og reasfaltere etter at varmekablene blir lagt, dette vil medføre at det vil bli ennå høyere kostnader enn det som ble vurdert sist.

> **Forslag til vedtak:**
> Pristilbud er innhentet sommeren 2023 i forbindelse med omlegging av asfalt i gangveien. Investeringskostnaden og senere driftskostnader ble da vurdert til å være så høye at det var uaktuelt å gå videre med saken. Det som nå kommer i tillegg er at vi nå må bryte opp og reasfaltere etter at varmekablene blir lagt, dette vil medføre at det vil bli ennå høyere kostnader enn det som ble vurdert sist.
>
> ✓ **Vedtatt. 84 stykker for styrets innstilling, vedtatt med flertall**

10. Aksept av utbedringsforslag på garasjeanlegget

Fremmet av: Trine Lise Sandersen, seksjonsnr. 187

Når forslag til utbedring av garasjeanlegget, anbefalt av styret, Dr. Teckn. Olav Olsen AS og SINTEF foreligger, må denne fremlegges Årsmøtet.

Styrets innstilling
Hvilken utbedringsløsning som velges beror på anvendelse av reglene i bustadoppføringsloven §32 og § 33.

Det er Betonmast som tar avgjørelsen om utbedringsmetode.

Styrets innstilling er at saken avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Sak trukket
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Isbelagt Strøksgate bærer preg av dårlig drenering

Fremmet av: Trine Lise Sandersen, seksjonsnr. 187

Vinteren 22/23 og 23/24 ble/blir Strøksgaten forvandlet til basseng/ skøytebane ved mildvær. Det synes som om vannet ikke renner bort/har tilstrekkelig utløp.

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Spørsmålet vil avhenge av hvem som eventuelt måttte foreta undersøkelser.

Forslagsstillers innstilling:

Styret innhenter fagpersoners, evt SINTEFs vurdering av om dreneringen i Strøksgaten er tilstrekkelig.

Styrets innstilling
Strøksgaten er lagt opp med fall og med renner som fører vannet bort. Det er ikke observert vanndammer på sommeren, noe som indikerer at dreneringen fungerer.

Styret vil sørge for at vaktmester ivaretar vintervedlikeholdet på en bedre måte. Styret foreslår at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Strøksgaten er lagt opp med fall og med renner som fører vannet bort. Det er ikke observert vanndammer på sommeren, noe som indikerer at dreneringen fungerer. Styret vil sørge for at vaktmester ivaretar vintervedlikeholdet på en bedre måte. Styret foreslår at forslaget avvises.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Inngangspartiene - grønne planter + bilder

Fremmet av: Grethe Nummedal, seksjonsnr. 174

Vi er flere i FG14 som ønsker å «myke» opp inngangspartiet som er veldig stort. Det er usikkert om forslaget vil medføre endringer av vedtekter/husordensregler. Undertegnede har kontaktet Asker Brannvesen, og de har ingen innvendinger om hva som befinner seg i fellesområdet, så lenge det ikke stenger for rømningsveier. Slik jeg tolker Brannvesenet, er det opptil styret/årsmøtet å avgjøre dette.

Hva kan myke opp inngangspartiet?

- En eller to grønne planter i kroken ved vinduet.
- Bilde(r) I sort/hvitt fra Gamle Asker. Digitale bilder fås gratis fra Asker Bibliotek eller Nasjonalbiblioteket.

Kostnader:

- Planter - priser fra Ikea: Fra NOK 400 - NOK 800
- Potteskjuler: Fra NOK 200 - NOK 600
- Aluminiumsbrett m/hjul: NOK 80

Bilder i akryl m/aluminiumsbakside finnes i mange forskjellige størrelser:

Noen eksempler:

50 x 70 cm NOK 2148

%0 x 100 cm NOK 2479

60 x 80 cm NOK 2818

Det anbefales oppheng av aluminiumsskinner + skruesystem, pris pr stk NOK 259

Da vi ikke vet om forslaget blir godkjent, er det vanskelig å si om fellesskapet skal betale eller om det skal være en spleis i hver blokk.

Styrets innstilling
Styret foreslår, forutsatt enighet blant alle beboerne i den enkelte blokk, at det tillates å utsmykke inngangspartiene i blokkene med inntil to bilder. Bildene skal ha motiv fra gamle Asker.

Bildene må henges opp på en så skånsom måte som mulig for å forhindre skader på veggene.

Beboerne i den enkelte blokk må selv bekoste bildene i form av spleis. Vi viser for øvrig til avstemming på Vibbo i august 2023, der 122 stemte imot (10 stemte for) at sameiet skal bruke av fellesskapets midler til utsmykking i gangene.

Det tillates ikke potteplanter i inngangspartiene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagsstillers forslag vedtas

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling vedtas

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret foreslår, forutsatt enighet blant alle beboerne i den enkelte blokk, at det tillates å utsmykke inngangspartiene i blokkene med inntil to bilder. Bildene skal ha motiv fra gamle Asker. Bildene må henges opp på en så skånsom måte som mulig for å forhindre skader på veggene. Beboerne i den enkelte blokk må selv bekoste bildene i form av spleis. Vi viser for øvrig til avstemming på Vibbo i august 2023, der 122 stemte imot (10 stemte for) at sameiet skal bruke av fellesskapets midler til utsmykking i gangene. Det tillattes potteplanter i inngangspartiene der det er enighet om dette i oppgangen, kostnadene tas av oppgangen. Det må ikke stenges for rømningsvei.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Endring i Husordensreglene § 3 Orden i fellesområdene

Fremmet av: Berit Bull-Gjertsen

Forslag ny tekst i § 3

Rømningsveier skal være frie. Rømming ved brann må ikke hindres.

Innendørs fellesarealer skal være fri for private eiendeler som sko, sportsutstyr, barnevogner og liknende.

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.

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

(Resten av teksten strykes. Husordensreger er ikke og skal ikke være en detaljert instruks. Har ikke ingen praktisk betydning)

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget ikke er godt nok gjennomarbeidet og viser til behandlingen av utsmykking på forrige årsmøte og senere avstemming på Vibbo.

Styret foreslår derfor å beholde § 3 med følgende endring (i kursiv):

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.

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ny tekst i § 3 vedtas.

Beboerne blir enige om hvordan felles forgang skal utsmykkes.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til revidert § 3 i Husordensreglene vedtas.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
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.

✓ **Vedtatt. Det ble foretatt flere avstemminger, benkeforslaget (forslag 3) ble til slutt vedtatt.**

14. Valgkomitén velges av Årsmøtet

Fremmet av: Berit Bull-Gjertsen, seksjonsnr 186

A.Årsmøtet velger valgkomitè.

Valgkomitèn består av to seksjonseiere som velges for ett år.

Valgkomitèns oppgave er å bistå Årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre.

Valgkomitèn arbeider uavhengig av styret.

Valgkomitèn presenterer sin innstilling på Årsmøtet.

B.Mandat for valgkomitèn

Valgkomitèns oppgave: Å finne kandidater med riktig erfaring, evne og kapasitet til styret.

Krav til styrekandidater: Styremedlemmer og kandidater til styret må uhildet kunne ivareta seksjonseiernes interesser i saker der det kan oppstå konflikter mellom seksjonseiene og eksterne firmaer og organisasjoner, for eksempel utbygger

Styrets innstilling
Punkt A - Ordning av valg av valgkomite vedtas under sak 15.

Punkt B - Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet. Eierseksjonsloven sier at bare fysiske personer kan velges, i henhold til §55. Det er ikke tillatt til å legge inn ytterligere begrensninger på hvem som kan velges. I henhold til §5 er loven ufravikelig.

Å vedta et mandat for en valgkomite er derfor lovstridig ifølge eierseksjonsloven § 55.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget om valg av valgkomite er fremmet av flere forslagstillere og behandles samlet under sak 15. Punkt B er lovstridig. Styret innstiller til at punkt B forkastes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
A.Årsmøtet i Landås Pluss Boligsameie velger to seksjonseiere som utgjør valgkomitè for sameiet. B. Årsmøtet vedtar forslaget til mandat for valgkomitèn

✗ **Ikke vedtatt.**

15. Endring av Vedtekter for Landås Pluss Boligsameie - valgkomite

Fremmet av: Marit Hauger Bergum, seksjon 64.

Bakgrunn for forslaget:

For at valgkomitéen skal kunne ha oppgaven in mente gjennom året og ikke bare noen hektiske uker før årsmøtet.

Krever forslaget endringer i vedtekter eller husordensregler?

Forslaget vil medføre tillegg til vedtektenes par. 8.

Vil forslaget påføre sameiet økonomiske utlegg/forpliktelser?

Nei

Forslag til vedtak:

Valgkomité på 2 medlemmer velges for 1 år.

Styrets innstilling
Styret foreslår å vedtektsfeste at årsmøtet velger valgkomité.

