PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

LANGENGA 28

Vedlegg

Arealmålingsrapport

Langenga 28, 1386 ASKER

ASKER kommune

gnr. 55, bnr. 816, snr. 14



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1838 **Eiendomsverdi ref nr:** SF1669

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

Gyldig rapport
23.04.2026

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar

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

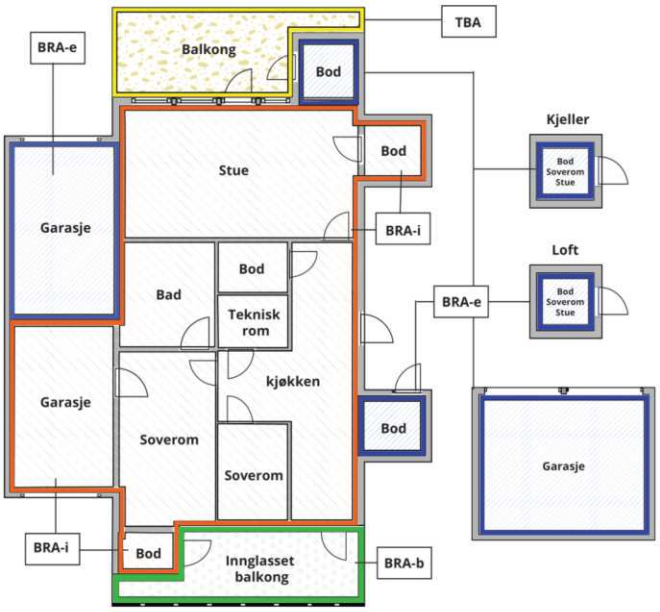
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	50			50	12
Kjeller		3		3	
SUM	**50**	**3**			**12**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten var ferdig i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
23.4.2026	14:00:00	14:30:00	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
			Espen Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	55	816		14	1297 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Langenga 28

Hjemmelshaver
Kristiansen Espen

Eierandel
50 / 4204

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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.

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

Egne forutsetninger

Oppdraget gikk ut på og kontrollmåle Gnr: 55Bnr: 816 Sekjonsnr: 14

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260119
Addresse	Langenga 28		
Postnr.	1386	Sted	ASKER
Selgers navn	Espen Kristiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Litt over 1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89703039

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Svalun, februar

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det oppstå ufarlige salmonellabakterier fordi vannet i systemet hadde stått stille en liten periode. Sameiet økte temperaturen og anlegget ble spylt gjennom.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Ettårskontroll

Er forholdet utbedret?

Gulvet under kjøkkenet svanker. Blir utbedret innen kort tid.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.04.2026

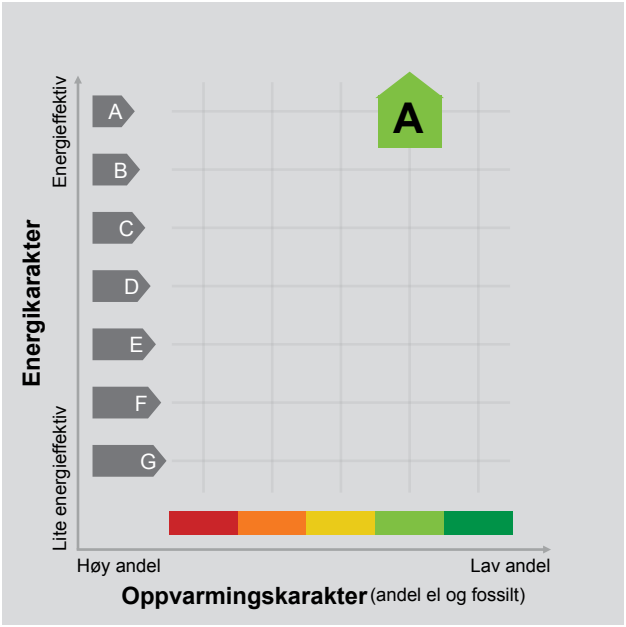
Signert av *Espen Kristiansen*

Initialer selger:
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Langenga 28
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	816
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301062299
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-16594
Dato	28.08.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	3859
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langenga 28	301062299	H0202	14	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	2 300 m²
Areal tak	835 m²
Areal gulv	527 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	786 m²
Oppvarmet BRA	3 859 m²
Totalt BRA	3 859 m²
Oppvarmet luftvolum	10 569 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	96,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	245 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,91
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
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	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.8.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,1 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	89,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	220 434 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	57,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	92 008 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	57,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	220 434 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	220 434 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	220 434 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,0 %

Boligopplysninger:

Langenga Asker Boligsameie 1		Vår ref.:	1921/14	Fødselsdato eier:	21.11.1995
Langenga 28		Type:	Boligsameie		
1386 ASKER		Eiere:	Espen Kristiansen		
Organisasjonsnr:	933 897 729	Seksjonsnr:	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 491

Felleskostnader:	Fastledd bergvarme	(449,00 i Mar. 26)	0
	Felleskostnader		3 122
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd		369
	Adm.gebyr målere	(22,50 i Mar. 26)	0

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristian Eide-Engdahl
Adresse:	Rødsåsen 54 B
Postnr/-sted:	1389 HEGGEDAL
Telefon:	Mob.: 41632325
E-post:	langenga.boligsameie@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	523
Annen formue:	16 653	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024
Gårds/bruksnr:	55/816 - seksjon:14
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5918100

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.11.2024	Første innflytting:	07.11.2024	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Måleravlesning fra EcoGuard. Megler eller selger må sende informasjon om eierskifte til EcoGuard Norge AS via e-post: tjeneste@ecoguard.no og eierskifte@usbl.no

Eierskiftemeldingen må inneholde om det er inkludert/kjøpt garasjeplass i Langenga Garasjesameie. Eget sameie med orgnr 931 883 119. Kostnad ved eierskifte av garasjeplass er kr 1328,-

Boligopplysninger:

Langenga Asker Boligsameie 1	Vår ref.:	1921/14	Fødselsdato eier:	21.11.1995
Langenga 28	Type:	Boligsameie		
1386 ASKER	Eiere:	Espen Kristiansen		
Organisasjonsnr: 933 897 729				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Langenga Asker Boligsameie 1

Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:30

Velodromen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Langenga Asker Boligsameie 1

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 17:30 - Langenga

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Langenga Asker Boligsameie 1 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et styrehonor på 1121,- per enhet. Dette er basert på statistikk samt en vurdering på arbeidsmengde. Beløpet fordels mellom styreleder og styremedlemmene i henhold til avtalt fordeling.

Det er på forhånd vedtatt et honorar på 1380,- per enhet (80,000 kr totalt) til ekstern styreleder. Ovenfornevnte honorar kommer som et tillegg basert på arbeidsmengde gjennom 2025 og første del av 2026.

Det foreslås i tillegg et honorar på 500,- per varamedlem.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 65,000,- godkjennes

Honorar til varamedlemmene på 1000,- godkjennes

5. Valg av husordensregler

Vedlagte husordensregler forslås godkjent på årsmøtet

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristian Eide-Engdahl, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Stian Johnsrud, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trine Fevang, Valgt fra 30.09.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Benjamin Jørgensen Ghaznavi, Valgt fra 30.09.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Øydis Larsen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Trine Fevang er på valg

Følgende personer stiller til valg:

Frida Sofie Aadnekvam Amundsen

Frank Robin Aurstad

Hilde Granli-Hansen

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inntil 2 varamedlemmer for 1 år av gangen

Øydis Larsen er på valg

Disse stiller til valg:

Ingen har meldt sitt kandidatur.

Kandidater til styremedlem som ikke velges foreslås som kandidat(er).

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret er valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**563 870**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	591 795	563 870
B. Endring arbeidskapital	**591 795**	**563 870**
C. Arbeidskapital	**1 155 665**	**563 870**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 942 710	992 286
Kortsiktiggjeld	-1 787 045	-428 416
C Arbeidskapital	**1 155 665**	**563 870**

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

Resultatregnskap 2025 Langenga Asker Boligsameie 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 201 904	716 157	1 756 482	2 633 495
Sum leieinntekt		**2 201 904**	**716 157**	**1 756 482**	**2 633 495**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	38 596	0	0	48 720
Sum annen inntekt		**38 596**	**0**	**0**	**48 720**
Sum inntekt		**2 240 500**	**716 157**	**1 756 482**	**2 682 215**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 378	0	8 178	15 510
Styrehonorar	3	87 788	0	58 000	110 000
Driftskostnad					
Energikostnad		116 255	19 067	165 000	558 647
Kostnad eiendom/lokaler	4	154 108	21 047	111 000	299 720
Kommunale avgifter/renovasjon		222 699	0	265 000	558 734
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 682	8 125	0	7 500
Reparasjon og vedlikehold	6	440 409	21 034	339 200	440 000
Revisjonshonorar		7 574	7 583	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		86 754	13 916	85 000	90 000
Andre honorar	7	77 395	15 213	28 000	5 000
Kontorkostnad		581	0	0	0
TV/bredbånd		113 687	7 176	208 104	208 104
Kontingenter og gaver		178 560	0	299 627	190 000
Forsikringer		177 385	39 879	170 000	186 000
Andre kostnader	8	3 694	417	11 000	5 000
Sum kostnad		**1 685 948**	**153 456**	**1 756 109**	**2 682 215**
Driftsresultat		**554 553**	**562 701**	**373**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 242	1 170	0	0
Rentekostnad		0	1	0	0
Netto finansposter		**-37 242**	**-1 169**	**0**	**0**
Årsresultat		**591 795**	**563 870**	**373**	**0**
Overført sameiekapital		591 795	563 870	0	0
SUM OVERFØRINGER		**591 795**	**563 870**	**0**	**0**

Balanse 2025 Langenga Asker Boligsameie 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning		1 003 990	106 945
Andre kortsiktige fordringer		0	4 779
Forskuddsbetalte kostnader		221 859	243 972
Innestående konsernkonto og bank		1 716 860	636 589
Sum omløpsmidler		**2 942 710**	**992 286**
SUM EIENDELER		**2 942 710**	**992 286**

Balanse 2025 Langenga Asker Boligsameie 1

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 155 665	563 870
Sum opptjent egenkapital		**1 155 665**	**563 870**
Sum egenkapital	**9**	**1 155 665**	**563 870**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 988	0
Leverandørgjeld		480 980	294 068
Skyldig off. myndigheter		11 020	0
A konto til avregning		1 288 475	125 105
Annen kortsiktig gjeld		2 582	9 244
Sum kortsiktig gjeld		**1 787 045**	**428 416**
Sum gjeld		**1 787 045**	**428 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 942 710**	**992 286**

Sted:_____ Dato:_____

Kristian Eide-Engdahl Styreleder	Trine Fevang Styremedlem	Stian Johnsrud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 58 seksjoner. Eiendommen er oppført på gnr 55 bnr 816 i Asker kommune. Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polisenummer SP5918100.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme, varmtvann og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 508 472	231 035
3610 Oppstartskapital	0	382 080
3618 Leietillegg strøm	452 964	69 552
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	220 284	31 344
3626 Adm. gebyr målere	20 184	2 146
Sum	**2 201 904**	**716 157**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	38 596	0
Sum	**38 596**	**0**

Konto 3990 gjelder strømrefusjon oktober 2024- januar 2025.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 378	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	87 788	0
Sum	**100 166**	**0**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	74 807	0
6341 Brannalarm	0	21 047
6361 Fast renhold	85 600	0
6390 Andre driftskostnader	-9 216	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 917	0
Sum	**154 108**	**21 047**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS	6 682	8 125
Sum	**6 682**	**8 125**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6611 Vedlikehold heiser	72 801	12 134
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	101 839	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	237 383	8 900
6648 Vedlikehold dører og porter	28 386	0
Sum	**440 409**	**21 034**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	73 620	8 338
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 775	6 875
Sum	**77 395**	**15 213**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 218	417
7773 Omkostninger innkreving	2 476	0
Sum	**3 694**	**417**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	563 870	591 795	1 155 665
Sum opptjent egenkapital	**563 870**	**591 795**	**1 155 665**
Sum egenkapital	**563 870**	**591 795**	**1 155 665**

Resultat og balanse med noter for Langenga Asker Boligsameie 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langenga Asker Boligsameie 1

Styreleder	Kristian Eide-Engdahl (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Trine Fevang (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Stian Johnsrud (sign.)	19.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Langenga Asker Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langenga Asker Boligsameie 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: BSTBV-2JMKC-M3GCT-VJDS1-IQARX-VXY7T

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BSTBV-2JMKC-M3GCT-VJDS1-IQARX-VXY7T

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-13 13:24:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BSTBV-2JMKC-M3GCT-VJDS1-IQARX-VXY7T

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Langenga Asker Boligsameie 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristian Eide-Engdahl
Styremedlem, Stian Johnsrud
Styremedlem, Trine Fevang
Varamedlem, Benjamin Jørgensen Ghaznavi
Varamedlem, Øydis Larsen

Styret i Langenga Asker Boligsameie 1 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Langenga Asker Boligsameie 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langenga Asker Boligsameie 1 ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 933897729

Langenga Asker Boligsameie 1 består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Langenga Asker Boligsameie 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5918100. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Langenga Asker Boligsameie 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av brannalarmsystem
- Kontroll av sprinkelanlegg
- Kontroll av røykluker
- Oppføring av bom for redusert trafikk
- Utbedret utfordringer med renovasjon
- Økt bevissthet rundt alvorligheten av å lade el-sykkel/sparkesykler uten oppsyn
- Tatt initiativ til å redusere fartsgrensen i Langenga for bedre bomiljø og sikkerhet

Alle avvik blir registrert i HMS portalen og det er styreleder som følger disse opp kontinuerlig.

Styrets arbeid

Kjære alle beboere,

2025 var første hele året med operasjonell drift. Nytt styre ble konstituert etter årsmøtet hvor ekstern styreleder Kristian Eide-Engdahl ble valgt inn for to (2) år.

Styrets kjerneoppgave gjennom året har vært å bli kjent med de operasjonelle behovene, etablere gode relasjoner med tjenesteleverandører, samt inngå kontrakter hvor disse manglet.

Styrets vurdering er at Sameie er på en god plass, men det er en del jobb som gjenstår for å sikre stabil og god drift på kort og lang sikt.

Ved inngangen av 2025 stod flere leiligheter usolgte, men det har vært jevn tilflytting gjennom året gjennom salg og utleie. Dette vurderes som svært positivt for drift og miljø. Styreleder har god dialog med utbygger gjennom jevnlige samtaler og møter.

Styrets arbeidsmetode

Ekstern styreleder ble primært valgt på bakgrunn av manglende kapasitet i Sameie. Avtalen med Kristian Eide-Engdahl var også basert på den ambisjonen om å avlaste resten av styret. Styreleder har derfor tatt en svært operativ rolle gjennom å følge opp all kommunikasjon mot beboere, tjenesteleverandører, byggherre og utbygger.