Vedtektenes § 8-1 får et nytt punkt (4):

(4) Årsmøtet skal også velge en valgkomité med 2 - 3 medlemmer. Valgkomitéen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.

Ny § 8-1 får da følgende ordlyd:

(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 varamedlemmer 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 – 3 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.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner styrets innstilling til ny §8-1.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med over 2/3 av stemmene**

16. Hobbyrom

Det er avsatt et rom under Folagrenda 11 til hobbyrom.

Det er opprettet en gruppe som ser på hvordan hobbyrommet kan innredes for at flest mulig beboere skal ha glede av rommet.

Det rommet som i utgangspunktet var avsatt til hobbyrom ville trenge en nødutgang til for tifredstille krav til rømningsveier i tilfelle brann.

Da gruppen kom igang på nyåret 2024 ble det klart at det ville medføre problemer å få installert en ekstra branndør i dette rommet. Veggen døren eventuelt skulle gå gjennom er en bærende vegg som ville bli svekket ved å åpne for en branndør.

Styret har funnet to mindre rom som i dag brukes til sykkelparkering. Syklene her kan flyttes til det oprinnelige hobbyrommet. Disse rommene er alle under Folagrenda 11.

Det må lages en branndør i hver av de to mulige rommene. Veggene branndørene skal gjennom er av Leca og ikke bærende. Styret foreslår at det avsettes inntil kr. 100.000,-- for innkjøp og montering av to branndører og til nødvendig utstyr.

Hobbygruppen er foreløpig i tenkeboksen. Foreløpig er det tenkt et slags snekkerverksted samt mulig med spill fom billjard, darts ol. Gruppen har etter påske sendt ut et spørreskjema til beboerne om hva de mener et hobbyrom kan brukes til.

Styrets innstilling
Stret innstiller på at hobbygruppen får de foreslåte midler til å komme igang med å innrede rommene.

> **Forslag til vedtak:**
> Hobbygruppen bevilges inntil kr. 100 000,-- til inredning av hobbyrommet (ene).
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Utbedring av garasjen

Det er Betonmast som avgjør hvilken løsning de velger for å utbedre garasjen, og det er også de som bærer risikoen for valgt metode. Deres valg er stål-karbonfiber montert fra undersiden.

Når det gjelder de juridiske vurderingene, så er disse i korthet som følger:

· Entreprenøren har etter i bustadoppføringsloven § 32, 2. ledd krav på å få rette mangelen.

· Sameiet kan etter § 32, 1. ledd kreve at entreprenøren retter en mangel «om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår.»

· Ved delvis retting (det vil si at det forblir et avvik fra kontraktsmessig stand), vil sameiet kreve prisavslag jf bustadoppføringsloven § 33.

· Hvis sameiet avviser rettingstilbud uten god nok grunn, vil som utgangspunkt sameiets krav tapes.

Den foreslåtte løsningen er vurdert som den beste og ut fra en totalvurdering, den eneste praktisk gjennomførbare. Styret ser derfor ikke at det foreligger et holdbart grunnlag for å motsette seg denne løsningen.

Dersom forslaget ikke oppnår alminnelig flertall i årsmøtet, ser styret seg nødt til å fratre.

Prisavslag/erstatning

Styret vil komme tilbake til spørsmålet om økonomisk oppgjør. Dette vil omfatte prisavslag/erstatning for eventuelle økte vedlikeholdskostnader mv. sammenliknet med kontraktsmessig stand.

Selvaag Bolig har bedt Betonmast fremlegge en analyse av livssykluskostnader (LCA- analyse). Slik analyse vil når den foreligger, bli vurdert av sameiets rådgiver hos SINTEF.

Vurderingene forventes å gi grunnlag for å beregne eventuelt krav om prisavslag/erstatning fra sameiet mot Selvaag Bolig.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet er enig med styret i at den endelige rettingsløsningen, som ble oversendt fra Selvaag Bolig 8. april 2024, kan iverksettes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en ny styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styreleder og styremedlemmene velges for to år og varamedlemmet for ett år.

Innstilling
Styret har fremlagt valgkomiteens innstilling. Valgkomiteen har bestått av Bjørg Jacobsen og Nina Granlund Sæther

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Trond Aasland

Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom Trond og Brit Kvanum

Følgende stilte til valg:
Brit Kvanum
Trond Aasland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Bang
Guri Fuglesang

Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom kandidatene

Følgende stilte til valg:
Tore Bang
Guri Fuglesang
Jan N. Langfeldt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Brit Kvanum

Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom kandidatene

Følgende stilte til valg:
Kristin Doherty
Brit Kvanum

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514835366

Dokument

Protokoll - 2340 Landås Pluss Boligsameie
Hoveddokument
11 sider
Initiert på 2024-04-10 08:16:31 CEST (+0200) av Ida Evjen (IE1)
Ferdigstilt den 2024-04-10 16:15:56 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ida Evjen (IE1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ida.evjen@obos.no

Underskriverne

Inger Svendsen Berg (ISB)
inger_berg_51@yahoo.no
+4790568678

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Inger Svendsen Berg"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-01-31 15:00:59 CET (+0100)
Signert 2024-04-10 16:15:56 CEST (+0200)

Kåre Elnan (KE)
elnankare@gmail.com
+4797700773

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Kåre Elnan"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2023-11-27 13:55:56 CET (+0100)
Signert 2024-04-10 08:27:14 CEST (+0200)

Ida Evjen (IE2)
ida.evjen@obos.no
+4792819932

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ida Merete Evjen Granvold"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-09-28 15:17:38 CEST (+0200)
Signert 2024-04-10 08:35:49 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514835366

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Landås Pluss Boligsameie

Organisasjonsnummer: 928166953
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juni kl. 09:00 til 8. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Styreleder er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 105
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Torstein Solberg og Brit Ingeborg Kvanum er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 99
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101
Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styret har vært i kontakt med to interesserte kandidater – hvorav en frafalt. Den andre kandidaten Anne Opsahl Andersen er intervjuet av styret.

I tillegg er Kristin Kristin Doherty nominert som kandidat av Bård Sydow og har vært i intervju med styret.

Det nye styret har fokus på å forenkle arbeidssituasjonen for styre. Som orientert på beboermøtet har hvert styremedlem nå et hovedansvarsområde med tilhørende oppgaver (tema). Nytt styremedlem ønsker styret skal bekle hovedansvarsområdet

Administrasjon Dette ansvarsområdet omfatter styringsdokumenter og -systemer, arkivering, ordensregler og hjemmetjenesten, Plusshuset kontakt, Beboer undersøkelser, innflytting og utleie,

Oppdatering av beboere med postkasse-/dørskilt

Spesielt arbeid med styrerommet og arbeidsprosessene knyttet til viktige tjenesteleveranser er et viktig fokusområde for dette ansvarsområdet.

Styret er av den oppfatning at valget står mellom to kvalifiserte ressurser (se deres egen presentasjon nedenfor). Begge har erfaringer fra styre i sameier og bruk av OBOS styrerom i en oppstartsfase og begge jobber med forvaltning av IT systemer i sine fulltidsjobber. Basert på samtelene med kandidatene er det noen forhold som skiller:

- **Anne Opsahl Andersen** har erfaring fra roller i et andre sameier med bruk av OBOS styrerom. Hun har også hatt økonomiansvar i sameie.

- **Kristin Doherty** har erfaring fra Landås Pluss Boligsameie i 2 år og har brukt OBOS styrerom.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Doherty

Følgende stilte til valg:
Anne Opsahl Andersen
Kristin Doherty

5. Valg av valgkomitee

En vanlig praksis er at fratrådte styremedlemmer foreslås og velges til valgkomite. Styret foreslår å følge denne praksis og nominerer følgende kandidater:

- Jan Nicolay Langfeldt

- Anne Marie Storli

PRESENTASJON AV KANDIDATENE

Kristin Doherty

Jeg flyttet inn på Landås i BT2, og har vært styremedlem i styret fra 2022-2024. Jeg er 55 år gammel, gift og har to gutter opp15 og 18 år.

Som tredje person foreslår styret at den kandidat som ikke velges som styremedlem, nomineres som kandidat til å være 3.person i valgkomiteen. Begge har akseptert dette.
Jeg jobber i dag som Operations Manager i Atea, hvor jeg har vært siden august 2023. Før det jobbet jeg i Visma i flere år, som teamleder og avdelingsleder for Service Desk og Operations Center. Jeg har også jobbet flere år i advokatfirma Selmer, som advokatsekretær og senere it-ansvarlig.

Som styremedlem er jeg opptatt av å tenke på fellesskapet og hva som er til det beste for sameiet. Jeg har fra tidligere styreerfaring fra borettslag i Oslo og huseierlag i Asker.

Jeg er nysgjerrig og engasjert og liker å holde meg oppdatert på hva som skjer i lokalsamfunnet. Som for eksempel i forhold til Asker kommune og utbyggingen på Høn-Landås hvor grønn mobilitet er i front, men vi ikke er blitt hørt med tanke på manglende gang- og sykkelvei og generelt tungvint adkomst til området vårt.

Ellers er jeg ryddig og strukturert med god it-kompetanse og tenker at det er gode egenskaper å ha i forhold til administrative styreoppgaver. Siden jeg allerede har vært styremedlem i Landås Pluss Boligsameie kjenner jeg godt til vedtektene og husordensreglene for sameiet.

Mvh,

Kristin Doherty

Anne Opsahl Andersen

Jeg bor i Folagrenda 7, 3 etasje, er yrkesaktiv og jobber med rådgivning innenfor skatt, lønn og HR. Primært overfor kunder som har norske og utenlandske arbeidstakere i Norge.

Jeg har utdannelse fra BI med Bachelor innenfor Business Administration og skrev min fagoppgave om Endringsledelse. Jeg jobber med økonomi og administrasjon av eksterne henvendelser med fordeling til interne kolleger.

Når de gjelder styrekompetanse har jeg sittet i flere styrer, både fra frivillige organisasjon og sameier. Jeg vil spesielt trekke frem de årene jeg satt som nestleder i et sameie på Fornebu i etableringsfasen. Vi hadde mange krevende oppgaver i starten og dialogen med utbygger var omfattende. Min funksjon i dette styret var ansvar for økonomi og jeg jobbet med Styrerommet som verktøy for økonomioppfølging og håndtering av interne og eksterne henvendelser.

Mitt bidrag til styret vil være å se og høre beboeres synspunkter og bringe relevante saker opp på agendaen på styremøtet. Jeg vil jobbe for et godt bomiljø i trygge omgivelser og bidra til at Garasjesaken får en høy prioritet i månedene fremover.

Med vennlig hilsen

Anne Opsahl Andersen

Antall stemmer for vedtaket: 93
Antall stemmer mot vedtaket: 11
Antall blanke stemmer: 10

Forslag til vedtak:

Jan Nicolay Langfeldt, Anne Marie Storli og som tredje person foreslår styret at den kandidat som ikke velges som styremedlem, nomineres som kandidat til å være 3.person i valgkomiteen velges inn i valgkomiteen

Forslaget ble vedtatt: Jan Nicolay Langfeldt, Anne Marie Storli og Anne Opsahl Andersen valgt.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557520960945

Dokument

2024- protokoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-06-25 13:11:03 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2024-06-26 15:48:57 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183

Underskriverne

Trond Aasland (TA)
trond.aasland@outlook.com
+4793004340
Signert 2024-06-25 13:44:43 CEST (+0200)

Torstein Solberg (TS)
tors-sol@online.no
+4790606782
Signert 2024-06-25 18:18:27 CEST (+0200)

Brit Ingeborg Kvanum (BIK)
britingk@online.no
+4795775407
Signert 2024-06-26 15:48:57 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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))

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 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(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.

4-6 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.

4-5 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.

4-6 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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, balkong-, terrasse- og entredører til boligen

j) 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.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, 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

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse 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 - 3 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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) 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 ElKA

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S20/1762	GBNR 2/342 L33656/21	17.11.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1762

Delegasjonssak: 21/2678

2/551 (tidl. 2/342) Midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon - Nybygg boligblokk B1
Hønsjordet - Landås vest, Felt L2 Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse og søknad om midlertidige dispensasjoner mottatt 13.10.2021.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det midlertidig dispensasjoner fra reguleringsbestemmelser for Høn - Landås. De midlertidige dispensasjonene omfatter følgende bestemmelser i reguleringsbestemmelsenes § 4.3.:

Før midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i Felt 2 gis skal: følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:

1. **Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun (SV3, SGT3 og BRE1). For feltene L2 og L3 kan det utføres en midlertidig opparbeiding av SGT3 i påvente av detaljregulering for L4-L6.**

2. **Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges areal avsatt til grøntrabatt)**

3. **Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5**

4. **Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)**

5. **Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)**

6. **Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)**

Dispensasjonene gis på følgende vilkår:

Myke trafikanter må sikres tydelige og trafikksikre løsninger i tiden inntil veianleggene for feltene er ferdigstilt.
Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser for Høn Landås må være innfridd før ferdigattest kan gis.

Midlertidige dispensasjoner for følgende gjelder til: 1.12.2023.

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

Midlertidig brukstillatelse gjelder for blokk B1.

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.***

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

Dispensasjonsvurdering

Innledning
Ikke alle arbeider i forbindelse med områdets trafikkarealer og utomhusområder er fullstendig ferdigstilt slik reguleringsplanen angir. Midlertidig brukstillatelse avhenger derfor av dispensasjoner fra bestemmelser i reguleringsplanen.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak reguleringsbestemmelse § 4.3 er bl.a. å:
- legge til rette for trygge og gode utomhusområder, og
- sikre framkommelighet, parkering og trafikksikkerhet.

Betingelsene/rekkefølgekravene er inndelt etter de ulike blokkene på området, og de er difrensiert i forhold til ferdigstillelse av den enkelte blokk.
Rekkefølgekravene i dette vedtket er knyttet til Felt L2.

Ansvarlig søkers begrunnelse til søknad om dispensasjon:

SV3 og SGT3 vil være opparbeidet før innflytting. BRE1 vil ikke være ferdig opparbeidet. Her skal det etableres et nedkast for papp med papprive. Det medfører at det må støpes en bunker på 3x7 meter med dybde 3 meter. Plassering og bygging av denne avhenger av utforming av garasjen/kjellerplan på felt L5. Felt L5 er en del av Planforslag - Landås Øst og deler av Landås Vest som fortsatt under behandling.

Det søkes om dispensasjon fra krav om ferdigstillelse av BRE1. Det vil bli satt ut container for glass og metal. Papp kan kastes i nedkast med papprive som etableres ved avfallsstasjonen Lerkeveien1.

Nedkast for papir etableres inne på felt L2. Det kan også benyttes til papp. Det betinger at pappen rives opp i strimler. Vi vurderer at dette er en tilfredsstillende løsning i en overgangsperiode.

Den ønskede dispensasjon vil ikke tilsidesette hensynene bak bestemmelsene. De nødvendige underlagene vil lages og innsendes til kommunen kun på et senere tidspunkt. Alle relevante krav vedrørende gjeldende tekniske forskrifter og lover vil ivaretas.

Det oppstår ikke noen konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Tiltakshaver og ansvarlig søker anser derfor fordelene av en gitt dispensasjon større enn ulempene og håper at kommunen kan følge vår argumentasjon.

<u>Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5:</u>

SGS5 er en del av Planforslag - Landås Øst og deler av Landås Vest. Denne planen er fortsatt under behandling.

Det søkes om dispensasjon fra krav om ferdigstillelse av SGS5 før innflytting på felt L2. Vår vurdering er at bygging av SGS5 bør utsettes til L4 er bygget av hensyn til sikkerhet.

Som avbøtende tiltak vil vi foreslå at det etableres en midlertidig trase for gangvei fra SGT3 på nordsiden av L4 opp til Hønsveien. Dette vil gjøre det mulig å trille/sykle gjennom Landås. For at den ikke skal bli for bratt må traseen gå et stykke langs Hønsveien (se illustrasjon under). Denne skal ikke komme i konflikt med byggingen som M3 gjennomfører på felt L1, men vil bli påvirket av breddeutvidelse og bygging av VA på Hønsveien del 2.

I tillegg er det opparbeidet en trapp på felt L2 mellom bygg B1 og felt L8 som vil bidra til mulig passasje gjennom Landås.

Det er søkt om tidsbegrenset dispensasjon frem til 01.12.23.

<u>Ulemper</u>

Ulemper ved å gi dispensasjon er utfordringer for biltrafikk og naboer til feltutbygginen, og at en dispensasjon kan vurderes å kunne gi presedens i liknende situasjoner.
Videre er det uheldig at innbyggere må dele adkomstvei til boligene med anleggstrafikk til resterende del av tiltaket. Dette kan oppleves som krevende og usikkert for innbyggere.

Fordeler:
Det er lagt opp til en trinnvis bruk av boligene for denne utbygginen, og ved god logistikk for bruk av boligene, vurderer vi at boligene med fordel tas i bruk etter hvert som de ferdigtilles.
Det er etablert midlertidig trasè fro gangvei på nordsiden av L4 opp til Høsveien. Denne løsningen er funsjonell og ivaretar muligheten for fremkommelighet frem til permanent løsning er på plass. Punktene som henviser til gang og sykkelveier er ivaretatt på en god måte.
Ut fra omkringligende anleggsområder vurderer vi at arealer for adkomst, opphold og lek er ivaretatt for de blokkene som tas i bruk, og at sikkerheten er ivaretatt.