Å skape en følelse av tilgjengelighet og tilstedeværelse har vært en viktig prioritet. Ambisjonen har vært å sikre kort responstid på henvendelser og fortløpende oppfølging av saker der dette har vært mulig. Dette har resultert i svært effektiv håndtering av innkomne saker da de fleste ikke har hatt behov for et vedtak.

Som et resultat av få saker med behov for vedtak, kontinuerlig dialog mellom styreleder og medlemmene enten på e-post, telefon eller andre kommunikasjonsmidler, har det blitt gjennomført tre (3) styremøter og et årsmøte i 2025. Styret forventer at behovet for økt møtefrekvens vil komme i tiden framover.

Kommunikasjonsflyt

Styret har benyttet nyhetsbrev som kommunikasjonsmiddel og tilbakemeldingen er at dette gir en god oversikt over relevante saker og hva styret jobber med. Dette er noe styret ønsker å fortsette med.

Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 var en spesielt viktig prosess i 2025. Etter ett år med drift sitter styret med en betydelig bedre oversikt over faktiske kostnader og forutsetningene er gode for å etablere et robust budsjett. Samtidig har styreleder tatt med seg erfaringen fra Borettslaget inn i denne prosessen.

Det kreves gjerne 2-3 år med drift før de gjennomsnittlige kostnadene blir synlige. Økningen i felleskostnadene er et resultat av høy prisvekst, spesielt i kommunale avgifter (vann/avløp/renovasjon), men også fra alle andre tjenesteleverandører.

Som en del av 2025 budsjettprosess ble det også vedtatt å gå fra årlig til månedlig avregning. Dette førte dessverre med seg en del uforutsigbarhet og usikkerhet hos beboerne i starten av 2026. Dette er beklagelig, men var et resultat av et par uforutsette begrensninger og treghet i systemene. Styreleder kan forsikre alle om at interessen til beboeren ble fullt ut ivaretatt og at det var kontinuerlig oppfølging av prosessen inn mot USBL.

HMS

Det ble i 2025 etablert en brannverninstruks som er delt med alle beboere. Det forventes at alle setter seg godt inn i denne.

Styret har hatt særlig fokus service og vedlikehold av kritiske systemer. Dette inkluderer brannvarslingssystemet, sprinklerkontroll og røykluker.

Oppføringen av bommen i øvre del av sentralaksen har også vært et viktig tiltak for å øke sikkerheten i fellesområdene. Denne ble oppført som et resultat av betydelig trafikk og mislighold av forventet hastighet.

Det har også vært fokus på bevissthet rundt lading av el-sykler/sparkesykler, gode rutiner på å holde oppganger fri for gjenstander, samt gode vaner på å lukke dører uten dørautomatikk.

I starten av 2026 ble det oppdaget legionella. Dette tas på største alvor. Sannsynlig årsak er stillestående vann i ubebodde leiligheter. Styret vil etablere faste rutiner for å kontrollere og redusere risikoen for dette.

Gjennom ukentlige vaktmesterrunder og jevnlige kontroller fra styreleder jobbes det kontinuerlig med å ivareta god HMS praksis. Etableringen av en god HMS kultur er essensiell for å skape et trygt og godt bomiljø.

Vedlikehold

Det krever gjerne 1-2 år før man får kartlagt vedlikeholdsbehovene i et nytt Sameie. For 2025 ble det gjort nødvendig vedlikehold gjennom de årlige serviceavtalene.

For 2026 vil styret jobbe med å etablere en helhetlig vedlikeholdsplan med tydelig strategi for både gjennomføring og det økonomiske.

Renovasjon

Utfordringer med renovasjon preget første del av 2025. Som et resultat av skjev belastning på de ulike stasjonene ble det raskt fullt på øvre stasjon. Opphopning av søppel ved nevnte tømmestasjon bidro til et utrivelig bomiljø. Det lyktes ikke med å påvirke bruksmønsteret blant boligselskapene. Løsningen ble derfor økt tømmefrekvensen, noe som resulterte i betydelig kostnadsøkning.

Plan for 2026

Starten 2026 ble noe turbulent grunnet innbruddene i slutten av januar. Det jobbes fortsatt med utbedringene her og så snart disse er gjennomført vil styret i samråd med relevante parter gå gjennom rutiner og mulige sikringstiltak for å redusere risiko for gjentakelse.

Som allerede nevnt vil det være fokus på å etablere gode vedlikeholdsplaner både for fellesområder, krav til vedlikehold av områder med eksklusiv bruksrett, vedlikehold av leiligheter og en plan for et vedlikeholdsfond. Alle serviceavtaler vil gjennomgås og det vil i samråd med Driftsforeningen være høy prioritet på videre etablering av uteområdene.

Styret vil også minne om viktigheten av at alle bidrar aktivt gjennom å utvise god HMS kultur, effektiv og god kommunikasjon mot styret og ikke minst imøtekommenhet overfor alle beboere. Dette er avgjørende for å sikre et godt og trygt bomiljø, både på kort og lang sikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2026

Ordensregler for Langenga Asker Boligsameie 1

Sist endret 19.04.2026 (1. versjon)

1. Formål og omfang

Ordensregler er til for å holde ro og orden i Boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Boligsameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom Boligsameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i Boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Boligsameiet mellom klokken 23:00-07:00. Dette gjelder også utendørs aktivitet. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00
- på lørdag klokken 10:00-18:00.
- på søndag og andre helligdager skal det ikke forekomme støy som er til sjenering

Styret skal informeres i god tid før større arrangement planlegger på fellesterrasse.

3. Parkering på plass for nødetater

Parkering på borettslagets utendørs områder er ikke tillatt og vil kunne medføre borttauing på eiers regning. Det kan ved spesielle omstendigheter søkes om dispensasjon til styret. Dette kan for eksempel gjelde i en flyttesituasjon. Det vil i et slikt tilfelle kunne gis dispensasjon for en kort periode.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at hoved-stoppekran stenges ved betydelig fravær.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Boligsameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker, skjeggkre, sølvkre eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon dersom dette ansees som nødvendig.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler (gjelder ikke utemøbler) eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Overlating av bruken, ved for eksempel utleie, reduserer ikke andelseiers plikter overfor Boligsameiet. Se vedtekter for ytterligere informasjon. Styre anmoder hver enkelt beboer til å utvise stor forsiktighet i forhold til sprinkelanlegget. Dersom disse utløses grunnet selvforskyldte årsaker kan man bli holdt ansvarlig.

Dør fra leilighet til felles gang skal være lukket når døren ikke benyttes aktivt. Dette er for å ivareta sikkerheten dersom en brann skulle oppstå.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir/plast/matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Papp skal brettes før det kastes for å sikre utnyttelse av beholderne. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Barnevogner kan imidlertid plasseres under trapp i trappeoppganger. Ganger skal holdes fri for private gjenstander (inkludert sko og skostativ). Det gjøres enkle unntak som; dørmatter,

en plante og enkel sesong basert pynt kan tillates. Dette for å blant annet gjøre vasking enklere. Flytting av gjenstander er ikke inkludert i vaskingen.

Det er ikke tillatt å henge ting på veggene i fellesområdene. Dørskilt og eventuelt personlig nøkkelboks kan monteres, men dette skal skje uten at det lages hull i veggene. Brudd på disse reglene kan medføre økonomisk ansvar for eventuelle behov for utbedringer.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal til enhver tid være låst og ukritisk deling av tilgang til Boligsameiet gjennom Defigo er ikke tillatt.

Sykler skal oppbevares i sykkelbod eller ved stykkelstativene i borettslagets fellesområder. Der er ikke tillatt med lading av el-sykler/el-sparkesykler i fellesområder da dette kan skape brannfarlige situasjoner. Det oppfordres til å avslutte lading dersom dette blir observert.

Nåværende avtale for måking/strøing gjelder ikke for kvelder og helg. Styret har besluttet at det utplasseres utstyr ved hver inngang til å måke gangveier, samt områdene rundt avfallsdunkene på kveldstid og helg. Oppfordrer alle til å bidra. Dersom det er behov for strøing kan styret kontaktes.

Bruk av bålpanne skal gjøres under fult oppsyn. Det er ikke tillat å bruke bålpannen i perioder hvor det er fare for brann. Det er viktig at bålpannen slukkes helt etter bruk og det skal ryddes når alt er helt slukket.

Kjøring og parkering

Privat parkering skal kun skje på egen plass med mindre det foreligger en avtale med eier av den respektive plass. Dette gjelder ikke de til enhver tid merkede gjesteparkeringsplassene. Gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende i korte perioder. Styret jobber for en løsning hvor det benyttes app til å booke plass, samt at man kan selv annonsere egen plass for kort og langtidsutleie. Funksjoner vil avhenge av den løsning som blir valgt. Se punkt 3 for regler rundt parkering på borettslagets utendørsområder.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i Boligsameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer

noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd. Det er ikke tillatt med oppdrett.

Andre bestemmelser

Grilling er tillatt på egen veranda/terrasse. Det er kun tillatt med elektrisk eller gassfyrt grilling. Engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom. Felles takterrasser skal kunne disponeres av alle til enhver tid. Det oppfordres til felles dugnad for å vedlikeholde disse. Ved større arrangement skal styret informeres på forhånd. Takterrassen skal til enhver tid ryddes etter bruk og det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler her. Skråningen bak på motsatt side av Sameiet (forbi fellesområdene) er vernet området og det skal under ingen omstendigheter ryddes skog, kastes avfall (heller ikke organisk) på disse områdene.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner og erstatningskrav.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Langenga Asker Boligsameie 1

Mandag 07.04.2025 kl. 09:00
Min Side, Bonabo (Usbl)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Langenga Asker Boligsameie 1

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 09:00 - Min Side, Bonabo (Usbl)

Høringsperiode: 07.04.2025 09:00 - 09.04.2025 09:00

Stemmeperiode: 09.04.2025 12:00 - 11.04.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 07.04.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 29.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hienne Østensen
Styremedlem, Stian Johnsrud
Styremedlem, Trine Fevang
Varamedlem, Benjamin Jørgensen Ghaznavi

5.1 Valg av styreleder

Det har ikke lyktes styret å finne kandidat til styrelederververvet internt i sameiet. Styret har derfor vært i kontakt med ekstern styrelederkandidat.

Styret foreslår Kristian Eide-Engdahl

36 år gammel og bor i Asker

Er utdannet sivilingeniør ved NTNU, mastergrad i petroleum.

Jobber for Aker BP som prosjekt leder og team leder for teknisk personell.

Studerer for tiden ***Executive MBA i Strategisk Ledelse*** på Handelshøyskolen i Bergen.

Har erfaring som styreleder for Vel-forening bestående av over 70 eneboliger og nå 1.5 år i Langenga Asker Borettslag. Her har styret etablert et veldrevet borettslag hvor jeg som styreleder har tatt mye av ansvaret for den daglige driften. Som styreleder er jeg opptatt av at saker blir håndtert så raskt som mulig og at alle beboere føler seg sett og hørt når de kontakter styret av ulike årsaker. Jeg er opptatt av å ha gode relasjoner med alle service leverandører og å være tilgjengelig dersom

det er behov. Jeg har øye for detaljer og jobber kontinuerlig med å forstå de utfordringene som dukker opp og ikke minst sørge for at styret har god forståelse for økonomien sammen med forretningsfører.

Som styreleder i Sameiet vil jeg bidra med å sørge for at Sameiet driftes i beboernes interesser. Jeg vil ha en proaktiv holdning til de utfordringene det er å drifte et sameie, og jeg vil etterstrebe at alle beboere blir ivaretatt. Som styreleder er jeg opptatt av å være tilgjengelig for beboerne når de trenger det og dette gjenspeiles i det sameiet kan forvente. I sammenheng med styrelederververvet i Borettslaget har jeg også etablert gode relasjoner til utbygger og byggherre som sameiet vil kunne ha stor fordel av i en etableringsfase. Jeg vil også kunne bidra med min gode forståelse av den generelle driften av området samt forståelsen av hvordan alle systemene virker.

Kristian Eide-Engdahl har gitt boligselskapet et tilbud på å inngå en avtale om overtagelse av styrelederververvet, og årlig honorar for dette er

kr 80.000,-.

Avtaleforslag er gjengitt som vedlegg til innkallingen, og vil bli fylt ut og signert dersom Kristian Eide-Engdahl velges.

Forslag til vedtak: Kristian Eide-Engdahl velges som styreleder for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges inn et medlem til styret for 2 år.

Stian Johnsrud er på valg

Forslag til vedtak: Stian Johnsrud stiller til gjenvalg for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges et varamedlem til styret for 1 år.

Benjamin Jørgensen Ghaznavi er på valg

Forslag til vedtak: Styret oppfordrer eiere å melde seg som vara. Varighet 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	563 870	0
B. Endring arbeidskapital	**563 870**	**0**
C. Arbeidskapital	**563 870**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	992 286	0
Kortsiktiggjeld	-428 416	0
C Arbeidskapital	**563 870**	**0**

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

Resultatregnskap 2024 Langenga Asker Boligsameie 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	716 157	0	1 736 482	1 756 482
Sum leieinntekt		**716 157**	**0**	**1 736 482**	**1 756 482**
Sum inntekt		**716 157**	**0**	**1 736 482**	**1 756 482**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	8 178	8 178
Styrehonorar		0	0	58 000	58 000
Driftskostnad					
Energikostnad		19 067	0	165 000	165 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	21 047	0	155 000	111 000
Kommunale avgifter/renovasjon		0	0	265 000	265 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3	8 125	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	21 034	0	575 200	339 200
Revisjonshonorar		7 583	0	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		13 916	0	85 000	85 000
Andre honorar	5	15 213	0	28 000	28 000
TV/bredbånd		7 176	0	208 104	208 104
Kontingenter og gaver		0	0	0	299 627
Forsikringer		39 879	0	170 000	170 000
Andre kostnader	6	417	0	11 000	11 000
Sum kostnad		**153 456**	**0**	**1 736 482**	**1 756 109**
Driftsresultat		**562 701**	**0**	**0**	**373**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 170	0	0	0
Rentekostnad		1	0	0	0
Netto finansposter		**-1 169**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**563 870**	**0**	**0**	**373**
Overført sameiekapital		563 870	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**563 870**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2024 Langenga Asker Boligsameie 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		106 945	0
Andre kortsiktige fordringer		4 779	0
Forskuddsbetalte kostnader		243 972	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		636 589	0
Sum omløpsmidler		**992 286**	**0**
SUM EIENDELER		**992 286**	**0**

Balanse 2024 Langenga Asker Boligsameie 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		563 870	0
Sum opptjent egenkapital		**563 870**	**0**
Sum egenkapital	**7**	**563 870**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 068	0
A konto til avregning		125 105	0
Annen kortsiktig gjeld		9 244	0
Sum kortsiktig gjeld		**428 416**	**0**
Sum gjeld		**428 416**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**992 286**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Hienne Østensen Styreleder	Trine Fevang Styremedlem	Stian Johnsrud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Sameiet er stiftet 24.04.2024. Ordinær drift fra 01.10.2024.
Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av innflytting først i oktober, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 58 seksjoner. Eiendommen er oppført på gnr 55 bnr 816 i Asker kommune. Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polisenummer SP5918100.2.1

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme, varmtvann og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	231 035	0
3610 Oppstartskapital	382 080	0
3618 Leietillegg strøm	69 552	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	31 344	0
3626 Adm. gebyr målere	2 146	0
Sum	**716 157**	**0**

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	21 047	0
Sum	**21 047**	**0**

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	8 125	0
Sum	**8 125**	**0**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6611 Vedlikehold heiser	12 134	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 900	0
Sum	**21 034**	**0**

Note 5 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	8 338	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 875	0
Sum	**15 213**	**0**

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	417	0
Sum	**417**	**0**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	563 870	563 870
Sum opptjent egenkapital	**0**	**563 870**	**563 870**
Sum egenkapital	**0**	**563 870**	**563 870**

Resultat og balanse med noter for Langenga Asker Boligsameie 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langenga Asker Boligsameie 1

Styreleder	Hienne Østensen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Stian Johnsrud (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Trine Fevang (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Langenga Asker Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langenga Asker Boligsameie 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

Penneo document key: BE0FB-KZ504-MCT50-Y8NJO-A6G1B-UWEZQ

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BE0FB-KZ504-MCT50-Y8NJO-A6G1B-UWEZQ

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 13:48:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BE0FB-KZ504-MCT50-Y8NJO-A6G1B-UWEZQ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Langenga Asker Boligsameie 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hienne Østensen
Styremedlem, Stian Johnsrud
Styremedlem, Trine Fevang
Varamedlem, Benjamin Jørgensen Ghaznavi

Styret i Langenga Asker Boligsameie 1 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Langenga Asker Boligsameie 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langenga Asker Boligsameie 1 ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 933897729

Langenga Asker Boligsameie 1 består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Langenga Asker Boligsameie 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5918100. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Langenga Asker Boligsameie 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Innflytting skjedde i midten av november 2024 slik at det ikke har vært tilstrekkelig tid til å vurdere eller gjennomføre tiltak.