Konklusjon
Det er alltid en utfordring når deler av tiltak skal tas i bruk i forhold til agrensing mot naboer og støy.
Vi vurderer at trafikkavvikling opp til boligene er ivaretatt på en god måte, og at arealet som fortsatt vil være anleggsområde, vil være avgrenset på en god måte fro innbyggere.

Basert på det ovennevnte finner vi, etter en samlet vurdering at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Vi finner derfor at fordelene ved å gi midlertidige dispensasjoner er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjoner er oppfylt. Dispensasjonssøknadene godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Nabovarsling
Det unntas fra krav om nabovarsling for søknad om dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 20-3 fjerde ledd.
Dette begrunnes med at naboer til tiltaket er godt informert om videre fremdrift for tiltaket og utbygger har gode rutiner for å informere om kommende arbeider uke til uke. Inforamsjonsbrev sendes ukentlig til rundt 50 mottakere.

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

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigtsille servicebygg B2, B3 og C2 med
2. Tilhørende utomhusarealer og p-kjeller skal være ferdigstilt.
3. Fordrøyingingsanlegget under LEK 1 som er tilknyttet BT3 skal være ferdigstilt og godkjent.
4. 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

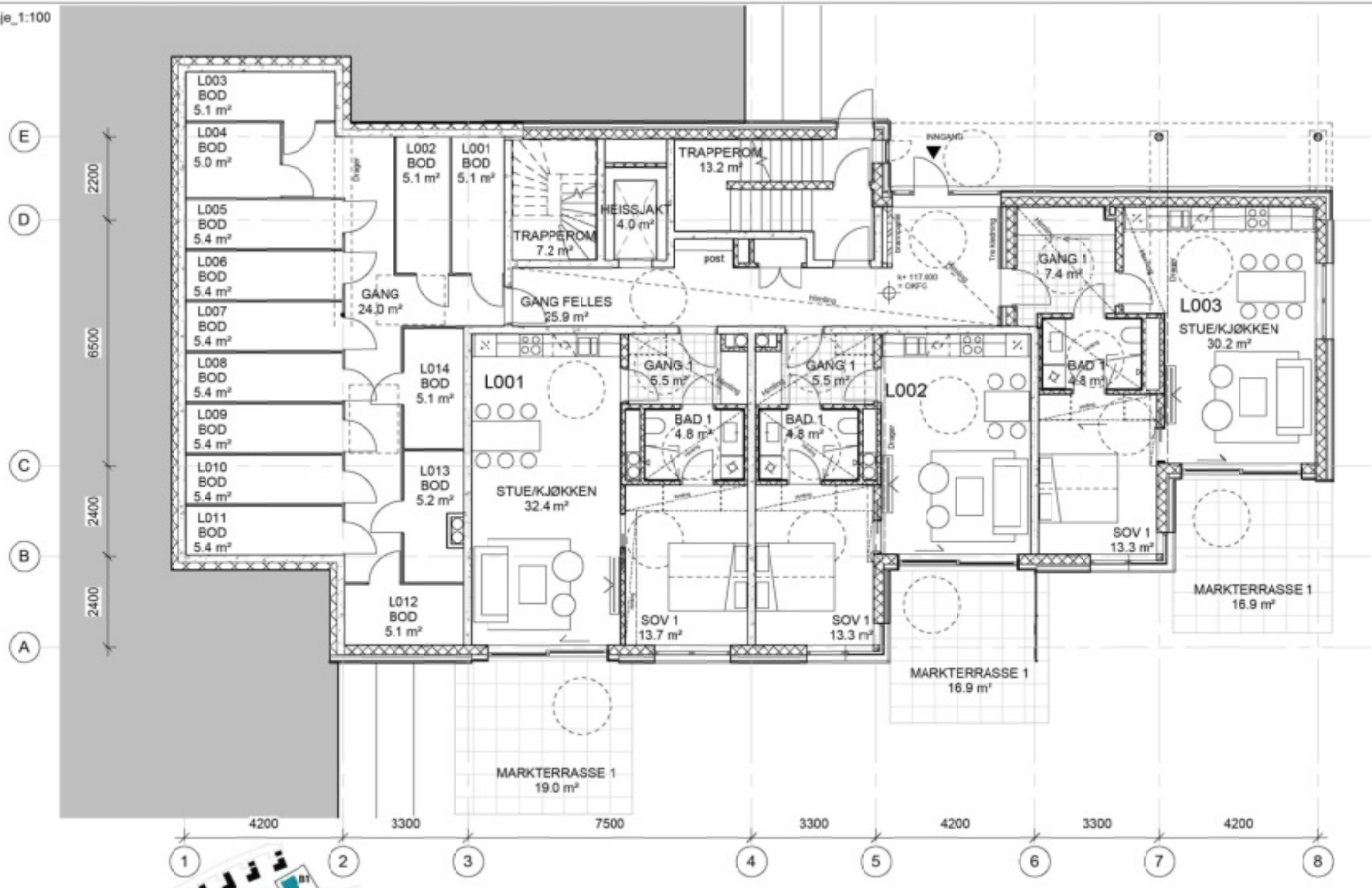
Dokumentet er elektronisk godkjent

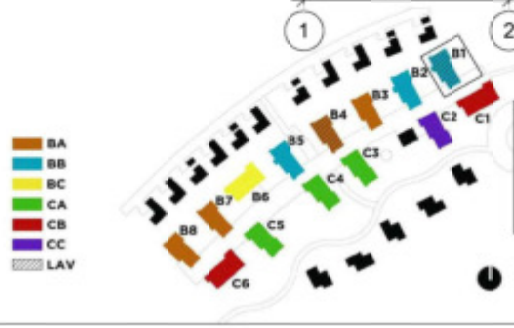
Til: Dyrvik Arkitekter AS, Grensen 3, 0159 OSLO

Kopi: Selvaag Bolig Landås AS, Postboks 13, 0311 OSLO

TEGNINGER

plan 01 etasje_1:100



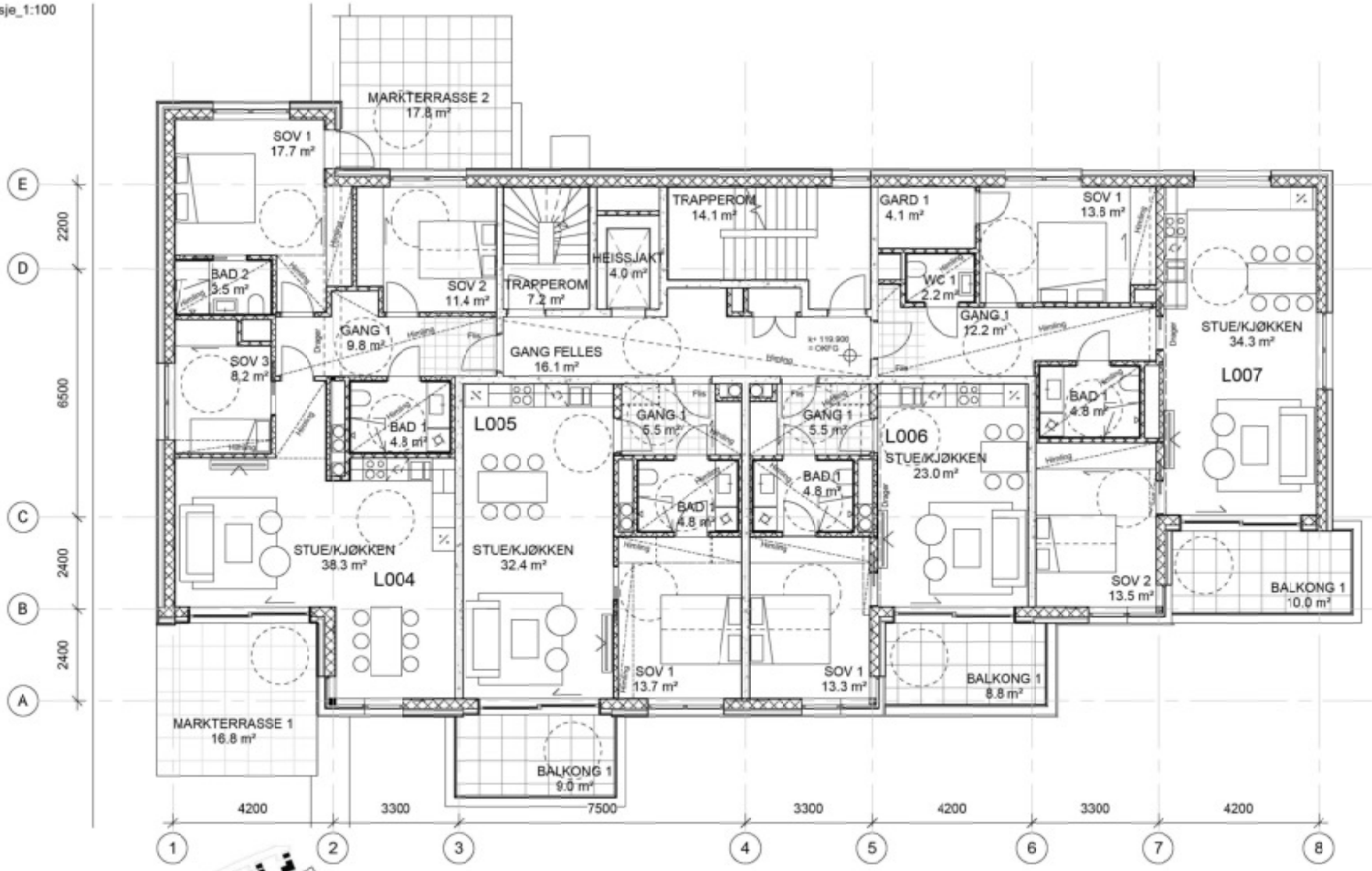


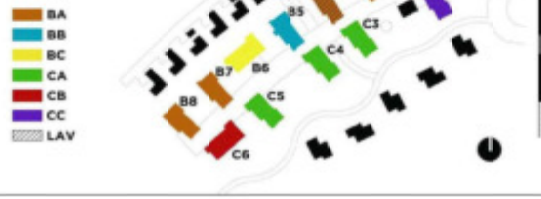


BRA per leilighet

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1, plan 01	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn type, løpenr.): B1-01-A-20-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: As indicated / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK AS	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	

plan 02 etasje_1:100



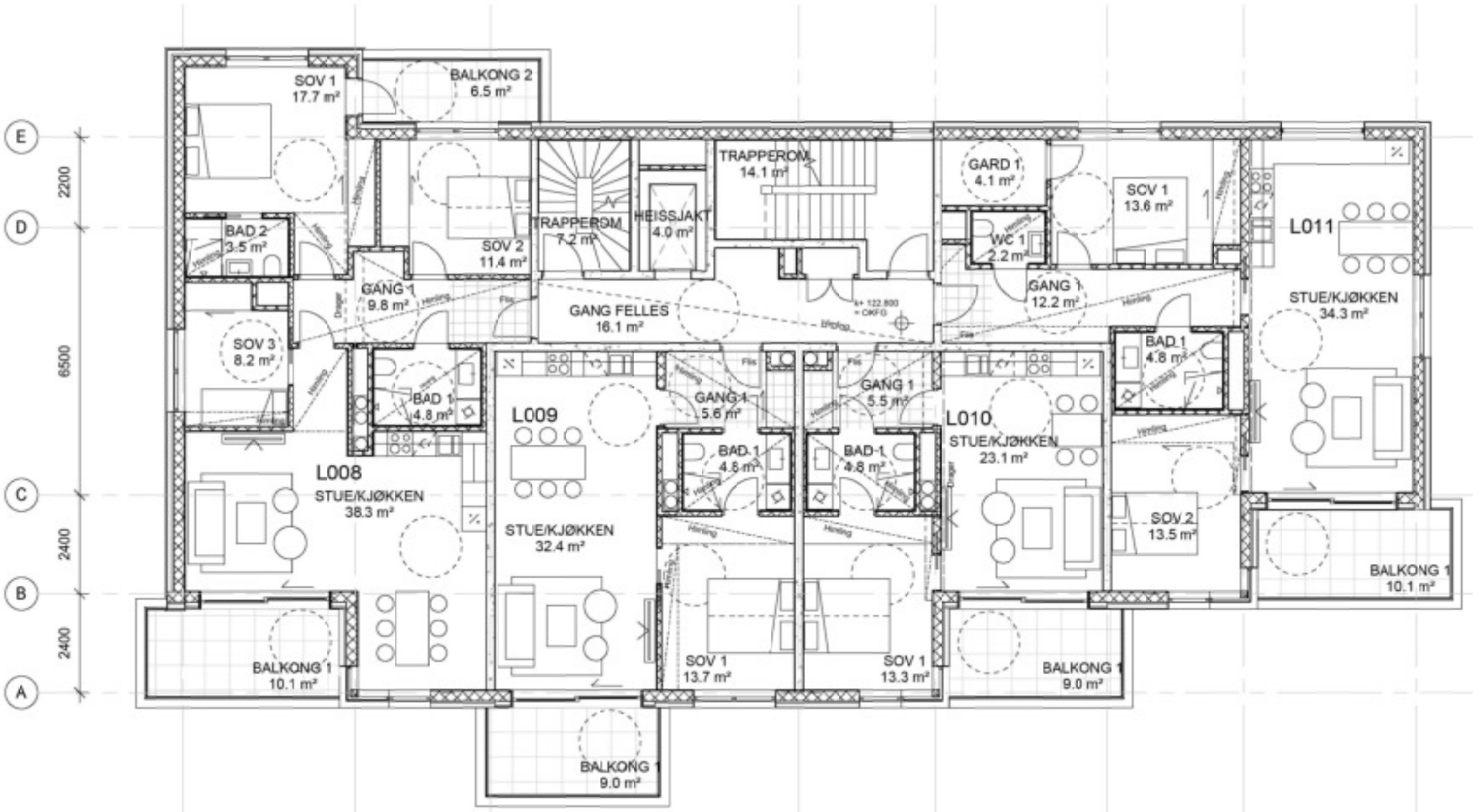


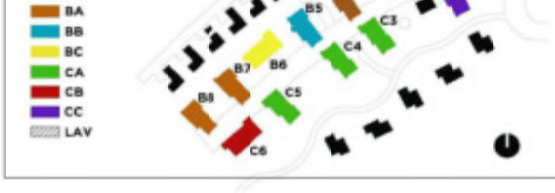


BRA per leilighet

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1, plan 02	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn type, løpenr.): B1-02-A-20-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: As indicated / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIKNO	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	