Styrets arbeid

Overtakelse av fellesarealer skjedde i slutten av oktober, innflytning i leilighetene skjedde i slutten av november. I den korte tidsperioden frem til slutten av året har styret fokusert på å sette seg inn styrearbeidet og ordne praktiske forhold i forbindelse med overtakelsen av bygget (overføring av avtaler o.l.).

Styret vil jobbe videre med å vurdere tiltak som kan øke bomiljø, energieffektivisering og klima. Vi vil også kontinuerlig jobbe med saker som beboerne melder inn.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.01.2025

AVTALE OM OPPDRAG - EKSTERN STYRELEDER

Mellom «Klientnavn» organisasjonsnummer «Klient_orgnr», og [navn], er det

inngått følgende avtale:

1 Oppdragets varighet

[navn] velges som ekstern styreleder for «Klientnavn» for en periode på (ett eller to år) fra [dato] til boligselskapets årsmøte våren [år]. Engasjementet tar utgangspunkt i et vedtak i årsmøtet om valg av ekstern styreleder. Avtalen kan sies opp ved vedtak i årsmøte.

2 Oppdragets art

Styrelederen skal lede styrets arbeid i samsvar med lovverk, vedtekter, vedtak i årsmøtet og god praksis for forvaltning av boligselskaper, herunder

- forberede, innkalle og gjennomføre ordinære og ekstraordinære årsmøter,
- forberede, innkalle og gjennomføre et tilstrekkelig antall styremøter,
- sikre at det blir ført skriftlig protokoll fra styremøter og årsmøter,
- sørge for at det utarbeides et årlig budsjett for boligselskapet,
- sørge for tilstrekkelig rapportering til offentlige myndigheter,
- sikre at boligselskapets korrespondanse får forsvarlig behandling,
- følge opp boligselskapets forretningsfører, og sikre at denne får den nødvendige informasjon,
- følge opp boligselskapets økonomi i henhold til budsjett og sameiets økonomiske situasjon,
- sammen med ett annet styremedlem kontrollere, anvise og betale fakturaer,
- sørge for at boligselskapet har vedlikeholdsplan og skjøtselsplan, og følge opp disse,
- sørge for forsvarlig oppfølging av boligselskapets ulike leverandører,
- sikre at boligselskapet har et fungerende HMS-system,
- sørge for at beboerne oppdateres jevnlig med aktuell informasjon.

3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i

styreleders fravær.

4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling. Øvrige styremedlemmer skal videre være stedlig kontakt for løpende henvendelser fra hjemmelshavere og beboere.

5 Honorar

Boligselskapet betaler i henhold til årsmøtevedtak et styrehonorar til styreleder stort

kr xx xxx,- per år. Beløpet er mva.-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Det beregnes ikke feriepenger av honoraret. Honoraret utbetales etterskuddsvis hvert kvartal.

6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som styreleder har hatt i kraft av sitt verv som styreleder skal

refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

7 Andre tjenester

Ved møter utover ordinære årsmøter og ordinære styremøter (ekstraordinære styremøter,

ekstraordinære årsmøter, byggemøter, foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (punkt 5) på kr xxx,- per time.

Denne godtgjørelsen forutsetter oppstilling fra styreleder og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeidet i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret.

Godtgjørelse etter samme sats svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Sted, [Dato]

For «Klientnavn»,

_____ _____

Styrets representant Styrets representant 2

_____

Ny ekstern styreleder

Vedlegg: Protokoll fra årsmøte i «Klientnavn» [dato)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Langenga Asker Boligsameie 1 mandag 07.04.2025 kl. 09:00 - Min Side, Bonabo (Usbl).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Vedtak:
Valgt ble: Hienne Østensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 29 000- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Det har ikke lyktes styret å finne kandidat til styreledervervet internt i sameiet. Styret har derfor vært i kontakt med ekstern styrelederkandidat.

Styret foreslår Kristian Eide-Engdahl

36 år gammel og bor i Asker

Er utdannet sivilingeniør ved NTNU, mastergrad i petroleum.

Jobber for Aker BP som prosjekt leder og team leder for teknisk personell.

Studerer for tiden ***Executive MBA i Strategisk Ledelse*** på Handelshøyskolen i Bergen.

Har erfaring som styreleder for Vel-forening bestående av over 70 eneboliger og nå 1.5 år i Langenga Asker Borettslag. Her har styret etablert et veldrevet borettslag hvor jeg som styreleder har tatt mye av ansvaret for den daglige driften. Som styreleder er jeg opptatt av at saker blir håndtert så raskt som mulig og at alle beboere føler seg sett og hørt når de kontakter styret av ulike årsaker. Jeg er opptatt av å ha gode relasjoner med alle service leverandører og å være tilgjengelig dersom det er behov. Jeg har øye for detaljer og jobber kontinuerlig med å forstå de utfordringene som dukker opp og ikke minst sørge for at styret har god forståelse for økonomien sammen med forretningsfører.

Som styreleder i Sameiet vil jeg bidra med å sørge for at Sameiet driftes i beboernes interesser. Jeg vil ha en proaktiv holdning til de utfordringene det er å drifte et sameie, og jeg vil etterstrebe at alle beboere blir ivaretatt. Som styreleder er jeg opptatt av å være tilgjengelig for beboerne når de trenger det og dette gjenspeiles i det sameiet kan forvente. I sammenheng med styreledervervet i Borettslaget har jeg også etablert gode relasjoner til utbygger og byggherre som sameiet vil kunne ha stor fordel av i en etableringsfase. Jeg vil også kunne bidra med min gode forståelse av den generelle driften

av området samt forståelsen av hvordan alle systemene virker.

Kristian Eide-Engdahl har gitt boligselskapet et tilbud på å inngå en avtale om overtagelse av styrelederververvet, og årlig honorar for dette er

kr 80.000,-.

Avtaleforslag er gjengitt som vedlegg til innkallingen, og vil bli fylt ut og signert dersom Kristian Eide-Engdahl velges.

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Eide-Engdahl for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges inn et medlem til styret for 2 år.

Stian Johnsrud er på valg

Vedtak:
Stian Johnsrud ble valgt for valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges et varamedlem til styret for 1 år.

Benjamin Jørgensen Ghaznavi er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Øydis Larsen for 1 år.

Protokoll for Langenga Asker Boligsameie 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Hienne Østensen (sign.)	11.04.2025

V E D T E K T E R

for

Langinga Asker Boligsameie 1
(org. nr. 933 897 729)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.05.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Langenga Asker Boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.04.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 58 seksjoner på eiendommen gnr. 55 bnr. 816 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- bod
- terrasse

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

Det planlegges for at internveien/gangstier og felles utearealer disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige boligselskaper i prosjektet Langenga, se punkt 9.

1-3 Parkering
Parkeringsplassene i parkeringskjelleren planlegges organisert som egen anleggseiendom med egne vedtekter, se utkast til vedtekter. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass i anleggseiendommen må sette seg inn i disse vedtektene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med

samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Det er et felles renovasjonspunkt for alle boligselskapene i prosjektområdet utenfor sameiets eiendom.

(7) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(8) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold som vask av vinduer som ikke er vaskbare fra innsiden. Styret skal i hvert fall legge opp til en årlig vindusvask.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik at 40% av kostnadene fordeles med like deler på seksjonene, mens 60% av kostnadene fordeles etter sameiebrøken. Leveranse for tv/fiberbredbånd fordeles likevel med lik del på hver seksjon.

Kostnader til seksjonens forbruk av strøm til oppvarming og oppvarming av varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per seksjon. Den til enhver tid eier av seksjon gir sitt samtykke til at styret kan innhente oversikt over varmtvannforbruket for seksjonen direkte fra Asker kommune.

Kostnader til kaldtvann og varmtvann fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Avregningskostnader fordeles likt per seksjon. Den til enhver tid eier av seksjon gir sitt samtykke til at styret kan innhente oversikt over vannforbruket for seksjonen direkte fra Asker kommune.

Kostnader til parkering dekkes iht. kostnadsfordeling i vedtektene for anleggseiendommen. Kostnadene kan bli krevet inn sammen med felleskostnadene i eierseksjonssameiet.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

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

7-3 Styrets oppgaver

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Endelig vedtekter fastsettes av utbygger før overlevering.

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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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).

8-4 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 eventuelle årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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.

8-5 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 stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Endelig vedtekter fastsettes av utbygger før overlevering.

(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 etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

8-12 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.

9. Drift av fellesarealer for grøntarealer mm

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Endelig vedtekter fastsettes av utbygger før overlevering.

Det foreligger en foreløpig utomhusplan for felles utearealene. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen for hvert av byggetrinnene.

Langenga Bolig AS har ikke bestemt endelig strukturering av fellesarealene. Utearealene for det samlede utbyggingsområde på Langenga (deler av gbnr. 55/323 og gbnr. 55/744) planlegges lagt i en egen eiendom som eies og disponeres i fellesskap av boligene i alle byggetrinn. Boligselskapet, eller en felles driftsforening, blir i så fall eier av arealene, men slik at arealet først planlegges overskjøtet når utbyggingen er ferdigstilt. Frem til overskjøting har Langenga Bolig AS den rettslige råderetten over arealet/eie arealet selv om boligkjøperne er gitt bruksrett til deler av arealene og plikt til å drifte arealene. Langenga Bolig AS vil fradele ytterligere arealer fra gbnr. 55/323 og vil tinglyse rettighetserklæringer mv. som Langenga Bolig AS anser nødvendig i forbindelse med fradeling og øvrig eiendomsstrukturering. Driftsforeningen er opprettet og det foreligger bindende vedtekter for foreningen som seksjonseierne er bundet av. Det er tinglyst en plikt til å være medlem av en driftsforening. Endelig organiseringen bestemmes av Langenga Bolig AS.

Sameiet må betale ordinære drift- og vedlikeholdskostnader fra utearealet stilles til rådighet for seksjonseierne. Kostnadene fordeles slik det er fastsatt i vedtektene til driftsforeningen. Det blir inngått en skjøtselsavtale for utomhusarealene, herunder en skjøtselsplan for skogområde med potensiale for fremvekst av kalklindeskog. Boligselskapene må til enhver tid ha skjøtselsavtaler som sikrer at ønskede arter og vegetasjon blir bevart i skjøtselsarbeidet, samt eventuell bekjempelse av fremmede arter.

Boligselskapet er forpliktet til å tillate at selger vederlagsfritt får benytte deler av boligselskapets tomt/utearealer i byggeperioden uten at boligselskapet kan kreve erstatningsarealer. Boligselskapet er også forpliktet til å medvirke ved behov til fradeling av arealer som skal utgjøre de siste byggetrinnene.

10. Parkeringsplasser

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som regulerer rettigheter og plikter. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass disponerer plass i kjelleren og er bundet av vedtektene som gjelder for parkeringskjelleren. Ved overdragelse av parkeringsplasser må kjøper sørge for at parkeringsplassen blir tinglyst på ny eier.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

0220 2017003

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 24. september 2019 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGENGA 30, ASKER KOMMUNE

Gnr. 55 bnr. 323, 549, del av 744 m.fl.

Plankart datert 02.07.2019
Reguleringsbestemmelser datert 02.07.2019, sist revidert 24.09.2019.

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt 1
§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner 1
§ 3 Vilkår for gjennomføring 2
§ 4 Andre fellesbestemmelser 4
§ 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg 5
§ 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål 8
§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 9
§ 8 Grønnstruktur 10
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 11
§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder 11
§ 11 Midlertidig anleggs- og riggområde 11

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utbygging av Langenga 30, der man på den sørvestre del av eiendommen (nærmest Risenga) åpner for et nasjonalt kompetansesenter for utvikling av sykkelsporten med velodrom og areal til andre idrettsrelaterte aktiviteter.

I tilknytning til idrettsbygget med velodromen åpnes det for et funksjonelt næringsbygg tilrettelagt for barnehage, skole og servicefunksjoner som kan styrke de idrettsrelaterte funksjonene i idrettsbygget.

På den resterende del av eiendommen (nordøstover) tilrettelegges det for en større, helhetlig boligbebyggelse med variert leilighetssammensetning, variert fasadeuttrykk og gode uteoppholdsarealer.

Naturområdet rundt Einedammen sikres som friområde for bolig- og nærområdet.

Idrettsanlegget og boligene sikres kort og trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende idrettspark og skoleanlegg på Risenga.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) Felt B

- Idrettsanlegg (1400) Felt A1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1813) Felt A2
  Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, barnehage, service, bevertning)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Veg (2010) Felt V1
- Kjøreveg (felles avkjørsel) (2011) Felt V2, V3
- Fortau (2012) Felt F1, F2, F3
- Gang- sykkelveg (2015) Felt GS
- Gangveg (2016) Felt G
- Sykkelveg (2017) Felt S
- Annen veggrunn – grøntareal (2018)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Naturområde (3020)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBE § 12-5 nr. 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Sikringssone frisikt, H140
- Fareområde Ras og skredfare, H310
- Hensyn grønnstruktur (naturmiljø / vassdragssone), H540
- Båndlegging etter andre lover (Naturmangfoldloven), H740

§ 3 Vilkår for gjennomføring

Det regulerte området vil bygges ut i flere byggetrinn, hvorav felt A1/A2 vil bygges ut først sammen med nærliggende boliger i felt B. Resten av boligene i felt B vil omsøkes sannsynligvis i flere byggetrinn, fra sydvest mot nordøst.