plan 03 etasje_1:100



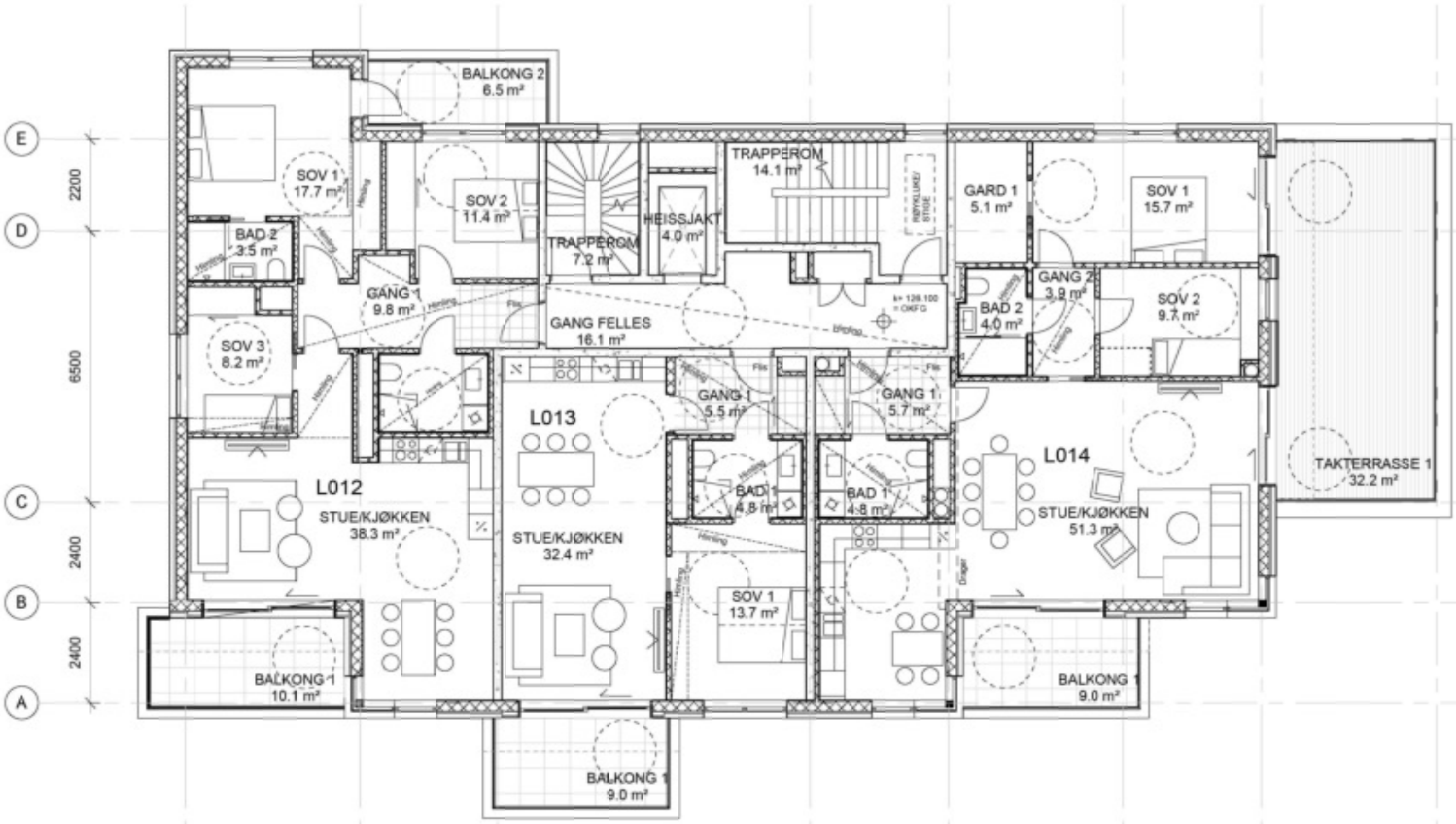


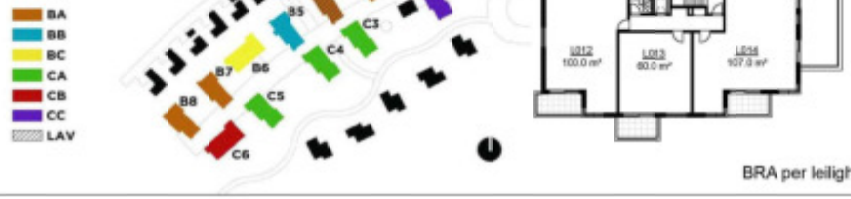


BRA per leilighet

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1, plan 03	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn type, løpenr.): B1-03-A-20-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: As indicated / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK.NO Grensen 3 0159 OSLO				TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	

plan 04 etasje_1:100

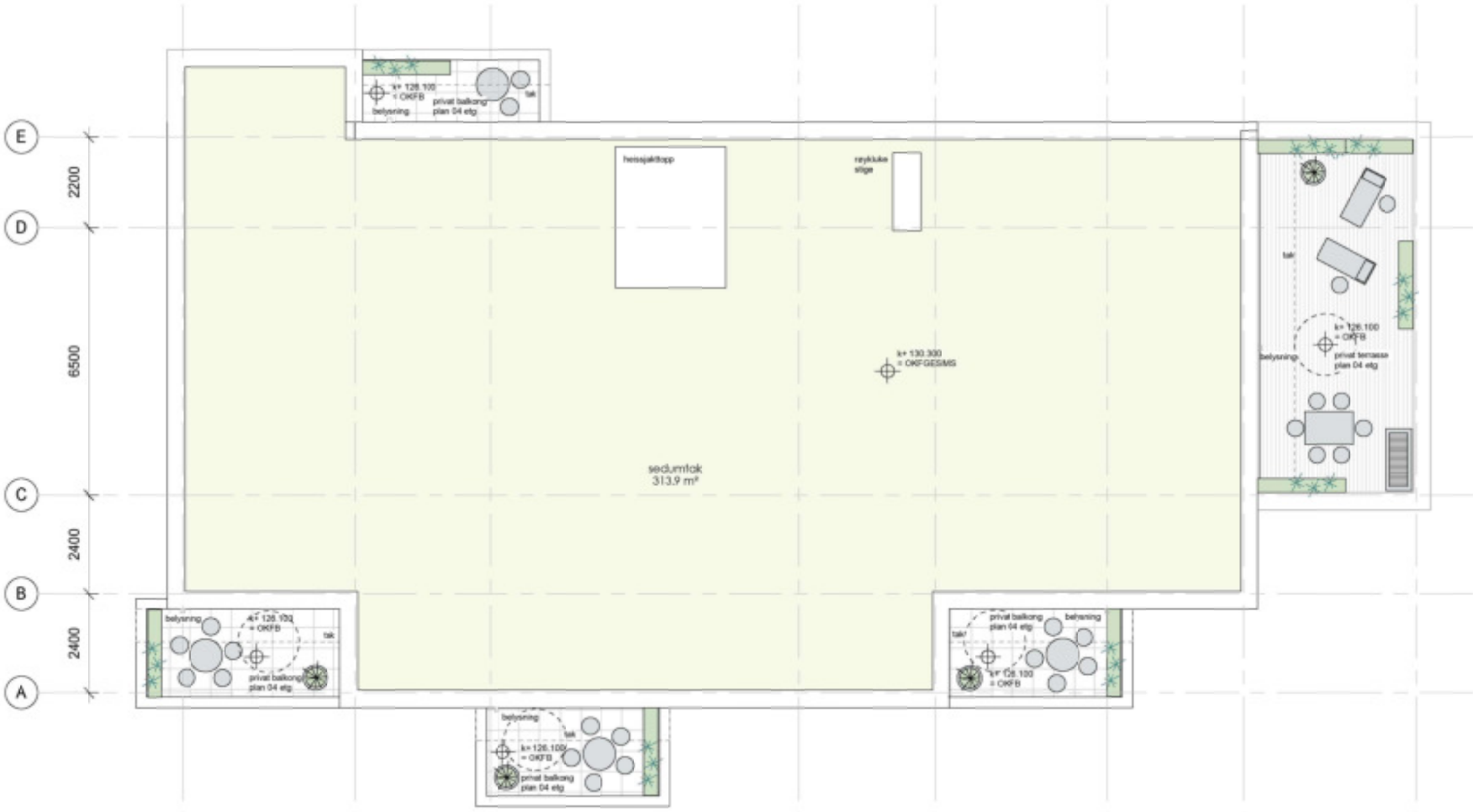


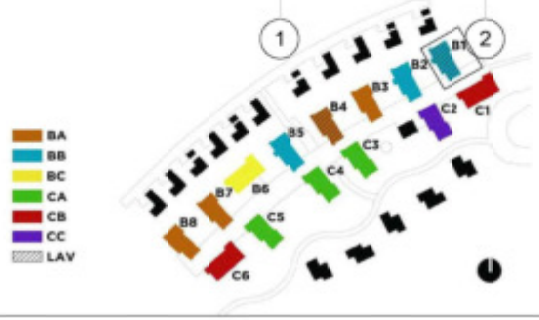


BRA per leilighet

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE				SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1, plan 04	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B1-04-A-20-01		FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: As indicated / A3-ark	DATO: 26.04.2019				
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK.NO	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag		

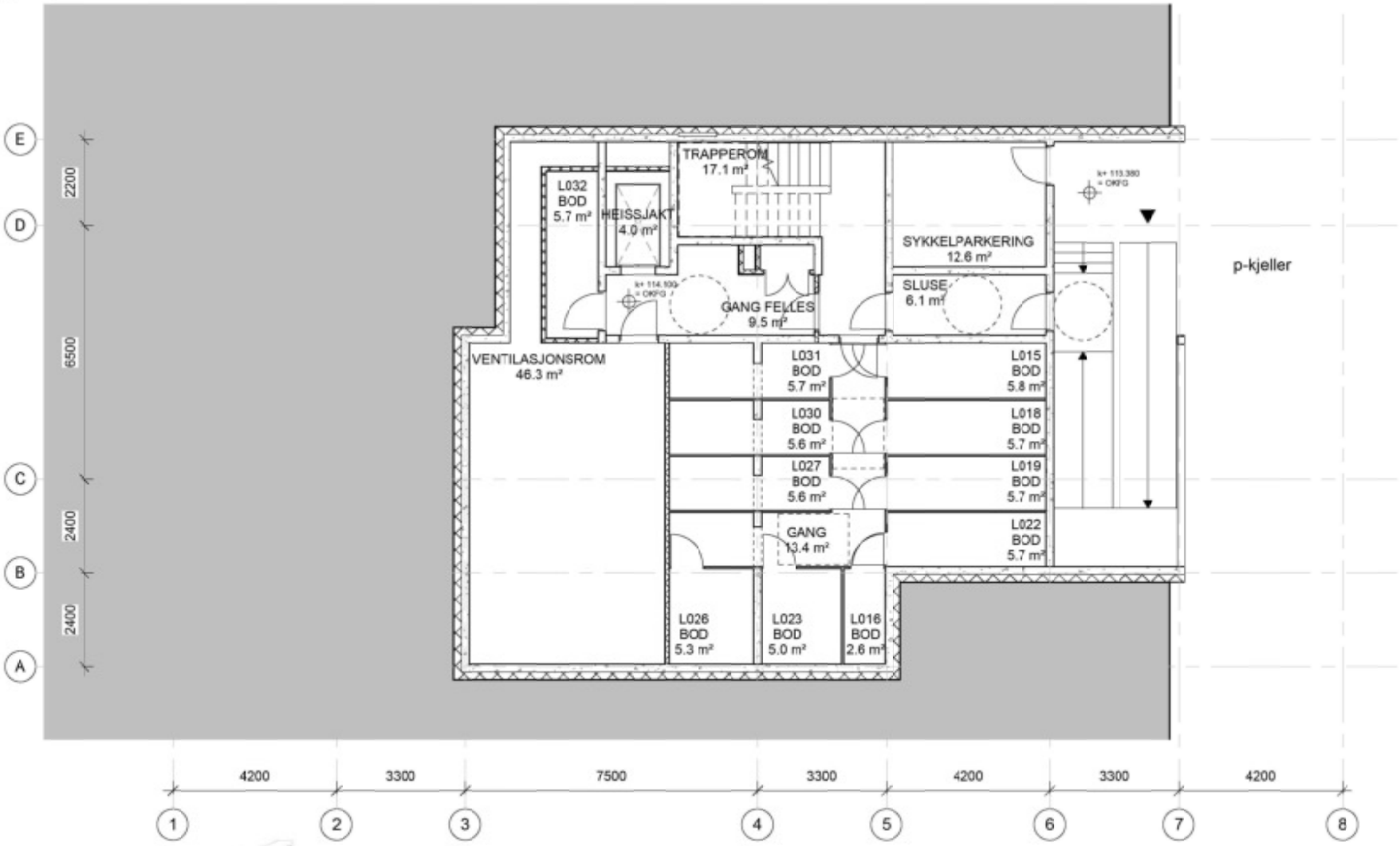
plan 05 etasje_1:100

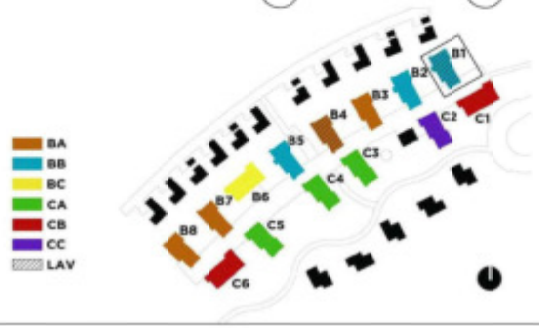




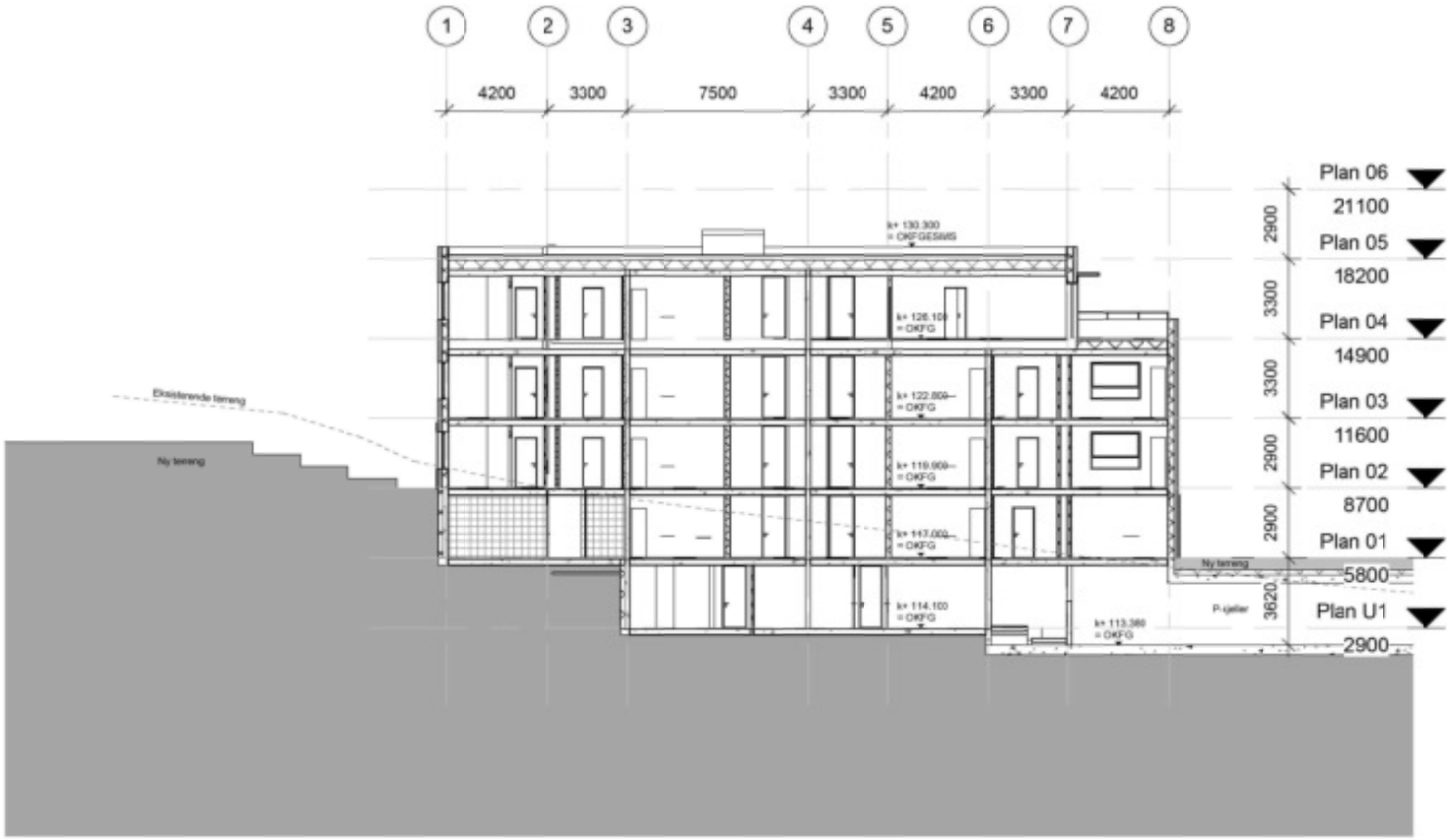
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1, Takplan	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B1-05-A-20-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 100 / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK AS Grensen 3 0159 OSLO				TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	

plan U1 etasje_1:100





REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1, plan U1	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B1-U1-A-20-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 100 / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIKNO Grensen 3 0159 OSLO				TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1, snitt AA	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B1-00-A-41-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 200 / A3-ark	DATO: 26.04.2019	TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	

DYRVIK ARKITEKTER
DYRVIK.NO
Grensen 3 0159 OSLO



* Forbehold som er angitt i prospekt videreføres

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1_fasade vest	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B1-00-A-40-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: **RAMMESØKNAD**		MÅL: **1 : 200 / A3-ark**	DATO: **26.04.2019**			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK.NO	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



* Forbehold som er angitt i prospekt videreføres

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1_ fasade sør	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B1-00-A-40-02	FASE, STATUS, REV	
FASE: **RAMMESØKNAD**		MÅL: **1 : 200 / A3-ark**	DATO: **26.04.2019**			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK.NO	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



* Forbehold som er angitt i prospekt videreføres

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1_ fasade øst	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B1-00-A-40-03	FASE, STATUS, REV	
FASE: **RAMMESØKNAD**		MÅL: **1 : 200 / A3-ark**	DATO: **26.04.2019**			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK.NO	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



* Forbehold som er angitt i prospekt videreføres

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: B1_fasade nord	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B1-00-A-40-04	FASE, STATUS, REV	
FASE: **RAMMESØKNAD**		MÅL: **1 : 200 / A3-ark**	DATO: **26.04.2019**			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK.NO	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



Schema 1 Legend

- balkong
- Bolig
- ove/bygget
- teknisk/boder

Plan 1



Schema 1 Legend

- balkong
- Bolig

Plan 2



Schema 1 Legend

- balkong
- Bolig

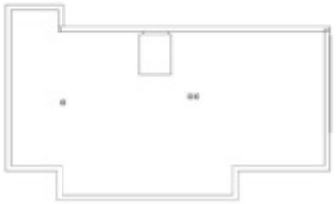
Plan 3



Schema 1 Legend

- Bolig

Plan 4



Plan tak



Schema 1 Legend

- teknisk/boder

Plan U1

B1 BRA REG*

plan 01 = 257 m2

plan 02 = 381 m2

plan 03 = 375 m2

plan 04 = 322 m2

B1 sum BRA REG = 1335 m2

B1 BRA kjeller_tekn_bod
(OBS! regnes ikke med i BRA REG)

plan 01 = 101 m2

plan U1 = 219 m2

B1 sum BRA kjeller_tekn_bod = 320 m2

*REG - utnyttelse etter gjeldende reguleringsplanen Høn-Landås.