3.1 Rekkefølgekrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp, renovasjon samt annen teknisk infrastruktur, være godkjent av kommunen.
- Før første igangsettingstillatelse gis skal eksisterende kabler i luftstrekk være nedgravd i bakken, eller sikret nedgravd som del av utbyggingen. Omlegging til jordkabel skal være gjennomført, eller sikret gjennomført, før første byggetrinn innenfor felt B lovlig tas i bruk.
- Overordnet utomhusplan skal godkjennes før første rammetillatelse kan gis. Det skal leveres detaljerte utomhusplaner for hvert byggetrinn i felt A1/A2 og B før rammetillatelse kan gis.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for de ulike byggetrinnene i felt A1/ A2 og B skal utomhusområdene for det omsøkte området være ferdigstilt eller sikret ferdigstilt i løpet av første vekstsesong, i henhold til godkjent detaljerte utomhusplan.
- Veianlegg, inklusive rundkjøring og bussholdeplass med leskur skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, innen første byggetrinn tas lovlig i bruk.
- Sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei o_V1 skal være etablert, eller sikret etablert, før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn innenfor planen.
- Før første midlertidige brukstillatelse gis skal støyskjerm og gang- og sykkelvei (o_GS) langsmed eksisterende bebyggelse være opparbeidet.
- Før ny bebyggelse tas i bruk skal sykkelvei med fortau lang Langenga (o_S og o_F1) være opparbeidet frem til f_V3.

3.2 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

Ved etappevis utbygging gjelder dokumentasjonskravene nedenfor for de arealer og tiltak som søknaden omfatter, dersom annet ikke er angitt i bestemmelsene

Før første rammesøknad kan godkjennes skal det inngå en overordnet utomhusplan som viser et helhetlig grep for den ubebygde delen av tomten (detaljeringsgrad 1:500). Før hver rammesøknad/ byggetrinn i felt A1/ A2 og B kan godkjennes skal det foreligge en detaljert utomhusplan (detaljeringsgrad 1:200) som skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og bl.a. redegjøre for:

- Eksisterende og framtidig terreng, med overganger mot tilliggende veiarealer, landskap og bebyggelse.
- Ulike terrengoverflater som gress, asfalt, steinbelegg osv.
- Arealer for lek og opphold
- Ny og eksisterende vegetasjon, markdekke
- Støttemurer, ramper og trapper
- Belysning
- Sykkelparkering (med og uten overbygg) og biloppstillingsplasser på terreng, manøvreringsareal, avkjørsler mot offentlig vei
- Overvannshåndtering
- Fjellsikringstiltak
- Evt. støyskjermingstiltak
- Løsning for renovasjon
- Hvordan hensynet til mennesker med nedsatt funksjonsevne er ivaretatt.
- Hvordan eksisterende vegetasjon skal ivaretas i anleggsperioden.

Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram som redegjør for hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal bl.a. redegjøres for trafikkavvikling, massehåndtering og massetransport, tiltak for bekjempelse av fremmede arter, driftstider samt trafikksikkerhet for gående og syklende i anleggsfase.

Som del av rammesøknaden skal det vedlegges et geoteknisk fagnotat som redegjør for fundamenteringsmetode for byggene, på grunnlag av supplerende grunnundersøkelser på stedet. Videre skal det redegjøres for utførelse og sikring av fjellarbeider for å eliminere skredfare i byggefasen. Dersom supplerende grunnundersøkelser viser sprøbruddmateriale/ kvikkleire, skal områdestabiliteten vurderes på ny.

Støyrapport skal foreligge sammen med rammesøknad, med dokumentasjon på støyreduserende tiltak.

Til første rammesøknad skal det foreligge en estetisk plan for hele planområdet som skal godkjennes av planmyndigheten. Av planen skal det fremgå hvordan bebyggelse og uteområdet skal utformes helhetlig, men med en variasjon i farge- og materialbruk i henhold til prinsippene i miljøskissene i illustrasjonsheftet datert 2.7.2019 som følger planen. Det skal være tydelig innslag av tre i fasaden.

I rammesøknad for feltene A1/A2 og B skal det også foreligge en estetisk redegjørelse som følger utomhusplanen for bl.a. støyskjermingselementer, eventuell sikring av lekeplass, dam og åpne vannveier samt murer høyere enn 2,5 meter. Redegjørelsen skal beskrive formuttrykk og materialbruk vurdert opp mot den helhetlige utviklingen av planområdet.

I rammesøknad for feltene A1/ A2 og B skal det redegjøres for valg av energiløsning sett opp imot energirapportens anbefalinger og Asker kommunes målsetninger.

Før igangsettingstillatelse gis skal miljøoppfølging dokumenteres. Se punkt 4.1

I rammesøknad skal det inngå dokumentasjon på sikringstiltak i hensynssonen og tilliggende skogsområder i midlertidig rigg- og anleggsområde.

§ 4 Andre fellesbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

4.1 Miljøoppfølging

Før det gis igangsettelsestillatelse må det gjøres en detaljregistrering av hvilke deler av planområdet som er infisert med svartelistearter. Funn skal sammenfattes i rapport med tilhørende tiltaksplan som vedlegges søknaden til kommunen. For de infiserte områdene skal det angis regler for behandling av toppmassene, både de som skal flyttes innad i området og de som evt. skal flyttes ut av planområdet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet. Planen skal sikre minimal inn-/ utkjøring av masser.

I byggefasen skal det sikres at det er miljøoppfølging tilstede som har kompetanse på naturmiljø. Hensikten er at tiltak som berører viktige naturtyper skal begrenses så mye som mulig.

4.2 Støygrenser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Boliger som etableres i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Med stille side menes fasade der støynivå tilfredsstiller grenseverdier gitt i T-1442/2016, tabell 3.

Støynivå på private uteoppholdsarealer og minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger (felt B) samt eventuell barnehage og skole (felt A1/A2) skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.

Støynivå fra veier innenfor planavgrensningen skal ikke overstige grenseverdier gitt i T-1442/ 2016, tabell 3 på fasader av eksisterende boliger.

4.3 Sikre verneverdier / Hensynssone

(plan- og bygningsloven §§ 12-7 punkt 6 og 11-8 punkt c)

Innenfor hensynssone grønnstruktur (naturmiljø / vassdragssone) H540 (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6) skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

I hensynssonene er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten samt sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur-, kultur- og landskapsverdi dokumenteres. Det skal tas hensyn til isdammen og naturverdier ved gjennomføring av tiltak. Oppmuring eller andre konstruksjonsmessige elementer skal beholdes så langt som mulig.

Områder innenfor båndleggingssone H740 er underlagt bestemmelsene i naturmangfoldloven om utvalgte naturtyper.
Eventuelle inngrep i kalklindeskogen skal meldes inn til miljøvedtaksregisteret, i tråd med Forskrift om miljøvedtaksregisteret § 3.

4.4 Parkeringsbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

Sykkel- og bilparkering skal opparbeides i henhold til den enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Asker, med unntak for antall biloppstillingsplasser per boenhet for boligbebyggelsen i felt B.

For felt B skal det benyttes en norm for bilparkering på maksimalt 1,2 biloppstillingsplass per boenhet, inklusiv gjesteparkering som skal inngå som del av boligenes fellesareal. Biloppstillingsplassene skal plasseres i felles parkeringsanlegg innunder felt B, under planert terreng.

Det skal etableres sikre parkeringsalternativer for sykler, også el- og transportsykler, som er lett tilgjengelig på gateplan.

Min. 50% av all sykkelparkering skal være under tak. Sykkeltakene skal utformes som del av den helhetlige arkitektoniske utformingen.

4.5 Særlige drifts- og skjøtselstiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 9)

Før rammetillatelse kan gis, skal plan- og bygningsmyndigheten godkjenne skjøtselsplan for skogsområder sørøstre del av felt B og A1/ A2. Planen skal sikre at kalkskoglokaliteter i området ivaretas og i størst mulig grad utvikles til et sammenhengende skogsbelte. Det vises til avbøtende tiltak foreslått i fagnotat «vurdering av virkninger på biologisk mangfold», datert 4.12.2017

4.6 Sikrings-, støy- og faresoner

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Innen faresonen tillates ikke bebyggelse eller opparbeidelse av arealer for idrett, lek, uteopphold, o.l.

Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Tiltak innenfor hensynssone Ras- og skredfare H310 (pbl. § 11-8, bokstav a), og som vil falle inn under sikkerhetsklasse for skred S3 i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3, er ikke tillatt før det utføres sikringstiltak som anbefalt i skredfarevurdering fra Norconsult datert 28.11.2018. Viktig naturtype innenfor og sørøst for hensynssonen skal så langt det er mulig tas hensyn til ved valg og gjennomføring av sikringstiltak.

Innenfor H310 tillates det etablert skredvoll/skredgjerde i eiendomsgrensen mellom felt B og gnr/bnr. 55/630.

4.7 Vegetasjon

For all ny beplantning skal stedegne vekster, og vekster som tiltrekker pollinerende innsekter, prioriteres.

§ 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1 Plassering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- I områder avsatt til utbyggingsformål skal bebyggelse plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankart. I tillegg tillates mindre bygningsdeler, som trapperom,

balkonger og takoverdekkinger, inntil 2,5 m ut fra byggegrensen unntatt mot vei o_V1.
- Innenfor formålsgrensene tillates forstøtningsmurer, trapper, ramper, mindre boder (maks. 30 m2 BRA) og frittliggende overbygg for sykkelparkering utenfor byggegrensene.
- Ingen deler av bebyggelsen over terreng skal ligge nærmere enn 15 m fra senter av fylkesvei, o_V1. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates etter godkjenning fra kommunen.
- Felles parkeringsanlegg tillates plassert inn under nytt, planert terreng, og innenfor angitte byggegrenser (felt A1/A2) og bestemmelsesområde #3 (felt B) i plankartet. Anleggene skal ha hovedinnkjøring fra felles avkjørsel f_V2. Det tillates kjørbar, underjordisk forbindelse under idrettsanleggets forplass, felt A2, som sammenbinder de to parkeringsanleggene.
- Det skal etableres adskilte avfallsarealer for hhv. A1/ A2 og B. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Avfallsbeholdere skal være nedgravd.
- Nye transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen eller i terreng. Ved innpassing i terreng tillates kun én synlig fasade.
- Åpen rensedam for sedimentering av overflatevann fra vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i plankart.
- Innenfor byggeformålene i planen, samt felt avsatt til Annet veiareal - grøntareal, skal det tillates skråningsutslag, støttemurer og fanggrøfter tilknyttet tilgrensende samferdselsanlegg. Eventuelle endringer som vil kunne berøre etablerte forstøtningstiltak tillates ikke uten kommunens samtykke.

5.2 Utforming

- Utforming av bebyggelsen skal være i henhold til prinsipper i illustrasjonsheftet datert 2.7.2019.
- Over parkeringsanlegget, der det ikke er bebyggelse over, skal det etableres terrengoverdekning med en min. jorddybde på 30 cm unntatt ved gangveier og plasser for lek og opphold. Uteområdet skal utformes variert, med innslag av busker og lavere trær. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering
- Hvert felt skal utformes med materialer av god kvalitet. Det skal benyttes robuste materialer med gode aldringsegenskaper (som tegl, pusset mur, tre, sink etc.) som i løpet av bygningens livssyklus har lite negativ påvirkning på miljøet.
- Fasaderekken mot Langenga (felt A2 og B) skal fremstå helhetlig.
- Støttemurer skal utføres i naturstein med stedegen farge (evt. som gabioner). Murer med høyde over 3,0 meter skal utformes skrånende inn mot terreng, med maks helning 5:1. Dette gjelder også for veianlegg.
- For arealene på terreng skal det velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplanting, belysning, møblering og andre utformingsdetaljer. Det skal sikres godt opplyste inngangssituasjoner, gangveier og plasser for opphold.
- Ingen områder skal inngjerdes, annet enn ved arealer avsatt til lek. Beplantning e.l. for privatisering av forhager tillates innenfor felt B.

5.3 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Grad av utnytting pr. felt eller bygg skal ikke overstige maks bruksareal BRA som oppgitt på plankartet.

Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, samt parkering, varelevering, lager og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i BRA.
Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng medregnes med 50 %.

Bruksarealer for tenkte plan i idrettsanlegget, felt A1, skal ikke medregnes i BRA.

I beregningen av bruksareal BRA skal bilparkering på terreng medtas med 18 m2 pr. plass.

Forretning tillates inntil 400 m2 BRA salgsflate og skal plasseres innenfor felt A1 eller A2. Evt. lager, service og verksted kommer i tillegg. Forretningsformålet skal være idrettsrelatert.

Takterrassers areal kan medregnes 50 % ved beregning av krav til felles utearealer dersom det sikres tilgjengelighet for alle beboerne og terrassen opparbeides med god kvalitet. Opparbeidede takflater forbundet med naturlig terreng kan medregnes 100 %.

5.4 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Planert terreng skal ikke overstige kotehøyder som angitt på plankartet.

Bebyggelsen skal ikke overstige maks. og gjennomsnitts gesimshøyder som angitt på plankartet.

Høyder innenfor felt B skal beregnes på følgende måte:

- Maks gesimshøyde skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå per bygg (enkel beregning).
- Gjennomsnitts gesimshøyde skal beregnes ut fra byggets samlede fasadeareal som divideres på antall løpemeter fasade. Dette er utførlig forklart i planbeskrivelsen.

Tiltak som tillates over angitt gesims skal ikke medtas i beregningene.

Dersom ikke annet er oppgitt under feltbestemmelsene tillates åpent eller transparent rekkverk på tak (spiler, glass e.l.) over angitte makshøyder på plankart dersom de trekkes min. 1,2 m inn fra fasadeliv.

Dersom ikke annet er angitt under feltbestemmelsene tillates heissjakter og tekniske anlegg inntil 1,5 m over angitte makshøyder. Overbygde trappehus tillattes inntil 3,5 m over angitte makshøyder, og skal trekkes inn min 1,5 meter fra underliggende fasadeliv. Elementer over angitt makshøyde skal utformes som del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk og tilsammen ikke utgjør mer enn 10 % av det enkelte byggs takflate.

Frittliggende overdekninger, boder, pergolaer m.m. som inngår i utomhusanlegget skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m fra ferdig planert terreng omkring elementet.

5.5 Takform

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Bebyggelsen skal ha flate tak. Bebyggelsen skal utformes med grønne tak (artsrik og stedegen vegetasjon, sedum e.l.) eller opparbeides for privat eller felles opphold. Takene skal varieres innenfor disse rammene og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Tekniske anlegg på tak, som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og skjermingselementer, skal integreres i den arkitektoniske utforming. Takoppbygg skal minimeres.

Frittliggende overdekninger, boder, rømningsveier m.m. som inngår i uteområdene skal ha pulttak eller flate tak.

5.6 Universell utforming

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.mm

Universell utforming og tilgjengelighet av uteområder må balanseres i forhold til hensyn til naturmangfold, grønnstruktur og stedets topografi.

Av utomhusplanen ved byggesøknad skal det fremgå hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt i henhold til TEK.

5.7 Vannbåren varme

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8)

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Valg av energikilde skal baseres på mål i miljø- og klimaplan for Asker kommune.

§ 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

6.1 Idrettsanlegg, felt A1

- Feltet tillates benyttet til idrettsanlegg med tilhørende sidefunksjoner (mindre bevertning, service, kontor o.l.).
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et helhetlig anlegg og utbygges samtidig.
- Hovedinngang for gående og syklende skal etableres på sørvestsiden av bebyggelsen, via felt A2. Uteområdene ved inngangen skal plassmessig opparbeides, og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.
- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden for å oppnå en åpenhet mot forplassen.
- Idrettsanlegget skal legges inn i terreng. Landskapet skal fylles opp på sørvest og sørøstsiden av bebyggelsen slik at omkringliggende terreng og takflaten flyter «sømløst» og naturlig over i hverandre og synlige fasader unngås. På sørøstsiden av bebyggelsen skal oppfylt område beplantes med hjemlige arter av edelløvtrær (eik, spisslønn, lind e.l.).
- Deler av hovedtaket over bebyggelsen tillates opparbeidet for lek og opphold. Inngjerdet uteareal for evt. barnehage skal gjøres tilgjengelig for allmenheten utenom barnehagens åpningstid. Dersom det ikke blir opparbeidet areal for skole eller barnehage på taket, skal det som et minimum opparbeides en gangbane med utvidet utsiktspunkt som skal gjøres tilgjengelig for allmennheten. Utsiktspunktet skal møbleres med sittebenker for opphold.
- På tak over felt A1 tillates også mindre boder, overdekninger og evt. rømningsvei inntil 3,5 m over angitt makshøyde, så sant samlet areal ikke utgjør mer enn maks 100 m2 BRA.
- Inn mot bebyggelse, felt A2, tillates et lett tak som fremhever og klimabeskytter idrettsanleggets hovedinngang mot sør. Taket skal ikke være høyere enn 5,0 meter over angitt makshøyde. Overdekkingen skal ikke medregnes i arealutnyttelsen, men maksimalt utgjør 250 m2 BRA.

6.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt A2

- Feltet tillates benyttet til følgende bruksformål: Kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, herunder barnehage, undervisning og service, samt mindre forretnings-virksomhet. Innenfor feltet tillates også sidefunksjoner til idrettsanlegg, felt A1.
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et felles anlegg og utbygges samtidig.
- Det skal tilrettelegges for hovedinnganger for idrettsanlegg, felt A1, i sørvest- og nordøstenden av bebyggelsen. Det skal innarbeides en gangforbindelse mellom disse. Forbindelsen tillates utformet åpen eller klimatisert.
- Rekkverk på tak skal utformes som forlengelse av underliggende fasadeliv og ligge innenfor angitte maks gesims i plankartet.
- Innenfor den ubebygde delen av feltet, på nordøstsiden av bebyggelsen, skal det etableres felles sykkelparkering og bilparkering for felt A1 og A2. Innenfor samme område skal det sikres kjørbar adkomst til felles parkeringsanlegg for boligene innunder felt B. Trafikkområdet og inngangssoner skal plassmessig opparbeides og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.

- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden og sikres en utadvendthet.
- Innenfor feltet tillates inntil 45 biloppstillingsplasser på terreng.
- Maks. byggehøyder fremgår av plankartet. Høydeoverganger skal ikke utformes som rett linje på tvers av bygget, men brytes opp. Prinsipp for utforming skal fremgå av estetisk plan, se pkt. 3.2.

6.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt B

- Området kan bebygges med boligblokker og tilhørende felles parkeringsanlegg.
- Følgende leilighetsfordeling skal legges til grunn:
  - Minimum 15 % små leiligheter (30 – 60 m2).
  - Minimum 20% skal være minst 80 m2. 10 % av disse skal ligge på bakkeplan, med mulighet for privat forhage.
- Bebyggelsen over planert terreng skal utformes med varierende byggehøyder og fasadeliv.
- Bygg 1 skal deles i to hovedvolumer, 1A og 1B, med en avstand imellom på minimum 5 meter over innkjøringen til underjordisk parkeringsanlegg. Bygg 1B skal avtrappes i høyde mot nordøst. Volumene kan sammenbindes med svalganger fra sørvestfasaden av bygg 1B. Svalganger mellom de to volumenes hovedfasadeliv skal ikke medregnes i byggenes arealutnyttelse og tillates plassert utenfor byggegrensene.
- Bygg 7 og 9 skal avtrappes i høyde mot Einedammen. I nordøstre ende av bebyggelsen tillates maksimum tre boligetasjer for bygg 7 og maksimum fire boligetasjer for Bygg 9.
- Innenfor feltet skal det avsettes minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet for lek, opphold og aktivitet for beboerne. Min. 25 m^2 av uteoppholdsarealet pr boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/ lekeplass og møbleres i henhold til kommuneplanens kapittel 3. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og ligge på (planert) terrengnivå. Areal brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.
- Hver leilighet skal i tillegg ha et privat uteoppholdsareal.
- Innenfor feltet skal det etableres gangvei som forbinder felles avkjørsel o_V2 og o_V3. Gangveien skal være universelt utformet og kunne benyttes av service- og renovasjonskjøretøy.
- Det skal opparbeides gangforbindelse fra felt B til gnr/bnr 55/392. Gangstien skal utformes slik at det er mulig å trille en barnevogn forsvarlig.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Veg (felt o_V1)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f_V2)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.
Veien skal være felles for feltene A1, A2 og B.

7.3 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f_V3)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

V3 skal stenges med bom som hindrer gjennomkjøring for annet enn beredskaps- og servicekjøretøy.

7.4 Gangvei, sykkelvei, gang- og sykkelvei og fortau (felt 0_F1-F3, o_GS, o_G og o_S)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

Langsetter fortau, felt F1, kan det mot bebyggelsen innenfor felt A2 etableres støttemurer for

å sikre jevn stigning og, så langt som topografisk mulig, universell utforming. Støttemurer skal fremgå av utomhusplanen som skal inngå i første byggesøknad.

På gang- og sykkelvei, felt GS, tillates kjøring til de tre boligeiendommene som grenser til feltet.

Innenfor fortau, felt F2 og F3, skal det opparbeides bussholdeplasser med letak.

7.5 Annen veggrunn - grøntareal

Innenfor formålsgrensen tillates skråningsutslag, støttemurer og fjellsikringstiltak tilknyttet samferdselsanlegg. Sikring ved bruk av sprøytebetong tillates ikke.

Inngrep langsetter fylkesveiens nordøstside skal begrenses så mye som mulig. Eventuelle nødvendige veisikringstiltak skal godkjennes av kommunen. Se også punkt 4.3, siste ledd vedrørende registrering i miljøvedtaksregisteret.

Fjellskjæring omkring rundkjøring skal bearbeides. Tiltakene skal hovedsakelig utføres med naturmaterialer, være av høy kvalitet og bidra til å høyne de stedlige kvalitetene langs Langenga. Effektbelysning, vaieroppheng for beplantning, innslag av kunstnerisk utsmykning o.l. tillates som supplement. Plan for utforming av skjæring med tiltak skal godkjennes av veimyndigheten samt planmyndigheten før igangsettelse.

Grøntrabatt mellom felt V1 og S skal beplantes med variert vegetasjon (stauder, gressarter, busker og trær) og i ulike sekvenser gjennom planområdet. Sekvensene skal spille sammen med områdets landskapsmessige kvaliteter samt planlagt vegetasjon innenfor utbyggingsfeltene.

Planting av trær skal utføres i henhold til «Vei- og gatenormal for Asker kommune», ha en plantehøyde på nærmere 4 meter samt en stammeomkrets på minst 20 cm.

Grønnstruktur med trerekke langs Risenga idrettspark skal videreføres langsmed eksisterende eneboliger frem til felt A1.
Grøntrabatt vest for felt A1 skal ikke beplantes med trær for å sikre utsyn over dalen.
Langsetter bebyggelsen i felt A2 skal det plantes trær. Trærne kan plasseres på nordvestre eller sørøstre side av S/F1.

Plan for beplantning (vegetasjonstyper, planteavstand osv.) skal godkjennes av veimyndigheten samt planmyndigheten før igangsettelse.

Det skal etableres støyskjerm langsetter felt V1 som vist på plankartet, med maks. vegghøyde 2,5 m. I overgangen mot krysset ved Krillåsveien og gnr/bnr. 55/175 tillates støyskjermen plassert langs formålsgrensen mot Boligbebyggelse – frittliggende småhus-bebyggelse dersom det er nødvendig for å ivareta krav til frisikt og støyverdier på fasade.

Lav støyskjerm (tett veirekkverk), med høyde opp mot 1,1 meter, tillates plassert innenfor Annen veggrunn – grøntareal mellom felt V1 og S dersom tiltaket er nødvendig for å sikre uteoppholdsareal innenfor grenseverdi gitt under pkt. 4.2. Skjermingen tillates kun langsetter felt A1 / A2 samt langsetter felt B nordøst for felt V3.

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Naturområde

I arealer der det er registrert viktig naturtype, tillates ikke terrenginngrep ut over nødvendige sikringstiltak. Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret skog, slik at hensynet til viktige naturtyper ivaretas.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Dammen kan benyttes som vannressurs for tilliggende jordbruksområder, men tillates ikke nedtappet under kote 42,0.

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelsesområde #1 (rensedam)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres åpent renseanlegg for sedimentering av overflatevann fra vei. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Sammen med søknaden skal det redegjøres for hvordan hensynet til natur- og kulturminnevern skal ivaretas.

10.2 Bestemmelsesområder #2 (bebyggelse hevet fra terreng, felt A2 og B)

Innenfor bestemmelsesområdene skal bebyggelse løftes fra terreng.
Innenfor felt A2 skal bebyggelsens heves min. to etasjer / 7,0 meter opp fra terreng.
Innenfor bygg 1A, felt B, skal fri høyde innunder bebyggelsen ikke være mindre enn 3,5 meter i gjennomsnitt.
Søyler ned på terreng tillates under det løftede volumet.

10.3 Bestemmelsesområder #3 (underjordisk parkeringsanlegg, felt B)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassert felles parkeringsanlegg for felt B.
Landskapet skal fylles opp inn mot anlegget slik at synlige fasader unngås. Synlige fasader av parkeringsanlegget med høyde over 2,0 meter tillates kun ved inn- og utkjøringer.

Deler av parkeringsanlegget tillates benyttet til parkering for felt A1 og A2, samt boder, tekniske rom o.l. for felt B.

Se 5.1 Plassering for øvrige felleskrav til parkeringsanlegg.

§ 11 Midlertidig anleggs- og riggområde

Før igangsettelsestillatelse for byggetiltak på det enkelte byggetrinn kan gis, og i anleggsperioden, skal det sikres gjennomført særskilte sikringstiltak som hindrer skade på hensynssonen Grønnstruktur samt trær på naboeiendom gnr/bnr 55/599. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal sendes bygningsmyndigheten for godkjenning.

Innen rammetillatelse kan gis skal det fremlegges en plan for plassering av riggområdet for gjeldende byggetrinn.

Utskriftsdato: 21.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	816	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Langenga 28, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	140 408,59 kr
Renovasjon	207 658,50 kr
Vann	133 651,11 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/816/0/14
Adresse: Langenga 28
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 23.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**55**	Bnr:	**816**	Fnr:		Snr:	**14**
Adresse:	**Langenga 28, 1386 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 55/816/0/14
Adresse: Langenga 28
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 816, Seksjonsnr 14	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Langenga 28, gatenr 1298	**Grunnkrets:**	1105	Krillås
(fra bruksenhet)	1386 Asker	**Valgkrets:**	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	24.04.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	50/4 204
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 297,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	08.04.2024	Avgiver	3203/55/816	-484,6
	Matrikkelført:	08.04.2024	Etablert/Endret	3203/55/816/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/816/0/58	0,0
			Mottaker	3203/55/816/0/1	79,9
			Mottaker	3203/55/816/0/2	31,4
			Mottaker	3203/55/816/0/3	25,4
			Mottaker	3203/55/816/0/4	27,0
			Mottaker	3203/55/816/0/5	11,5
			Mottaker	3203/55/816/0/6	22,6
			Mottaker	3203/55/816/0/7	43,2
			Mottaker	3203/55/816/0/8	27,3
			Mottaker	3203/55/816/0/39	72,5
			Mottaker	3203/55/816/0/40	37,6
			Mottaker	3203/55/816/0/41	32,8
			Mottaker	3203/55/816/0/42	73,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langenga 28	H0202	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	929,0	Rammetillatelse:	16.05.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 440,7	Igangset.till.:	01.06.2023
Energikilde:	Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	03.12.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	3 440,7	Midl. brukstil.:	17.10.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	38
Bygningsnr:	301062299			Antall etasjer:	6

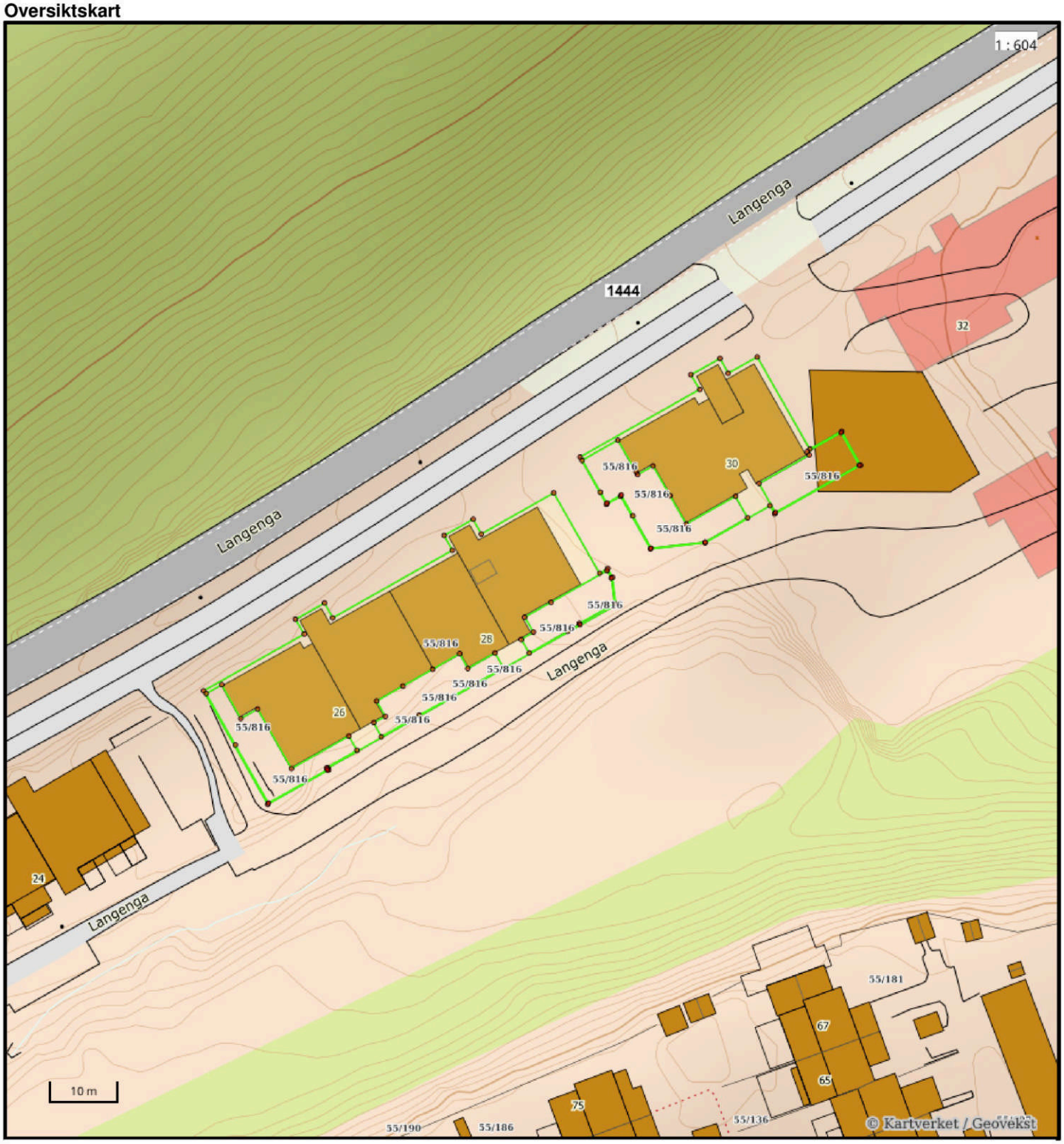
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	8		734,4		734,4				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

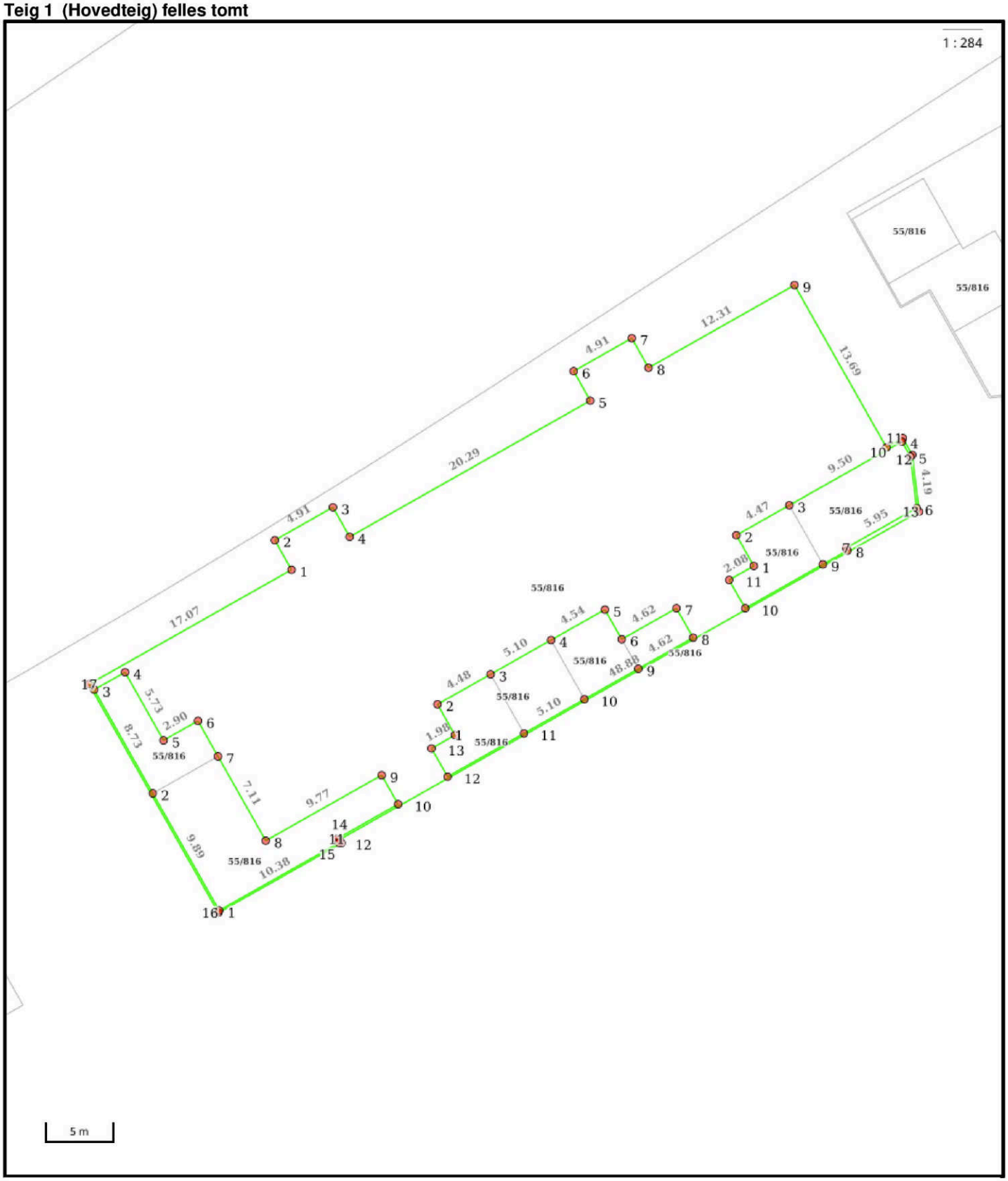
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt


1 : 284
55/816
55/816
55/816

Areal og koordinater

Areal: 892,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 053,31	581 667,37	2,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 055,35	581 665,96	4,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 058,14	581 669,99	2,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 056,10	581 671,41	20,29m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 067,65	581 688,09	2,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 069,70	581 686,68	4,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 072,49	581 690,71	2,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 070,45	581 692,13	12,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 077,46	581 702,25	13,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 066,20	581 710,04	1,38m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 066,99	581 711,18	1,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 065,82	581 711,98	4,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 061,72	581 712,86	48,88m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 033,90	581 672,68	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 033,66	581 672,85	10,38m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 027,75	581 664,31	19,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 043,59	581 653,34	17,07m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 056,65	581 701,14	2,60m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 058,78	581 699,66	4,47m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 633 061,33	581 703,34	9,50m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 066,74	581 711,14	1,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 065,68	581 711,86	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 061,96	581 712,65	5,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 058,58	581 707,76	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 058,41	581 707,88	2,07m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 057,23	581 706,17	6,55m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 053,50	581 700,79	2,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 055,47	581 699,43	2,08m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 027,91	581 664,35	9,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 036,04	581 658,72	8,73m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 043,22	581 653,75	2,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 044,71	581 655,89	5,73m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 633 039,99	581 659,16	2,90m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 633 041,64	581 661,54	3,00m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 633 039,17	581 663,25	7,11m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 033,33	581 667,29	9,77m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 038,89	581 675,33	2,46m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 633 036,87	581 676,73	5,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 033,92	581 672,46	0,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 033,65	581 672,64	10,08m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

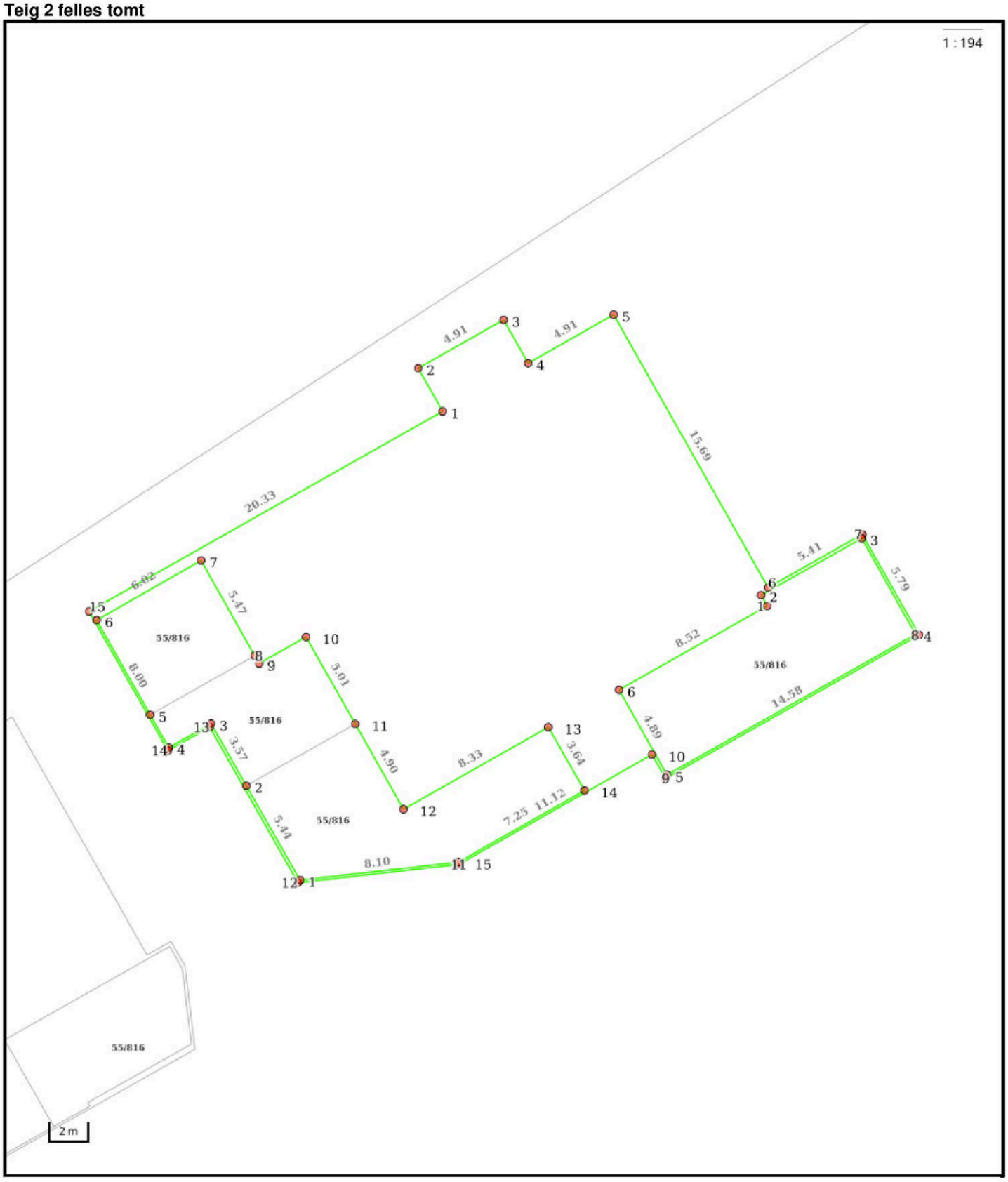
Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 042,30	581 680,42	2,60m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 044,44	581 678,94	4,48m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

3	6 633 046,99	581 682,62	5,10m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 049,89	581 686,81	4,54m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 633 052,47	581 690,55	2,50m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 633 050,42	581 691,97	4,62m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 633 053,05	581 695,77	2,48m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 051,00	581 697,18	4,62m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 048,38	581 693,38	4,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 045,79	581 689,65	5,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 042,89	581 685,45	6,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 039,21	581 680,15	2,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 041,18	581 678,79	1,98m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 405,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 094,63	581 722,32	2,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 096,68	581 720,90	4,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 099,47	581 724,94	2,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 097,43	581 726,35	4,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 100,22	581 730,39	15,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 087,33	581 739,32	5,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 090,41	581 743,77	5,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 085,65	581 747,06	14,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 077,35	581 735,08	1,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 078,48	581 734,29	11,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 072,13	581 725,17	8,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 070,49	581 717,24	8,96m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 077,85	581 712,14	2,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 076,48	581 710,16	8,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 083,06	581 705,60	20,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 070,63	581 717,33	5,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 075,09	581 714,22	3,57m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 078,03	581 712,19	2,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 076,64	581 710,19	1,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 078,19	581 709,11	5,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 082,66	581 706,02	6,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 086,11	581 710,95	5,47m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 081,61	581 714,05	0,45m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 081,24	581 714,31	2,70m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 633 082,77	581 716,53	5,01m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 633 078,66	581 719,38	4,90m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 633 074,63	581 722,16	8,33m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 633 079,37	581 729,01	3,64m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 633 076,38	581 731,09	7,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 072,24	581 725,14	7,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 086,40	581 739,36	0,62m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 086,91	581 739,01	5,78m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 633 090,20	581 743,76	5,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 085,66	581 746,88	14,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 077,53	581 735,14	4,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 081,55	581 732,36	8,52m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

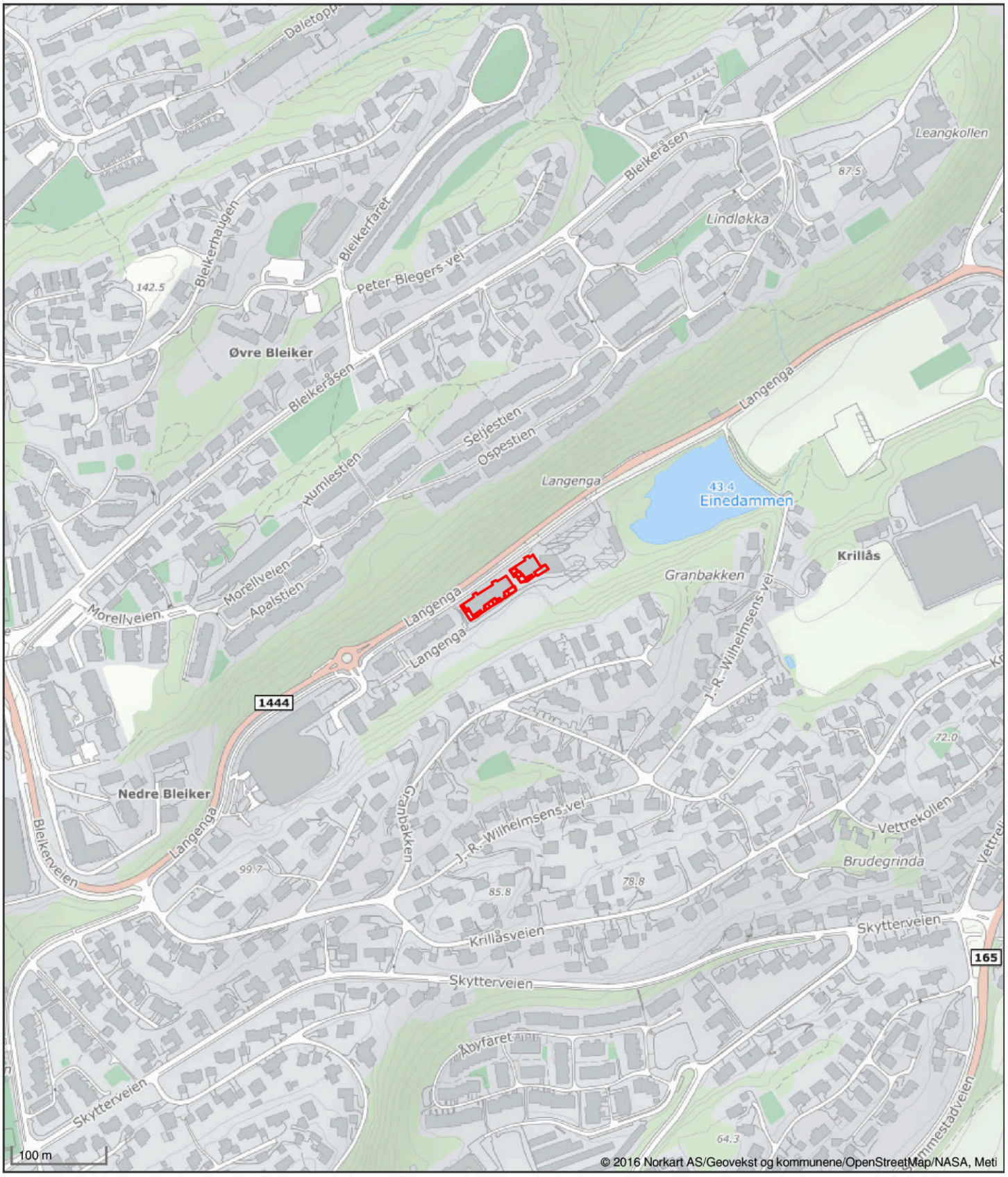
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 21.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/816//



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	816	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Langenga 28, 1386 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 780 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 780 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 780 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** VE1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017003
Navn	Langenga 30
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 780 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 1 780 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B

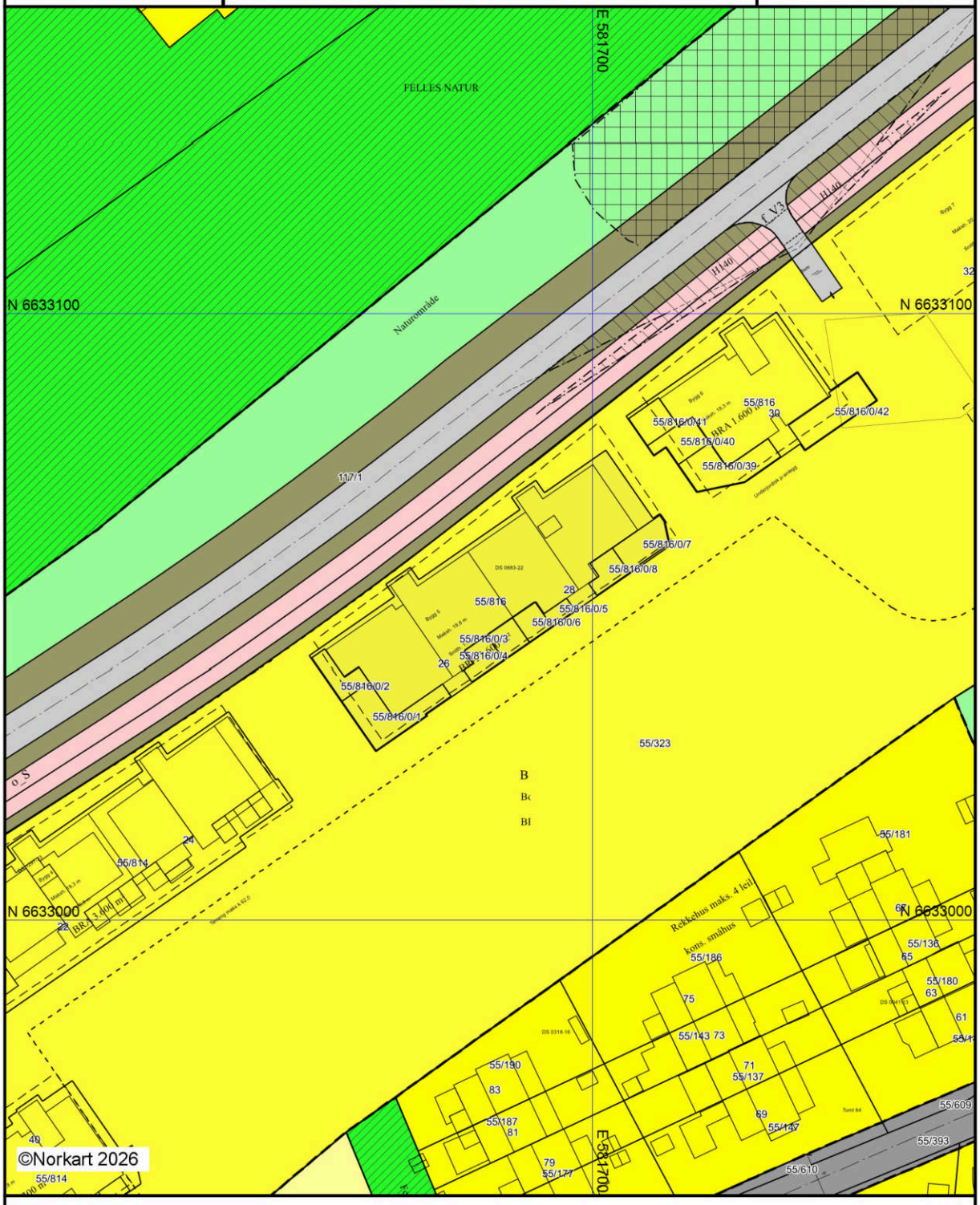
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/816/0/14
Adresse: Langenga 28
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

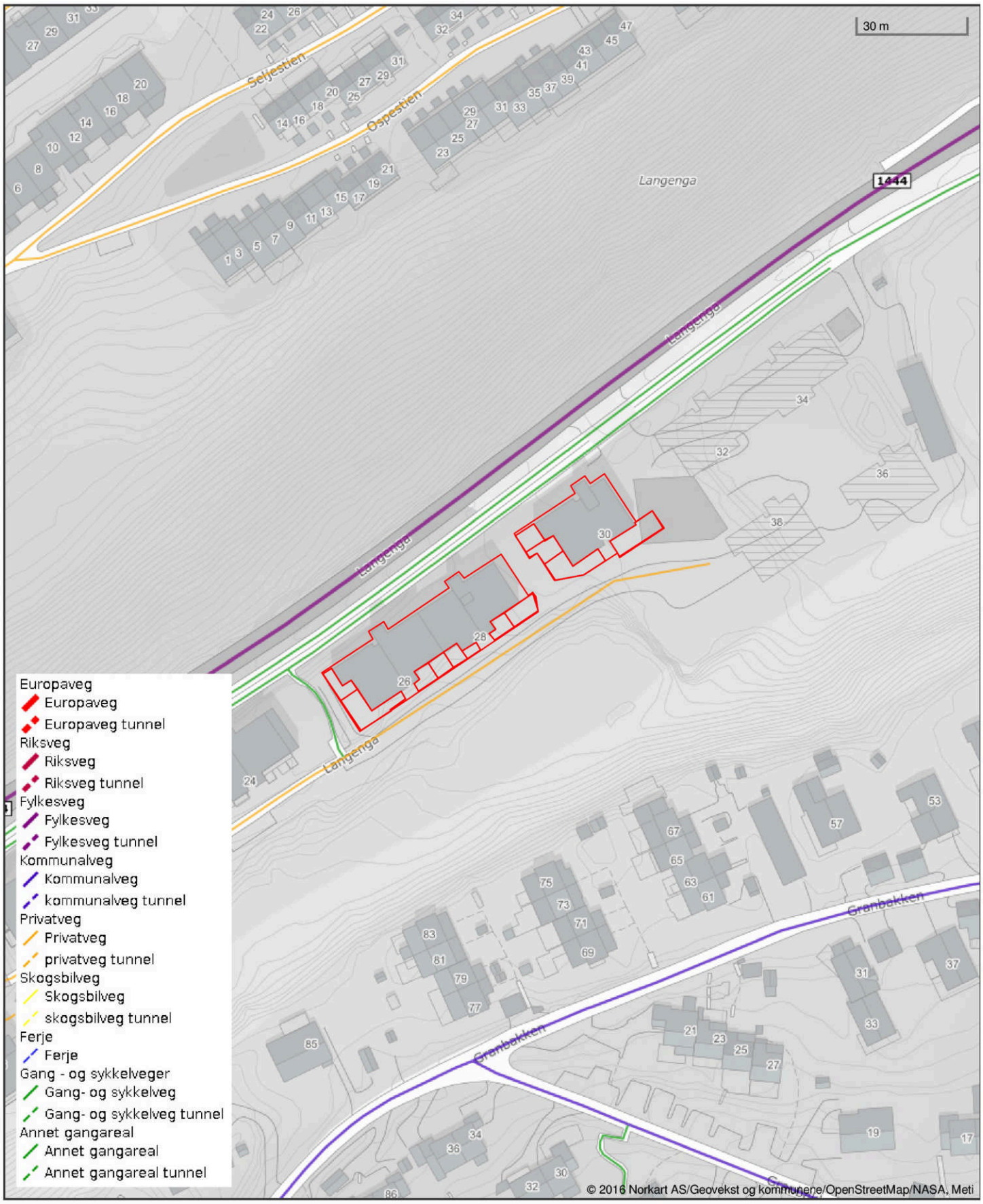
- Sikringsonegrense
- Båndleggingggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Sikringsone - Frisikt
- Båndlegging etter andre lover
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 55/816//



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

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 23.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**55**	Bnr:	**816**	Fnr:		Snr:	**14**
Adresse:	**Langenga 28, 1386 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medfore erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune

NSW Arkitektur AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Att.Trine Kløven	2022/798-71	55/816/0/0	03.12.2024

Delegasjonssak 2384/24

55/816 Langenga 26, 28 og 30 - Ferdigattest - Nybygg boligblokker BT2 - Hus 5 - 6

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.11.2024.

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

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

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler

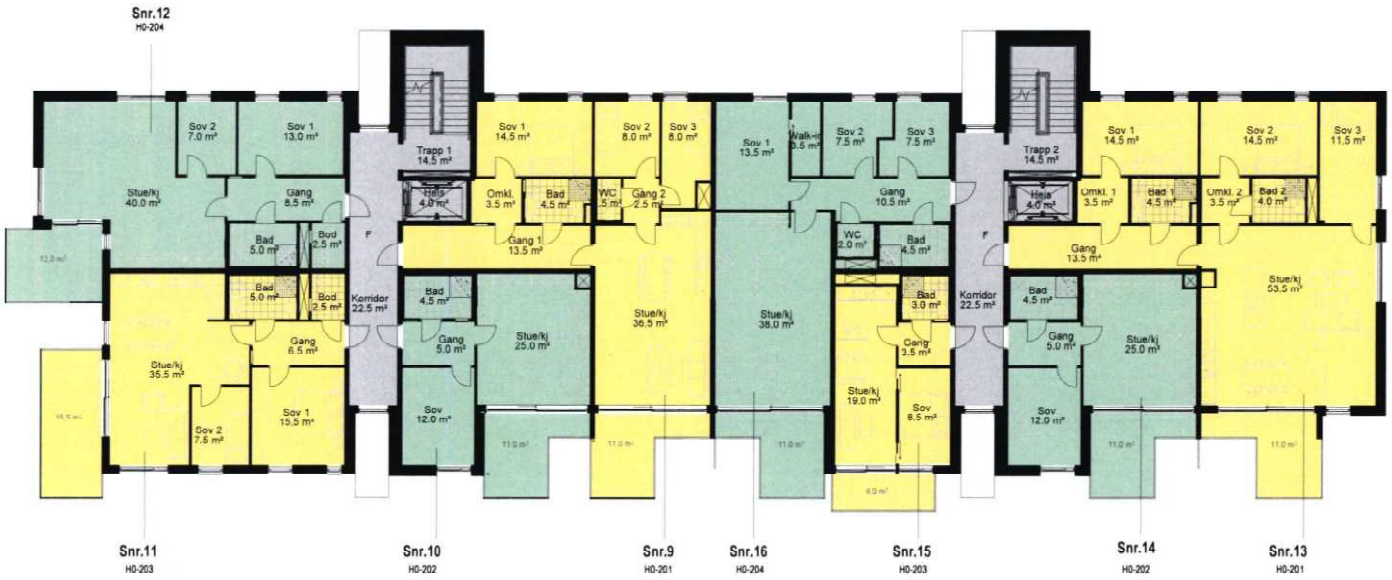
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
NSW Arkitektur AS

Kopi til
Langenga Bolig AS

Oversiktsplan BT2

H5



HUS 5 / 2. ETASJE

1:150 A3

gnr/bnr: 55/816 Langenga 26-28, 1386 Asker - Bolig Byggetrinn 2

Eiendomsgrense | Snr. Seksjonsnr. | TSnr. Tilleggsnr. | Snr. Seksjonsnr. | TSnr. Tilleggsnr. | F Fellesareal

Oversiktsplan alle bygg BT2



BT2 - PLAN U1 - BODETASJE HUS 5

HUS 5A - Gbnr. 55/816

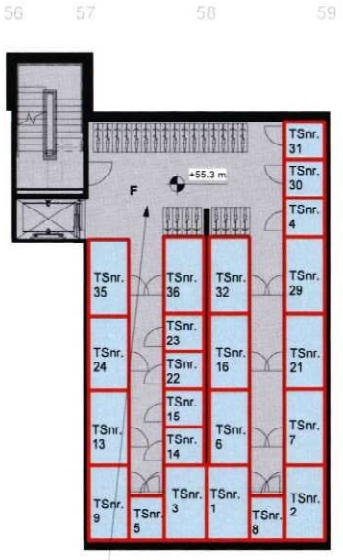
15 boder
12 stk > 5m²
3 stk > 2,5m²



Fellesareal / Sykkelparkering
H5A

HUS 5B - Gbnr. 55/816

23 boder
14 stk > 5m²
9 stk > 2,5m²



Fellesareal / Sykkelparkering
H5B

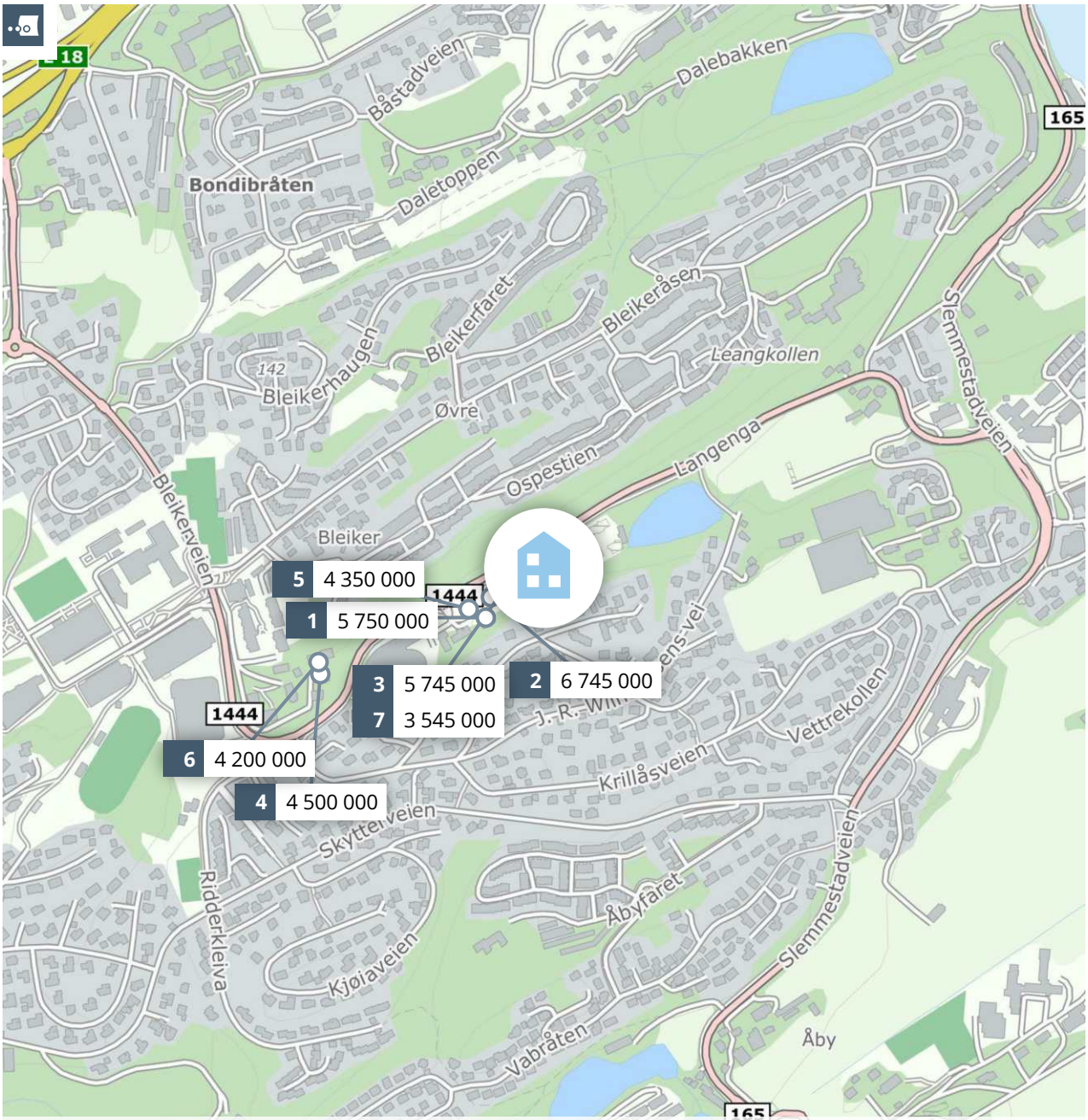
TB

Boder
tilhørende bolig

Side 11 av 14

gnr/bnr: 55/816 Langenga 26-28-30, 1386 Asker - Bolig Byggetrinn 2

A3 1:150



Meglers verdivurdering

LANGENGA 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 27.04.2026

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: Stein Lyseng Østad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langenga 28, 1386 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 55 BNR 816 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS KRILLÅS

Verdivurdert til

5 000 000

0	5 000 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	2 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	3 491
Formue	16 653
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langenga 40				07.11.2025	5 790 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**83 333**
	69 m²	2023	2. etg	2 sov						
2	Langenga 22				09.02.2026	3 800 000	**3 750 000**	2 995 000	6 745 000	**66 127**
	102 m²	2023	1. etg	3 sov						
3	Langenga 24				12.03.2025	2 700 000	**2 700 000**	3 045 000	5 745 000	**88 385**
	65 m²	2023	5. etg	2 sov						
4	Bleikervangen 63				16.02.2026	4 550 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**84 906**
	53 m²	2021	1. etg	1 sov						
5	Langenga 20				30.01.2026	4 350 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**92 553**
	47 m²	2023	5. etg	1 sov						
6	Bleikervangen 67				01.07.2025	4 250 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**77 778**
	54 m²	2021	2. etg	1 sov						
7	Langenga 24				22.11.2024	2 000 000	**2 100 000**	1 445 000	3 545 000	**95 811**
	37 m²	2023	1. etg	1 sov						

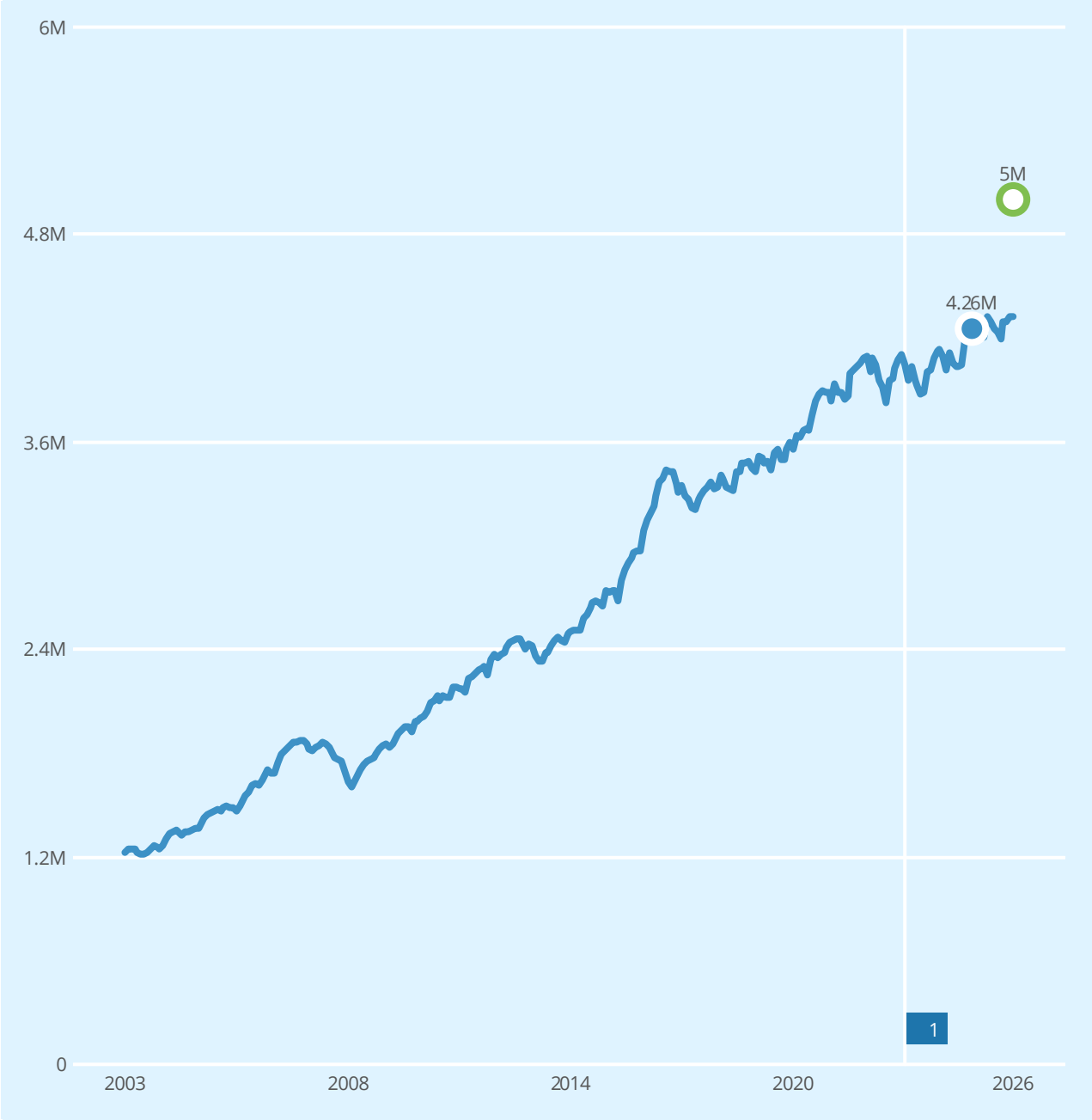
Dette er en ny og moderne 2-roms selveierleilighet. Solrik balkong på ca 12 m2. Boligen er en del av et attraktivt boligprosjekt med naturskjønn beliggenhet, omkranset av skogkledde dalsider og det idylliske Einedammen-området. Det medfølger bod og garasje med elbil lader.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.12.2024	10.03.2025	06.05.2025	4 290 000	4 255 000	0	4 255 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 1386 ASKER nå

12
leiligheter til salgs

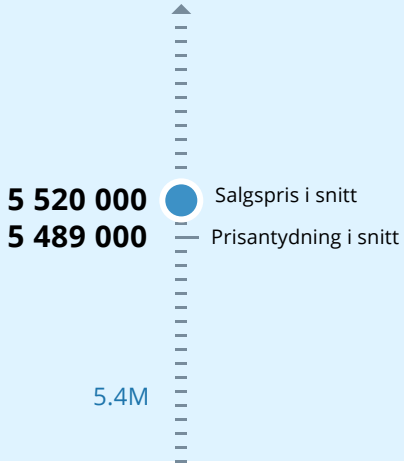


Annonsene har i snitt ligget ute i

96
dager

Leiligheter solgt i 1386 ASKER siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

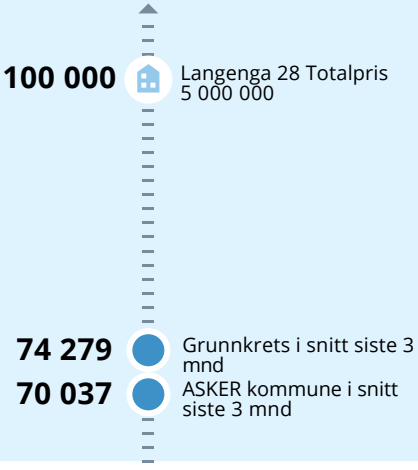


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Langenga 28

Nabolaget Krillås/Vettrekollen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet ungdomsskole Asker (8-10 ... 74 elever, 5 klasser	4 min 0.3 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Asker videregående skole 486 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langenga Linje 260, 285	2 min 0.1 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

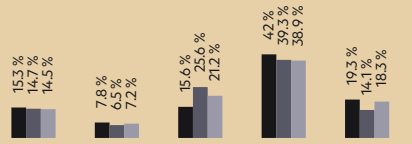
BARNEHAGER

Velodromen idrettsbarnehage (0-5 år... 118 barn	5 min 0.4 km
Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år) 77 barn	10 min 0.8 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Risenga	12 min
Kiwi Vettre	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krillås/Vettrekollen	903	355
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Nedre Bleiker Friluftsområde	2 min
Askerhallen idrettshall	10 min
Feel24 Asker Langenga	5 min
Actic Asker	22 min

«Nærheten til sjøen kombinert med kort vei til alle urbane fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

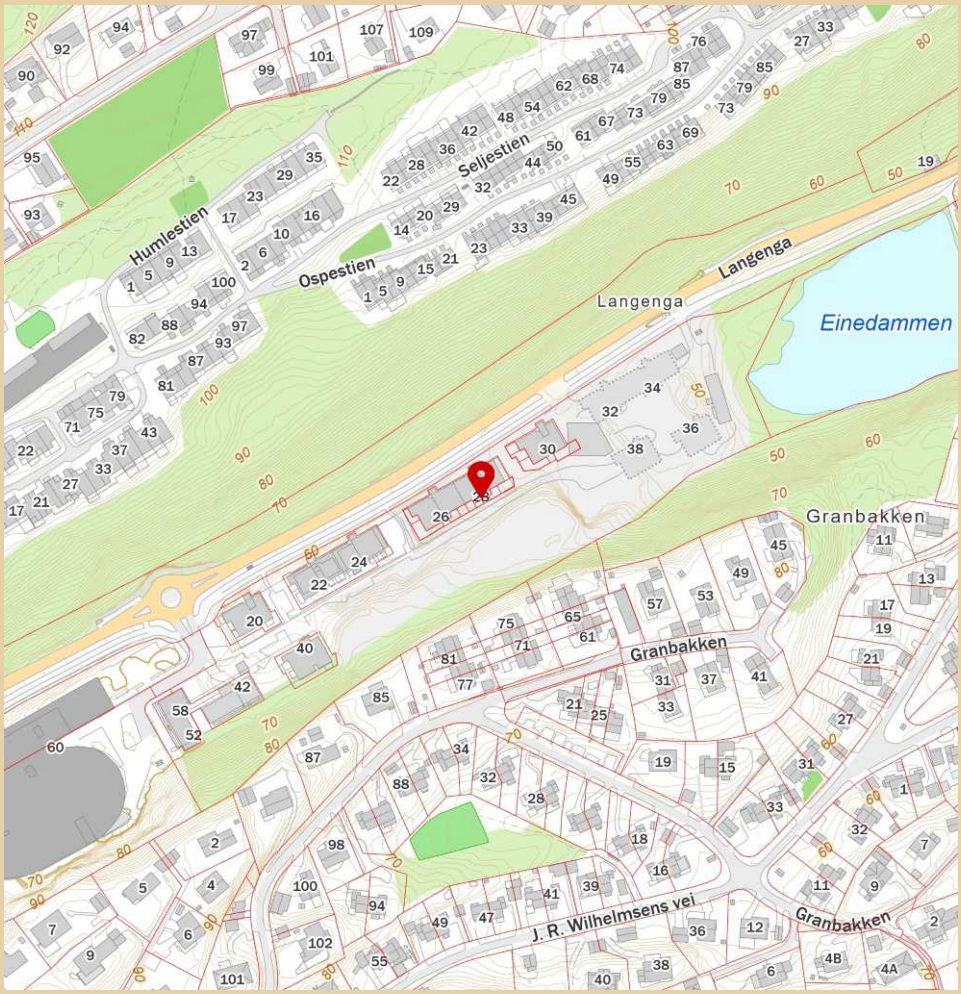
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langenga 28, 1386 Asker
Gnr. 55, Bnr. 816, Snr. 14 og Gnr. 55, Bnr. 815, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260119

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Stein Lyseng Østad

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 997 06 336

E-post: stein.lyseng.ostad@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.