B1-00-A-91-01

Selvaag

LANDÅS PLUSS

B1 BRA beregning

26.04.19

B1-00-A-91-01

REGULERINGSPLANK ART

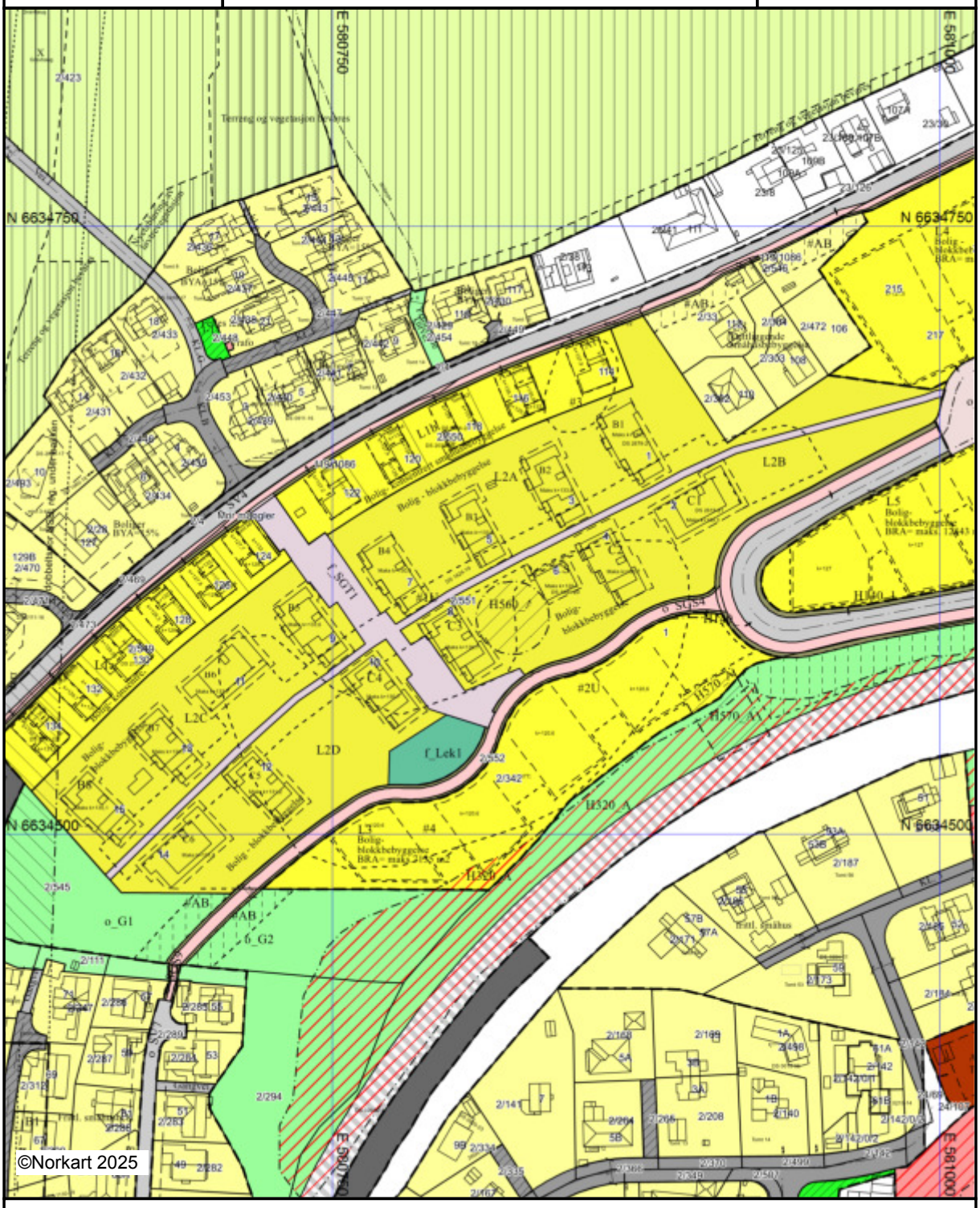
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/551/0/1
Adresse: Folagrenda 1
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Jernbane
- Park
- Turveg
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
- Grønnstruktur
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

PLANRAPPORT

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Folagrenda 1, 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
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- 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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 280 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** HØ1
	Delareal 30 499 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** HØ2
	Delareal 31 529 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	310 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	748 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	31 529 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	31 529 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	98 m^2
KPHensynsonenavn	HH190_2 jernbane
KPSikring	Andre sikringssoner

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** 706 m^2 **RPHensynsonenavn** H560_A **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø

Delareal	6 474 m^2
Bestemmelsesområde	utforming

Delareal	6 568 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	L2C

Delareal	29 m^2
Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal	5 543 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	L2D

Delareal	116 m^2
RPHensynsonenavn	H190_
RPSikring	Andre sikringssoner

Delareal	745 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_Lek1

Delareal	8 308 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	L2A

	Delareal 4 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SAG
	Delareal 7 681 m^2 **Bestemmelsesområde** sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
	Delareal 7 307 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** L2B
	Delareal 3 050 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_SGT1

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

OMRÅDEANALYSE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3203-2/551/0/1, Folagrenda 1, 1384 ASKER

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.03.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.42 km
Forurenset grunn	31.03.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.03.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.03.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	01.04.2025	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	04.04.2025	Ikke funnet	59.3 km
Stormflo	31.03.2025	Ikke funnet	1.6 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.05 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.03.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

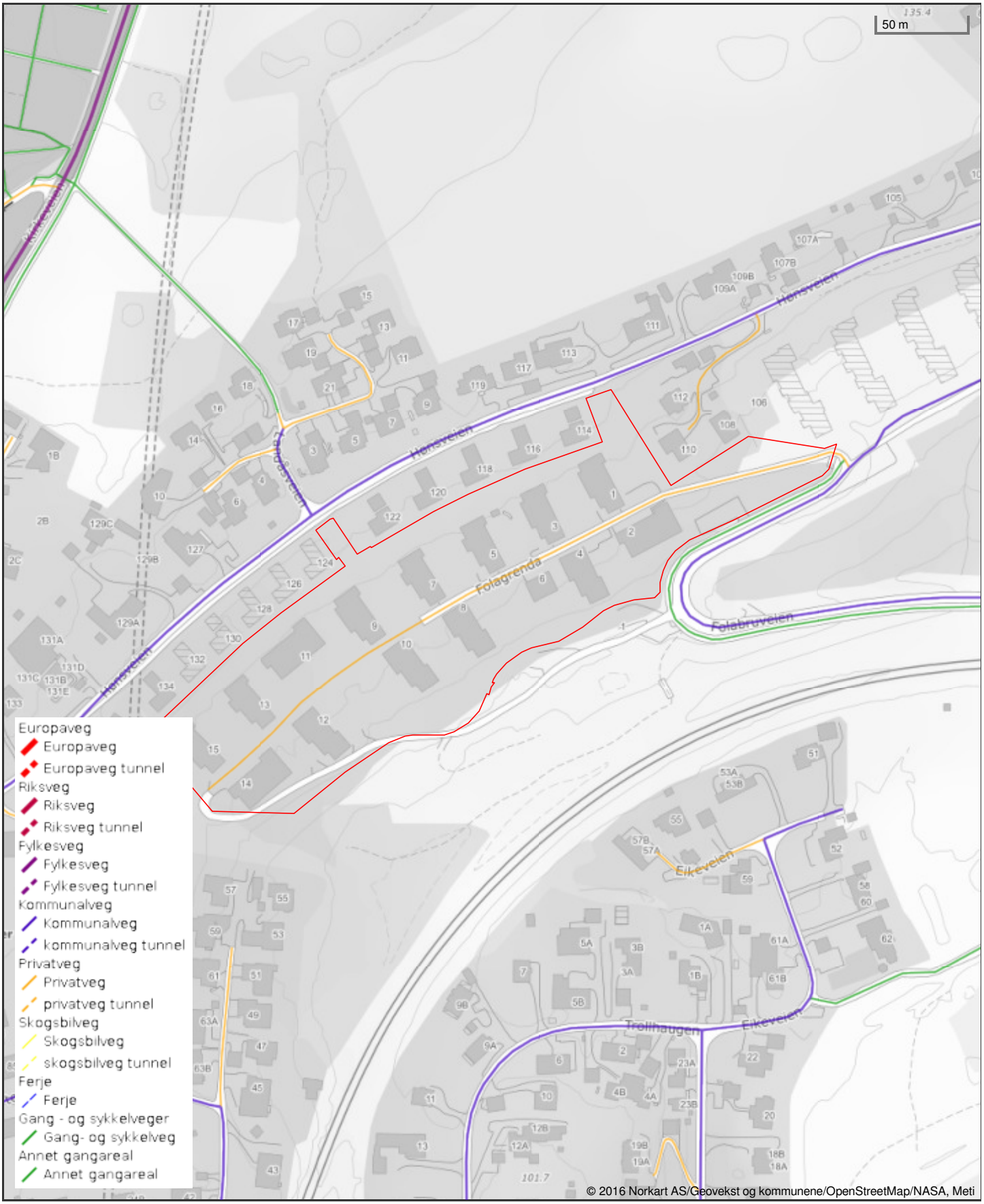
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 07.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 2/551//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Folagrenda 1
Gnr. 2 Bnr. 551 Snr. 1 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0209

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater