PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BJØRNDALSVEIEN 13 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Bjørndalsveien 13 A, 1395 HVALSTAD ASKER kommune

gnr. 1, bnr. 21, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1837 **Eiendomsverdi ref nr:** KT7399

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med god standard oppført i 2010, bygningsdeler og teknisk anlegg fra byggeår. Byggets referansenivå er fra 2007. (TEK 07.)
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på skader,
mangler eller svikt. Leiligheten er pusset opp i 2026.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Bygningsmassen er oppført med grunnmur, bærende konstruksjoner
og skiller mellom leiligheter i betong.
Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og fasadeplater.
Flatt tak antatt tekket med membran.
PVC vinduer med 2-lags glass.
Slett og malt brann- og lydklassifisert entrédør.
To terrassedører i PVC md 2-lgs glass.
To verandaer i stål og betonkonsujsjon med betonggulvog rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater 1-stavs parkett og fliser.
Veggoverflater av malte plater og fliser.
Himlinger av malte plater. Letthimling med downlights i bad.
Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderomskabin med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning og innmurt speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn med damp.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

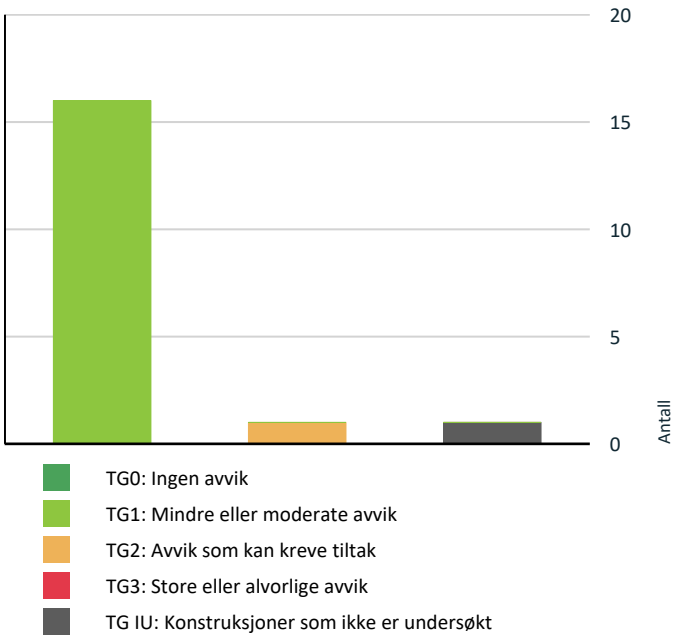
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Pent oppusset i 2026 med nye gulv og malte overflater. Ingen behov for vedlikehold i nær framtid.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett og malt brann- og lydklassifisert entrédør.
To terrassedører i PVC md 2-lgs glass.

Årstall: 2008





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

To verandaer i stål og betonkonsujsjon med betonggulvog rekkverk i stål.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater 1-stavs parkett og fliser.
Veggoverflater av malte plater og fliser.
Himlinger av malte plater. Letthimling med downlights i bad.
Alle overflater er pusset opp og parkett er ny i 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.
Nye dør blader i 2026.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomskabin med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning og innmurt speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Ny skuffeinredning i 2026.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning og innmurt speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn med damp.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.
Nye fronter, skuffer, benkeplater, kum, batteri og hvitevarer i 2026.
Originale skrog og ventilator.





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Det tekniske i aggregatet er skiftet ut i 2026.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.





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

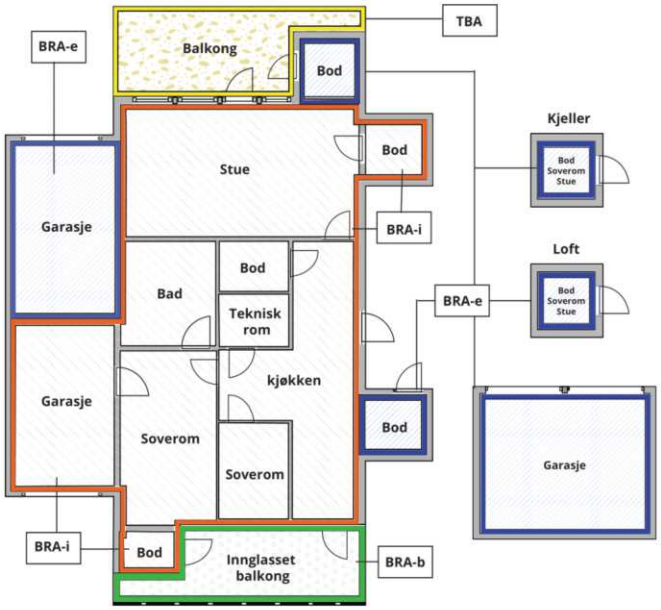
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. Etasje	70			70	12
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			**12**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, 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: Pusset opp på egeninnsats

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Mina Jakhelln	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	1	21		55	11749 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Bjørndalsveien 13 A

Hjemmelshaver
Jakhelln Anders Mejlænder

Eierandel
68 / 5665

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en liten avstikker fra Vakåsveien, tilbaketrukket fra all trafikk. Barnevennlig og hyggelig beliggenhet. Kort vei til nærbutikk, togstasjon, barnehager og skoler på alle trinn. Sentralt
beliggende i forhold til E-18. Nær Holmensenteret med de fleste typer forretninger og servicetilbud. Nærmeste sentrum er Asker med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Nærhet til sjøen med
badeplasser og marinaer og marka med flotte turmuligheter sommer og vinter.
Fellesareal med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte adkomstveier.

Adkomstvei

Offentlig vei, private stikkveier på området

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsvewrdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	
4	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som tak, yttervegger, grunnmur og felles tekniske installasjoner. Det er kun gjort visuelle undersøkelser. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglene opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Tilstandsrapporten er holdt etter beste skjønn. Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Konklusjonen baserer seg
på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takstdagen. Hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i vurderingen.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260118
Addresse	Bjørndalsveien 13 A		
Postnr.	1395	Sted	HVALSTAD
Selgers navn	Anders Mejlænder Jakhelln		

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?

04/10

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94400188

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balansert ventilasjon skiftet i 2026 (samtlige motorer, rem og kondensatorer)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering på utført arbeid fra Aktiv Ventilasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tom Madsen, Aktiv Ventilasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

Signert av *Anders Mejlænder Jakhelln*

Initialer selger:
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	BJØRNDALSVEIEN 13 A
Postnr	1395
Sted	HVALSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	21
Seksjonsnr.	55
Festenr.	
Bygn. nr.	23113481
Bolignr.	
Merkenr.	A2011-111213
Dato	01.08.2011



Eier	Anders Jakhelln
Innmeldt av	Anders Jakhelln

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 2007 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: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Charlotte Gjefle
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: charlotte.gjefle@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260118 . Vår ref.: 7025-1-55 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjørndalen Panorama Sameie
Organisasjonsnr:	895672432
Seksjonseier:	Jakhelln, Anders Mejlænder
Medeier:	
Leilighetsnummer:	55
Adresse:	Bjørndalsveien 13 A, 1395 HVALSTAD
Seksjonsnummer:	55
Gnr.	1
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8071186.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Årsmøtet i 2025 vedtok installasjon av individuelle vannmålere i hver seksjon som finansieres av seksjonseierne. Årsmøtet i 2026 vedtok å utsette installasjonen inntil mer informasjon foreligger. Kostnader for TV- og bredbånd økes fra 556 kr per seksjon, til 624 kr per seksjon fra 1. desember 2025, grunnet prisøkning fra leverandør. Sameiet har inngått en ny og rimeligere avtale med en annen leverandør som trer i kraft 4. kvartal 2026. Felleskostnader øker med 6% fra 01.01.2026. En del av felleskostnadene skilles ut og kreves inn særskilt til vedlikeholdsfond fra 01.01.2026. Dette endrer ikke totalprisen.
Det følger en garasjeplass med hver seksjon ved salg. Selskapet har egen hjemmeside https://vibbo.no/bjorndalen-panorama Den enkelte leilighetseier har ansvar for å vedlikeholde sitt ventilasjonsanlegg og velger selv hvilken løsning som er ønskelig for dette. Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208146750
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	319 054,00
Innfrielsesdato:	30.07.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 619,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	134,00	
Vedlikeholdsfond	434,60	
Felleskostnader	4 427,34	
Kabel-tv	624,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	429,-
Fradragsberettigede kostnader:	380,-
Annen formue:	7 523,-
Gjeld:	4 208,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208146750
Restsaldo:	3 832,21
Kapitalkostnader:	149,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 832,21,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7025

BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7025

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utsettelse av vedtak å installere individuelle vannmålere i sameiets 90 leiligheter, med kostnadsfordeling til den enkelte seksjonseier.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Egeland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Sandra Egilsdottir og Gudmundur Viktorsson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport fra styret 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 7025 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.

Sak 6

Utsettelse av vedtak å installere individuelle vannmålere i sameiets 90 leiligheter, med kostnadsfordeling til den enkelte seksjonseier.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I etterkant av vedtaket har Asker kommune informert om at det pågår arbeid med en mulig ny gebyrmodell for vann- og avløpsavgifter. De skriver videre" Det kan derfor være lurt å vente med installasjonen". Asker kommune har ikke lagt frem noen detaljer om den eventuelle nye planen.

Styret har gjennomført befaringer og innhentet tilbud på installasjon før ny informasjon fra Asker kommune ble forelagt. Tilbudene ligger fra kr. 600 000 inkl. mva.

På bakgrunn av usikkerheten rundt fremtidig gebyrmodell, samt investeringens størrelse, vurderer styret det som hensiktsmessig å avvente gjennomføring.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å utsette gjennomføringen av vedtaket fra 2025 om installasjon av individuelle vannmålere inntil det foreligger avklaringer fra kommunen om ny gebyrmodell. Saken tas opp til ny vurdering på et senere årsmøte.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øystein Fongen

  Jeg har bodd i nr 12 siden 2016. Jobber til daglig som cloud architect i DNV på Høvik, og har 4 års erfaring fra styret vårt. Ønsker å bidra til at sameiet vårt skal drives godt slik at Bjørndalen skal være et godt sted å bo for våre eiere.

Sak 8

Valgkomité

Styret foreslår å opprette en valgkomite i sameiet. Dette for å sørge for kontinuitet og god representasjon i styret.

Foreslåtte kandidater: Harald Brevig og Jonny Sarnes

Roller og kandidater

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

- Harald Brevig
- Jonny Sarnes

Sammendrag

Året 2025 har vært preget av omfattende drift- og vedlikeholdsoppgaver knyttet til bygningsmassen. Vi har reetablert brannvernsarbeidet og gjort viktige avklaringer rundt ny leverandør av bredbånd.

Bjørndalen Panorama ble bygget i 2010, og en del byggefeil har i løpet av året kommet til overflaten. Dette har tæret på vedlikeholdsbudsjettet, samtidig som leverandørprisene har økt.

Økonomien til sameiet er tilfredsstillende, men pga av før nevnte vedlikeholdsoppgaver har styret derfor gjenopprettet vedlikeholdsfondet og økt felleskostnadene for å sikre forsvarlig økonomisk drift.

Samtidig har vi prioritert tydelig kommunikasjon og oppfølging av berørte beboere og seksjonseiere i enkeltstående saker.

Sosiale tiltak og dugnad

Adventstiden ble innledet med julelystenning og sosial samling med servering av kakao og pepperkaker. Slike tiltak styrker naboskapet og tilhørigheten til sameiet.

Dugnader er en viktig møteplass for alle beboere i Bjørndalen. Alle får sjansen til å gi et lite bidrag til fellesskapet og spise pizza, mens barn og voksne slår av en prat med naboen.

Drift og vedlikehold

Lekkasjehåndtering

Det har vært tre større lekkasjesaker, med bygningsfeil som bakenforliggende årsak. Sakene har vært tid- og ressurskrevende, og arbeidet med kostnadseffektive løsninger fortsetter.

1. **Lekkasje fra takterrasse:** Det ble avdekket byggefeil. Hele gulvet måtte fjernes, ny takpapp legges, og deretter ble nytt gulv montert.
2. **Lekkasje ved dør (feil konstruksjon):** Konstruksjonsfeil medførte at det rant vann inn i gang. Døren måtte løftes, og ny fuktsperre ble lagt.
3. **Lekkasje fra rørkoblinger på bad:** Feilmontering av rørkoblinger i baderom har medført lekkasje over tid til underliggende leilighet.

Heiser, belysning og adgang

Det er utført kontinuerlig vedlikehold av heiser, utbedring av lys i fellesarealer og utskifting av låsemekanisme i én dør. Det er også arbeidet med dørtelefoner som ikke har fungert tilfredsstillende.

Sameiet har serviceavtale med Kone AS. Kontroll og service er utført. I 2025 ble det skiftet lamper i to av heisene. Stanley Security er vaktselskap for heisene.

Uteområder

Vi har avholdt to dugnader, der vi har ryddet unna mye skog som har kommet for nær bygg, utemøbler pusset opp, plantet i potter og bed og annet forefallende som gjør det pent i sameiet.

Verandaer ble spylt etter heggspinnmøll-invasjon i nummer 12.

Overflatebehandling av bygninger

Det er etablert oversikt og plan for overflatebehandling av bygningsmassen. Ambisjonen er å ha behandlet alle bygg innen et par år, gitt at vi har økonomi til det.

Malerarbeider blokk 16
Vask og beis av fasadevegger ble utført av Mesterbedriften Lund AS. Det var god oppfølging av prosjektleder og ukentlige statusmøter med representanter fra styret.

Verandasøyler

Oppfølging og tiltak basert på vedlikeholdsrapport er et langvarig arbeid, og er prioritert i videre plan.

Brannvernarbeid

Kontrakt er inngått med Norsk Brannvern. Brannvernsarbeidet er reetablert og systematisert, og alle skal ha hatt eller fått tilbud om sjekk av brannvernutstyr og røykvarsler. Det har også vært utført sjekk av sprinkleranlegg der det er installert.

Asker og Bærum brannvesen har gjennomført inspeksjon og tilsyn av brannsikkerheten i sameiet. Denne ble vurdert som god. De vurderte også årsmøtesak 14/2025 «Etablere smekklås på dør mellom parkeringskjeller og bodanlegg i U3.

Døren er og blir en branndør, og det er ikke tillatt å låse den.

Under samme inspeksjon ble det også slått fast at man ikke anbefalte å iverksette årsmøtesak 16/2025 om installering av brannstiger.

Avfall og miljø

Avfallsanlegget er i normal drift etter at det var stengt så lenge det foregikk arbeider i Vakåsveien. Vedlikehold før oppstart er gjennomført for å forlenge levetiden.

Det er også satt opp en container for glass og metall.

Vi har også utført en informasjonskampanje der vi har gitt en sterk påminnelse om korrekt kildesortering for å unngå overfylte containere og forsøpling.

Vei og infrastruktur

Vakåsveien er ferdigstilt. Over en tid høsten 2025 var Bjørndalsveien mer eller mindre uten veibelysning, men etter gjentatte henvendelser har kommunen nå installert veilys helt ned til nummer 16 (Bjørndalsveien er kommunal vei helt ned til nummer 16.) Styret har løpende ivaretatt berørte forhold underveis.

Ut over våren vil entreprenøren som har jobbet i Vakåsvein så plen ved avfallsanlegget og den store steinen ved nummer 16 skal legges tilbake.

Oppfølging av årsmøtesaker

Varmtvannsberedere

Årsmøtesak 12/2025 – Styret har kartlagt status m.h.t. hvor mange som har skiftet plastslangene ved varmtvannsberederne og hvor mange som gjensto. Kartleggingen viste at over 60 prosent av seksjonseiere hadde skiftet ut den aktuelle slangen. De som ikke har besvart henvendelser, er informert om at de kan bli økonomisk ansvarlige for skader ved eventuell lekkasje fra aktuell slange.

Varmepumper

I henhold til årsmøtesak 8/2025 har styret fulgt om søknader om installering av varmepumper i tråd med gjeldende retningslinjer. Vi har også fulgt opp for å sikre at installerte pumper er i henhold til retningslinjene.

Årsmøtesak 7/2024 – Fiber/telekom
I tråd med årsmøtevedtaket innhentet styret anbud og inngikk kontrakt med Global Connect i februar 2025. I juli 2025 ble det avdekket at eksisterende Telia-kontrakt ikke var terminert før ny kontrakt ble signert, og at bindingstiden uansett varte til 01.10.2026.

Etter konsultering med Forbrukertilsynet, Huseierne, Telia og Global Connect har sistnevnt akseptert utsatt oppstart til bindingstiden med Telia utløper. Dette sparer sameiet for betydelige ekstrakostnader.

Vannmålere

Årsmøtesak 6/2025. Se forslag til årsmøtesak 2026.

Økonomi og kostnadsutvikling

Økonomien til sameiet er tilfredsstillende, men resterende avsetninger i vedlikeholdsfondet ble overført til drift i januar 2025 for å balansere budsjettet. Denne løsningen er ikke bærekraftig.

Bygningsmassens alder medfører økende vedlikeholdskostnader. Leverandører har prisjustert i takt med generell inflasjon.

- Fra 01.12.2025 ble felleskostnadene økt grunnet Telias prisregulering for TV og bredbånd.
- Fra 01.01.2026 ble felleskostnadene ytterligere justert for å kunne avsette midler til vedlikeholdsfondet månedlig.

Styret vil fortsette å balansere nødvendige investeringer mot forsvarlig økonomistyring, med mål om å fordele kostnader over tid og unngå akutte, større uttak.

Bjørndalen Panorama er meldt inn i Huseierne for å kunne nyttiggjøre oss av tilbud som for eksempel gratis juridisk bistand.

Organisering og styring

Styret bestående av Ellen Stad, Mette Hustoft, Åsdis Birgirsdotter og Dordi Digre (styreleder)er redusert fra fem til fire medlemmer etter at Tobias Fjelldal flyttet og trakk seg fra vervet. Erstatning tas opp på kommende årsmøte.

Styret kommuniserer hovedsakelig direkte med berørte parter. I enkelte saker er fristene korte som følge av eksterne tidsrammer. Vi arbeider kontinuerlig med å forbedre planlegging, forutsigbarhet og informasjonsflyt.

Vi har også sendt ut orientering i Vibbo og på Facebook om arbeidet vi har gjort og gjør, og bruker disse kanalene for å gi sameiet informasjon.

Utleie og beboeroversikt

Arbeid pågår for å få bedre kontroll over hvem som faktisk bor i sameiet.

Utleiere skal varsle styret om utleie, med navn og kontaktinformasjon til leietaker(e). Dette er kritisk for brannvern, sikkerhet og effektiv håndtering av hendelser.

Planer for 2026

Vi har allerede utbedret el-anlegget i bodområdene og skiftet ut lys i U2. Utleieoversikt: Etablere oppdatert register og rutiner for varsling ved nye leieforhold

Vi vil fortsette overflatearbeidet og beise bygninger som ennå ikke er behandlet. Om det blir ett eller to bygninger avhenger av budsjettet.

Verandasøylene må utbedres i tråd med vedlikeholdsrapporten som ble laget i 2025, og prosjektering påbegynnes.

Vi skal forberede overgang til Global Connect etter 01.10.2026. De vil drive prosjektet og beboere vil må gi installatører adgang til hver leilighet.

Avslutning

Takk for godt samarbeid i 2025. Styret vil fortsette å prioritere sikkerhet, forutsigbar drift og ansvarlig økonomistyring. Vi ser frem til et trygt og godt 2026, og oppfordrer samtidig flere til å bidra i styrearbeidet på kommende årsmøte.

BJØRNDALEN PANORAMA SAMEIE
ORG.NR. 895672432, KLIENTNR. 7025

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 350 896	4 947 240	5 345 000	5 620 984
Ladeinntekter elbil		37 458	71 439	40 000	40 000
Andre inntekter	3	2 250	70	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 390 604**	**5 018 749**	**5 388 000**	**5 663 984**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 440	-23 970	-24 000	-27 000
Styrehonorar	5	-180 000	-170 000	-180 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-12 887	-9 526	-16 003	-16 483
Forretningsførerhonorar		-148 760	-143 040	-149 000	-155 705
Konsulenthonorar		-105 306	-16 793	-15 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-1 417 037	-1 429 632	-1 603 000	-1 725 190
Forsikringer		-365 009	-317 476	-362 000	-405 440
Kommunale avgifter	8	-1 385 019	-1 340 397	-1 497 443	-1 610 573
Energi/fyring	9	-225 530	-266 588	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 414	-590 554	-593 000	-585 000
Andre driftskostnader	10	-705 593	-609 096	-608 000	-730 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 204 996**	**-4 917 070**	**-5 347 446**	**-5 790 441**
DRIFTSRESULTAT		**185 607**	**101 679**	**40 554**	**-126 457**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 701	24 188	6 000	6 000
Finanskostnader	12	-31 665	-41 136	-32 000	-32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 036**	**-16 947**	**-26 000**	**-26 000**
ÅRSRESULTAT		**189 643**	**84 732**	**14 554**	**-152 457**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital:	189 643	84 732

BJØRNDALEN PANORAMA SAMEIE
ORG.NR. 895672432, KLIENTNR. 7025

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 784	15 462
Forskuddsbetalte kostnader		182 124	205 914
Driftskonto OBOS-banken		232 571	336 028
Sparekonto OBOS-banken		6 249	6 038
Sparekonto OBOS-banken II		1 010 266	623 337
SUM OMLØPSMIDLER		**1 444 995**	**1 186 780**
SUM EIENDELER		**1 444 995**	**1 186 780**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		276 332	86 689
SUM EGENKAPITAL		**276 332**	**86 689**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	350 303	468 826
SUM LANGSIKTIG GJELD		**350 303**	**468 826**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 976	43 526
Leverandørgjeld		724 248	587 544
Påløpte renter		136	195
SUM KORTSIKTIG GJELD		**818 360**	**631 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 444 995**	**1 186 780**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 24.02.2026
Styret i Bjørndalen Panorama Sameie

Dordi Digre /s/ Åsdis Thorhallsson Birgirsdottir /s/ Mette Hustoft /s/

Ellen Stad /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 600 071
Garasje	144 720
Kabel-tv	606 105
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 350 896**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger via Styrerommet	2 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 250**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Gaver til ansatte	-6 060
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 440**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-17 650

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 887
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 887**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-748 964
Drift/vedlikehold VVS	-29 243
Drift/vedlikehold elektro	-87 439
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 263
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 425
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 403
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-17 801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 417 037**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 067 459
Renovasjonsgebyr	-317 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 385 019**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-225 530
SUM ENERGI / FYRING	**-225 530**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 447
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 408
Annet driftsmateriale	-2 195
Lyspærer og sikringer	-2 887
Vaktmestertjenester	-112 511
Renhold ved firmaer	-270 728
Snørydding	-201 671
Andre driftskostnader	-58 954
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 650
Andre kontorkostnader	-1 220
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 563
Øreavrunding	90
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-705 593**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 860
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 153
Andre renteinntekter	1 076
SUM FINANSINNTEKTER	**35 701**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-31 500
Renter på leverandørgjeld	-165
SUM FINANSKOSTNADER	**-31 665**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,10 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-621 974	
Nedbetalt tidligere	153 148	
Nedbetalt i år	118 523	
		-350 303
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-350 303**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IC202-23Q2C-OZ430-XJC2J-64LUQ-AX6TP

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-10 14:56:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IC202-23Q2C-OZ430-XJC2J-64LUQ-AX6TP

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.26
Selskapsnummer: 7025 **Selskapsnavn:** BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Egeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sandra Egilsdottir og Gudmundur Viktorsson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utsettelse av vedtak å installere individuelle vannmålere i sameiets 90 leiligheter, med kostnadsfordeling til den enkelte seksjonseier.

Årsmøtet vedtar å utsette gjennomføringen av vedtaket fra 2025 om installasjon av individuelle vannmålere inntil det foreligger avklaringer fra kommunen om ny gebyrmodell. Saken tas opp til ny vurdering på et senere årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Fongen

Sak 8 Valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Harald Brevig

☐ Jonny Sarnes

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 895672432
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 16:00 til 8. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Anette Trongkleiv er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minimum til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Brevig er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000 iht budsjett 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000 iht budsjett 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Investere i individuelle vannmålere

Fremmet av: Styret.

Se vedlagt skriv (vedlegg) knyttet til hvorfor det lønner seg for beboere i et sameie å ha egen vannmåler.

Styrets innstilling
Styret ønsker å innledningsvis å informere om de betydelige utgiftene som sameiet har pådratt seg etter de kommunale utgiftene har økt drastisk de siste årene. En viktig årsak til de økte kostnadene er nødvendige utbedringer av vannrør i kommunen som har medført store investeringer i infrastruktur. Dette har i sin tur ført til økte kostnader for vann og avløp, som nå utgjør en betydelig del av sameiets felleskostnader. Dette har direkte påvirket sameiets vann- og avløpskostnader, som nå utgjør nesten 19,7% av de totale felleskostnadene.

Vannforbruket i sameiet kan på mange måter sammenlignes med strømforbruk, da begge er variable utgifter som avhenger av den enkelte seksjonseiers bruk. Som med strøm, vil høyere forbruk føre til økte kostnader for hele sameiet, og derfor er det viktig at hver seksjonseier er bevisst på sitt eget vannforbruk for å unngå unødvendig belastning på felleskostnadene.

Per i dag har sameiet et vannforbruk som er betydelig høyere enn gjennomsnittet per innbygger i Asker. Vi har et overforbruk på 1 468 m^3, noe som utgjør en stor belastning på økonomien til sameiet. Vi har et overforbruk på over ca 108 000 kr i året. For å redusere dette overforbruket er det viktig at hver seksjonseier får bedre kontroll på sitt eget forbruk, og det vil derfor være hensiktsmessig å implementere individuell vannmåling. Dette har lite å gjøre med felles vannforbruk.

Konklusjon og anbefaling:

Styret anbefaler at sameiet går videre med å installere individuelle vannmålere i hver seksjon for å gi seksjonseierne bedre kontroll over sitt eget vannforbruk. Dette vil ikke bare gjøre forbruket mer rettferdig, men

også bidra til en mer effektiv og bærekraftig forvaltning av vannressursene i sameiet. Videre vil det være et viktig tiltak for å redusere overforbruket og dermed senke kostnadene knyttet til vann og avløp.

Styret anbefaler at årsmøte godkjenner tiltaket, samt gir styret mandat til å igangsette installasjon av individuelle vannmålere i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Investere i individuelle kommunale vannmålere i sameiet. Prisen pr seksjon er 6000kr og finansieres over felleskostnadene inntil det er nedbetalt. Dette tar 7 mnd.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sak om Fordeling av Vann og Avløp (Vedtektsendring)

Fremmet av: Geir Fuglaas

Sameiet har helt fra starten av i 2010 kun hatt fellesmålere for vann og avløp, og kostnadene inngår i de ordinære felleskostnadene og blir fordelt etter eierbrøk.

På årsmøtene både i 2022 og 2023 ble det fremlagt forslag om å installere egne vannmålere i hver leilighet og gå over til avregning etter forbruk.

Beregninger viste at dette ville medføre betydelige engangskostnader for sameiet samtidig som de løpende kostnadene for vann og avløp ville bli høyere for et klart flertall av sameierne.

På begge årsmøtene ble forslagene stemt ned, i 2023 med hele 32 stemmer mot 12 stemmer.

På denne bakgrunn foreslås vedtektsfestet at vann og avløp også i fremtiden skal fordeles etter eierbrøk. Det kan skje ved å tilføye et nytt avsnitt 3 etter avsnittet om Kabel-TV i vedtektenes §14 om «Felleskostnader». Merk at forslaget verken innebærer endring i dagens praksis eller kostnader for den enkelte.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Varmepumper

Fremmet av: Styret.

Sammendrag

Retningslinjer og reglement for oppsett og installasjon av varmepumper i Bjørndalen Panorama Boligsameie skal sikre at alle seksjonseiere har mulighet til å sette opp varmepumpe tilknyttet sin seksjon, samtidig som hensyn til Sameiets eiendom og generelle naboforhold blir ivaretatt.

Vedlagt er forslag til reglement og retningslinjer, samt plassering av utedel. Styret kan endre dette etter behov og erfaring.

Fakta

En varmepumpe er en energibesparende løsning for oppvarming av seksjonen. I det store bildet vil installasjon av varmepumpe i seksjonene kunne senke sameiets totale energiforbruk tilknyttet oppvarming, og filtrene i innedelen vil også ha en positiv effekt på luftkvaliteten i rommet. Varmepumpen er bedre på å fordele varmen i rommet enn ved strålevarme fra panelovner og vedovn. Varmepumpen vil videre kunne fungere som kjøling sommerstid.

Oppsett og installasjon av varmepumpe krever gjennomføring i yttervegg, noe som innebærer inngrep på sameiets eiendom. Mer konkret medfører dette at kledning, vind- og dampsperre i klimaskillet må brytes. Ettersom det er sameiet som eier ytterveggen og har forsikringsansvaret for denne, er det nødvendig å regulere ansvarsforholdet mellom seksjonseier og sameiet.

En varmepumpe vil naturlig danne kondens, spesielt i forbindelse med kjøling, høy luftfuktighet og avriming på vinterstid. Dette må håndteres på en slik måte at varmepumpens funksjon ikke forringes og sameiets eiendom ikke blir skadet. Derfor skal det ved en installasjon av varmepumpe også installeres dren ned mot grunn på yttervegg av bygning. Dren ned til bakkenivå må frostsikres. Dette må bekostes av første utbygger, dersom ikke flere andelseiere går sammen om en installasjon. Senere seksjonseiere kan koble seg inn i allerede oppført drensføringer. Utløp av drensføring mot grunn må legges slik at det ikke er til ulempe for andre beboere eller som kan medføre skader på bygg. Dren i kar/drypptrau på veranda vil ikke være tillatt.

Varmepumpens utedel, strømtilførsel og rørføringer vil være synlig og ha en innvirkning på bygningenes estetikk. Dette vil i tillegg kunne være til hinder for sameiets adgang til å etterkomme sitt vedlikeholds- og tilsynsansvar. Det er derfor nødvendig å regulere plassering og utseende.

Varmepumpe skal ikke monteres høyere enn kanten på rekkverk på balkong/terrasse (gjelder ikke rørføringer inn i bolig). Rørføringer skal dekkes til/omkapsles av føringer med samme farge som fasade. Det vil da være seksjonseier sitt ansvar å sørge for samme farge på føringer som bakgrunn.

Videre så skal det være fast installasjon av strøm til varmepumpe og frostsikring fra seksjonseiers sikringsskap. Shuko støpsel på veranda vil ikke være tillatt.

For å sikre at installasjon følger borettslagets vedtekter og at det blir godt faglig utført så skal det i søknad oppgis hvilken installatør som vil stå for installasjon av varmepumpe med tilhørende system (strøm, dren, frostsikring etc.). Det vil ikke være tillat for seksjonseiere å installere noen av systemene selv. Faktura på utført arbeide skal fremvises styre etter utført installasjon sammen med samsvarserklæring og rapport fra godkjent installatør. Opplegg av dren skal dokumenteres med bilder etter fullført installasjon.

Styret forbeholder seg retten til å avvise søknader med installatører som ikke utfører arbeid etter reglementet (hvis styret får erfaring med useriøse installatører) eller som ikke er godkjent installatør. Ved en eventuell søknad skal merke og modell av valgt varmepumpe være en del av søknaden.

Reglementet behandler også flere aspekter enn det som er gjengitt her og blir en del av styrets totale vurdering for godkjenning.

Følgende fire punkter foreslås å føres inn i vedtektene:

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret sette opp varmepumpe tilknyttet sin seksjon. Installasjonen må være i henhold til reglement fastsatt av styret. Dette reglementet regulerer blant annet ansvarsfordeling, plassering, støygrenser, estetiske hensyn, og tiltak for å unngå skader på sameiets eiendom. Alle installasjoner krever forhåndsgodkjennelse av styret for å sikre samsvar med retningslinjene. Søknad må godkjennes og reglementet må signeres av seksjonseier før installasjonen kan påbegynnes.

(2) Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for alle kostnader knyttet til installasjon, drift, service og vedlikehold av varmepumpen. Seksjonseier bærer også ansvaret for eventuelle skader som oppstår som følge av installasjonen eller driften av varmepumpen, samt alle kostnader forbundet med tilbakeføring av eiendommen til original standard dersom dette blir nødvendig.

(3) Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre seg kjent med retningslinjene og reglementet for oppsett og installasjon av varmepumpe i sameiet.

(4) Styret fastsetter og håndhever reglementet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Ovennevnte punkter føres inn i vedtektene. Varmepumpe tillates etter godkjenning fra styret. Kriterier for søknad, og oppsett, installasjon og drift av varmepumpen fastsettes av styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Tillate installasjon av varmepumper

Fremmet av: Espen Lind Bertheussen

Dagens bestemmelser sier at installasjon av varmepumpe vurderes per tilfelle, men mitt inntrykk er at styrene så langt har sagt konsekvent nei til alle som har søkt. Grunnene til avslag er som regel basert på at styrene har ment at uteenheten til varmepumpen er en kilde til visuell og audiovisuell støy. Dette mener jeg er dårlige grunnlag for avslag, da uteenhetene kan installeres skjult på balkonger samt at moderne varmepumper har veldig lavt støynivå. Når jeg søkte tillatelse som ny eier i 2024, foreslo styret at jeg kunne gå til innkjøp av en frittstående AC-enhet isteden, noe som er ironisk da en slik enhet støyer MER enn en varmepumpe gjør.

Det blir grusomt varmt i leilighetene om sommeren (har målt oppimot 40 grader på det verste i vår leilighet), og i tillegg er varmepumper strømbesparende både som en varme- og kjølekilde hele året gjennom, noe som er blitt et viktigere og viktigere tema de siste årene. I 2018 vedtok EU et direktiv om energieffektivisering som Norge må følge da vi er del av EØS-avtalen, og det innebærer et krav om energieffektivisering på 12% innen år 2030. Det treffer nok ikke oss helt siden sameiet ble oppført i 2010, men man kan være litt føre var med personlige tiltak om man ønsker så man ikke henger helt bakpå dersom eventuelle krav kommer.

Så lenge installasjon skjer av profesjonell, faglært aktør og det installeres nødvendig ekstrautstyr som f.eks. bunnpanne/varmekabel som hindrer nedising, og det tas hensyn til naboer ifht. hvor utedelen plasseres, mener jeg at alle som vil ha varmepumper bør få tillatelse til å installere dette. Det er lite grunn til at beslutningen bak installasjon skal ligge hos styret.

Styrets innstilling
Viser til sak 7, varmepumper fra styret hvor dette skal håndheves i vedtektene med faste kjøreregler. Styret tar avstand fra om at man skal kunne tillate installasjon av varmepumper for **alle** som ønsker det.

Det anbefales derfor på det sterkeste at forslaget stemmes "MOT".

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Dordi Digre (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dordi Digre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Åsdis Thorhallsson Birgirsdottir (23 stemmer)
Mette Hustoft (32 stemmer)
Ellen Stad (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Lind Bertheussen
Åsdis Thorhallsson Birgirsdottir
Mette Hustoft
Ellen Katharina Holm Moe
Ellen Stad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Rogne (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anita Rogne

11. Sak om nedsettelse av Ressursgrupper (Vedtektsendring)

Fremmet av: Geir Fuglaas

Det har vist seg krevende å rekruttere styremedlemmer og også å gjennomføre enkelte større prosjekter i sameiets regi. Et eksempel på det siste kan være utskifting av plastslangene på varmtvannsberedere der tiltaket ville vært billigere med en fellesbestilling, samtidig som man også da ville sikret faktisk gjennomføring innen en gitt tidsramme.

Styret har for så vidt også i dag adgang til å nedsette en intern ressursgruppe for særlige prosjekter der beboere med kompetanse og kapasitet deltar i en tidsbegrenset periode. Det antas at det i sameiet finnes

flere slike personer som kunne bidra på denne måten, men som av ulike grunner ikke ønsker å gå inn som styremedlem.

På denne bakgrunn foreslås det å ta inn et nytt avsnitt 5 i vedtektenes §9 om «Styret» der styret eksplisitt gis adgang til å nedsette slike ressursgrupper på særskilte prosjekter i styrets regi. Ressursgruppen skal støtte styret i den aktuelle saken, f.eks. med utredning, innhenting av tilbud, eller organisering, mens styret selvsagt fremdeles fatter de nødvendige beslutninger i saken.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Sak om Utskifting av Plastslanger ved Varmtvannsbereder

Fremmet av: Geir Fuglaas

Denne saken bør være vel kjent både via Vibbo og Facebook, og handler om nødvendigheten av å skifte ut plastslager koblet til varmtvannsberederne med kobberrør for å hindre lekkasjer.

Det har vært et ønske fra flere om at denne utskiftingen ble organisert via styret både fordi kostnadene ble lavere da, og fordi man da ville sikre at utskiftingen faktisk ble gjennomført innen fastsatt tid. Betaling for utskifting skjer fra den enkelte – evt. via faktura fra sameiet/Obos.

Status nå er at noen har foretatt utskifting, men hvor stor andel dette utgjør, er ukjent. Av hensyn til skadeforebygging og forsikring er det ønskelig at alle foretar utskifting.

På denne bakgrunn foreslås det at styret kartlegger hvor mange som har skiftet ut hittil, og hvor mange som gjenstår. Om under halvparten av utskiftingene er foretatt, foreslås videre at gjenstående utskiftinger skjer i regi av styret.

Forslag til vedtak:
Styret kartlegger status m.h.t. hvor mange som til nå har skiftet plastslangene ved varmtvanns-berederne og hvor mange som gjenstår. Om minimum 50% gjenstår, vil de gjenstående utskiftingene skje i regi av styret, men fremdeles slik at kun de sameierne som ikke har skiftet før, blir belastet.
Valg: FOR / MOT
Krav til flertall: 50%

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Opprette WiFi i garasjen

Fremmet av: Michael Anthony Curtis

Muliggjør at beboere kan overvåke deres eiendeler samt at det kan muliggjør økt energieffektivitet i leilighetene (Tibber puls eller liggende)

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Etablere smekklås på dør mellom parkeringskjeller og bodanlegg i U3

Fremmet av: Geir Lynnebakken

Etablere smekklås på dør mellom parkeringskjeller i U3 og bodanlegg. Armatur over dør skiftes til klart glass.

Forslag til vedtak:
Styret iverksetter smekklås på dør mellom parkeringskjeller og bodanlegg i U3. Nødlys armatur skiftes til klart glass.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Løsning for åpning av parkeringskjeller.

Fremmet av: Geir Lynnebakken

Kan styret finne frem til en ny løsning for åpning av parkeringskjeller. Må være basert på enhet i bilen som ikke lar seg kopiere og som kan stenges ute fra anlegget hvis innbrudd i bil gir åpner på avveie.

Forslag til vedtak:
Styret legger frem forslag til ny og sikker løsning for åpning av parkeringskjeller fra bil.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Brannstiger/rømningsstiger

Fremmet av: Ellen Stad

Bjørndalsveien 10, 12 og 14 har ikke utvendige rømningsveier ved brann. Jeg foreslår at det monteres brannstiger på husveggene, i nærheten av veranda, på disse blokkene. Ved brann kan atriet fylles med røyk, og

det kan være vanskelig å evakuere derfra. Jeg ønsker at styret innhenter tilbud på utvendige brannstiger. Det er flere firma som leverer dette, men en kan se eksempler på stiger på nettsiden til modumbrannstiger.no.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter tilbud på brannstiger, og vurderer anskaffelse av det i Bjørndalsveien 10, 12 og 14.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder: ***Anette Trongkleiv/s/***

Protokollvitne: ***Harald Brevig /s/***

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Dordi Digre	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Tobias Refseth Fjelldal	Valgt for 2024-2026
Styremedlem: Ellen Stad	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Mette Hustoft	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Åsdis Thorhallsson Birgirsdottir	Valgt for 2025-2027
Varamedlem: Anita Rogne	Valgt for 2025-2026

VEDTEKTER
for
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Adresse: Bjørndalsveien, Asker

Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Endret på årsmøte 20.04.2021.
Endret på årsmøte 02.04.2025.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Bjørndalen Panorama Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) omfatter gnr 1 bnr 21 i Asker kommune, med påstående bygninger. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder og parkeringsplasser. Balkonger inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, store deler av utearealet og utvendige biloppstillingsplasser på tomten. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Montering av utelamper på balkonger samt markiser, utvendig persienner, parabolantenner, innkleding av rekkverk og lignende på byggets fasade, kan ikke settes opp uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Videre er det ikke tillatt med boblebad eller lignende på balkonger.

Noen av p-plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov. Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegges et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Sameiet.

§ 5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtektene og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 5 korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleier inviterer leietaker inn i Vibbo. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6
Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og

har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- ev. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har én stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst 2 styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglementet for sameiet.

§ 12
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dog skal p-plasser som utgjør tilleggsdeler, vedlikeholdes av Sameiet på samme måte som fellesareal, jf. § 13 nedenfor.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Varmepumper

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret sete opp varmepumpe tilknyttet sin seksjon. Installasjonen må være i henhold til reglement fastsatt av styret. Dette reglementet regulerer blant annet ansvarsfordeling, plassering, støygrenser, estetiske hensyn, og tiltak for å unngå skader på sameiets eiendom. Alle installasjoner krever forhåndsgodkjennelse av styret for å sikre samsvar med retningslinjene. Søknad må godkjennes og reglementet må signeres av seksjonseier før installasjonen kan påbegynnes

(2) Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for alle kostnader knytet til installasjon, drift, service og vedlikehold av varmepumpen. Seksjonseier bærer også ansvaret for eventuelle skader som oppstår som følge av installasjonen eller driften av varmepumpen, samt alle kostnader forbundet med tilbakeføring av eiendommen til original standard dersom dette blir nødvendig

(3) Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre seg kjent med retningslinjene og reglementet for oppsett og installasjon av varmepumpe i sameiet.

(4) Styret fastsetter og håndhever reglementet

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses bl.a.:

a) eiendomsforsikring, jf. § 17
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon samt styrehonorar
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder utendørs parkeringsområde, heiser og adkomstarealer
d) kostnader til vaktmestertjenester
e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjeanlegget fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange p-plasser vedkommende sameier har eksklusiv bruksrett til.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp tildekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et pr. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 20
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av prosjektet Bjørndalen Panorama skjer i flere byggetrinn.

I byggetiden frem til første bolig i siste byggetrinn er overlevert, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

Frem til overlevering av første bolig i første byggetrinn dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

Fra det tidspunkt første bolig i et byggetrinn er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette og eventuelt tidligere ferdigstilte byggetrinn mellom de seksjoner som inngår i dette og eventuelt tidligere ferdigstilte byggetrinn. Fordelingen mellom seksjonene i dette og eventuelt tidligere ferdigstilte byggetrinn skjer etter sameiebrøken. Utbygger dekker fellesutgifter til eventuelt usolgte boliger i disse byggetrinnene.

Fellesutgifter som knytter seg til byggetrinn hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.

Fellesutgifter som ikke kan relateres til noen byggetrinn fordeles mellom alle sameierne (inkl. utbygger) etter sameiebrøken.

Utgifter som knytter seg til utbyggingen av Bjørndalen Panorama, dekkes av utbygger.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige sameieres disposisjon. Felles utearealer vil ikke ferdigstilles før begge byggetrinn er avsluttet, og opparbeidelsen vil for øvrig skje på tidspunkt hvor værforholdene og sesongen tillater det. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av bygninger og utearealer som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Utbygger har rett til å benytte kjøreveier på fellesarealer (også de deler som er stilt til øvrige sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Bjørndalen Panorama. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken er Vakås Utvikling As ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller på det tidspunkt første seksjon i siste byggetrinn blir overlevert.

§ 21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Innledning:
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innenfor sameiet. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse for hverandre og viser hensyn. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

1) Alminnelige ordensregler:
Bolig med tilhørende fellesareal må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse.
Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

2) Ro og orden:
Det skal være ro i leilighetene og utearealer mellom. kl. 23:00 og 06:00. Ballspill på sameiets fellesarealer / lekeplass er ikke tillatt etter kl. 20:00.

Det skal ikke bores, hamres og gjøres lignende arbeid etter klokken 20:00.

Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid), som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, skal arbeidet utføres i tidsrommet kl. 08.00 – 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

Radio, TV. etc. må i dagliglivet ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.

Vis hensyn og begrens støy ved tømming av avfall på kvelds-, og nattetid.

Merk: Gelenderne i trappeoppgangene til nummer 11 og 13 skaper stor, forstyrrende vibrasjonsstøy inne i leilighetene. Vis hensyn når du ferdes her og begrens slag/støt mot gelenderet.

3) Fellesarealer, fasade og balkonger:
Alle hoveddører i inngangspartiene samt garasje skal være låst hele døgnet.

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Lagring og oppbevaring av private eiendeler er ikke tillatt på sameiets fellesareal.

Det er i alles interesse å opprettholde et innbydende inntrykk av Bjørndalen Panorama Sameie overfor omgivelsene. Tørkestativ må være lavere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å riste tepper, sengeklær eller annet fra balkonger og svalganger. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller annet fra balkongene.
Det er den enkelte beboers ansvar å rengjøre og sørge for at renner og sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting.

Utvendig montering av radio- TV og parabolantenner er ikke tillatt. Blomsterkasser kan henges på utsiden av rekkverket på balkongen, etter dispensasjon fra styret, og dersom de er forsvarlig festet og har farge og materiale som harmonerer med fasaden forøvrig. Markiser, levegger og utvendige persienner kan bestilles gjennom HK-Markiser og Persienner. Leverandøren har

informasjon om farge- og materialtype vedtatt av styret. Grilling må skje med forsiktighet og omtanke for andre naboer. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill på balkongene.

Seksjonseierne kan selv fremlegge forslag til styret om begrenset utsmykking eller oppgradering av fellesarealer som trappeoppganger, svalganger eller atrier. Kostnader fordeles mellom de involverte seksjonseierne. Det forutsettes at alle berørte seksjonseiere er enige i forslaget. Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Hver enkelt beboer er forpliktet til å verne om fellesområdene.

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse er forsynt med standard type skilt og skrifttype (skilt fra Posten).

Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

4) Avfallshåndtering:
Alt søppel og avfall skal sorteres. Vi har kildesortering og hver beboer er forpliktet til å følge Asker Kommunes reglement vedrørende dette. Restavfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i tilhørende containere. Papp og papir skal brettes sammen eller kuttes opp slik at det tar minst mulig plass i containerne. Det er ikke tillatt å gjensette søppel ved siden av containerne eller på fellesareal. Lagring av søppel på private terrasser og plattinger er ikke tillatt.

Ved ekstraordinære mengder søppel, for eksempel ved ut/innflytting, emballasje til møbler/TV, etc. skal beboer selv frakte dette bort til offentlige avfallsplasser og miljøstasjoner. Dette gjelder også for glass og metall.

5) Dyrehold :
Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre. Vi ber beboere med husdyr være særlig påpasselige med at deres dyr ikke bruker barnas lekeområder som avfallsplass.

6) Parkering/garasjebruk :
Sameiet ønsker å ivareta hensynet til brannsikkerhet og fremkommelighet i garasjen på best mulig måte. Det er kun tillatt å parkere på leilighetens oppmerkede plass(er). Kjøretøyet/tilhenger må ikke stikke ut over de hvite strekenes bredde eller lengde eller på annen måte hindre andre beboeres fremkommelighet.
På p-plass skal det kun oppbevares kjøretøy, dekk og skiboks. Det må ikke settes gjenstander utenfor oppmerket parkeringsplass. Disse vil bli fjernet for eiers regning – samme gjelder for feilparkerte biler. Det er ikke tillatt å sette opp hyller eller andre faste installasjoner på parkeringsplassen.
Brannfarlige væsker skal ikke oppbevares på parkeringsplassen. Omstendige reparasjoner og vask av kjøretøy i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Sykler skal stilles i sykkelstativene, ikke stå løst på fellesområdet. Fra 1. november til 1. mars skal sykler ikke oppbevares utendørs i sykkelstativer. I denne perioden vil hensatte sykler bli fjernet og kastet. Motorsykler eller annet motorkjøretøy skal parkeres på p-plass i garasje eller på parkeringsplassen sum er tilknyttet sameiet.

Sameiets beboere skal benytte sin parkeringsplass i kjeller slik at det er tilgjengelig plass for gjester på utendørsparkering. Kortvarig parkering for av- og pålessing tillates.

Styret kan rekvirere borttauing av kjøretøy eller annen motor/tilhengerredskap fra parkeringsplass i tilfeller hvor disse mangler registreringsskilt eller er til hinder for

vintervedlikehold og/eller til sjenanse. Borttauing gjennomføres 3 dager etter skriftlig varsel plassert på kjøretøy. Kostnad tilfaller eier der denne er kjent. Forholdet krever skilting ved innkjøring til gjesteparkeringsplassen.

Parkerte biler som ikke tilhører beboerne/gjester i Bjørndalen Panorama boligsameie vil bli tauet bort for eiers regning.

7) Salg/utleie av bolig og parkeringsplass :
Ved utleie av leilighet og/eller parkeringsplass skal det sendes melding til styret om hvem som er leietaker. Eier har ansvar for eventuelle ulemper som sameiet kan få av hennes/hans leietaker, og har derfor plikt til å informere leietaker om husordensregler som gjelder.

Parkeringsplass kan bare leies ut til andre i sameiet. Ved salg av leilighet påhviler det selger å sørge for at megler sender beskjed til styret og forretningsfører i Obos om hvem den nye eieren er.

8) Ivaretaking av bygg:
Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

9) Gyldighet:
Husordensreglene for Bjørndalen Panorama Boligsameie er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet.

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

P lankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependen

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependen, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet. Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området. Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklister og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/ terminal skal inngå i planen.

2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veitiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannslia til E18.

3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstaddiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy og luftkvalitet

4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutforming tilpasses tilliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.

4.4 Kulturminner

4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.

4.5 Overvannshåndtering

4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlengg.

4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.

4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.

4.6 Flom

4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.

4.7 Områdestabilitet

4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.

4.8 Plan for ytre miljø

4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):

- Støy og vibrasjoner
- Luftforurensning
- Forurensning av jord og vann
- Landskapsbilde/bybilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturmiljø
- Energiforbruk
- Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.

b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.

c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.

d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependen.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependen.

5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).
God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres.
Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklister møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklister og motorisert trafikk.

5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.

5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.

5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.

5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.

5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.

5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.

5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.

5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.

5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.

5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønlia, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependen(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.
Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

6e

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30.11.2004 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 15.12.2004.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRNDALEN, GBNR. 1/21 M.FL., DATERT 05.10.04
ASKER KOMMUNE
ENDRET ASKER BYGNINGSRÅD 15.11.2006.

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:
- å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse ved Vakås stasjon
- å sikre areal til barnehage,
- å sikre turvei gjennom planområdet, og
- å sikre verneverdig vegetasjon og bekkedrag.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder:	- boligblokker	
	- offentlig formål, barnehage	
Trafikkområder:	- offentlig veier	- kjørevei
		- gang- og sykkelvei
		- annet veiareal
		- offentlig parkering
Spesialområde:	- spesialområde for natur	
Fellesområde:	- parkering	
	- felles leke- og oppholdsareal	

I tillegg til fellesbestemmelsene som gjelder for hele planområdet kommer bestemmelsene for de enkelte områdene.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Før reguleringsplan for Bjørndalen kan realiseres, skal det foretas arkeologisk granskning av de berørte automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturminnelokaliteten R1 (id.nr.87968) bestående av bosettingsspor fra jernalderen. De automatisk

fredete kulturminnene er markert på vedlagt kart stemplet Riksantikvaren og datert 20.09.2004.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

3.2 Før brukstillatelse for ny boligbebyggelse i felt A og felt B gis, og før brukstillatelse til barnehagen gis, skal fortau langs Vakåsveien, fra Fasanveien og fram til dagens fortau ned mot Nye Vakåsvei, være ferdig opparbeidet i henhold tl reguleringsplan for Nedre Vakås, stadfestet 10.02.86.

Før brukstillatelse for ny boligbebyggelse i felt A og felt B gis, og før brukstillatelse til barnehagen gis, skal Bjørndalsveien, gang-/sykkelveien mellom Vakåsveien og Hofstadgata, være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan, fra Vakåsveien, gjennom Bjørndalen-feltet og fram til det punkt der regulert løsning føres inn på eksisterende veitrasé, midtveis mellom Vakåsveien og Hofstadgata.

3.3 Felt A og felt B kan utbygges i inntil tre byggetrinn. Det skal være enhetlig material- og fargebruk i felt A og B. Barnehagen skal sees arkitektonisk i sammenheng med boligbebyggelsen. Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet i forbindelse med behandling av byggemelding.

3.4 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
Belysning av områder som er åpne for allmenn ferdsel skal inngå i utomhusplan for området. Belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.

3.5 Før igangsettingstillatelse gis, skal det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Evt. nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

3.6 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på forutsatt massehåndtering, godkjent av bygningsrådet. Dokumentasjonen skal redegjøre for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområdet.
All utbygging innenfor planområdet skal skje på en måte som sikrer at vannføringen i bekken gjennom opprettholdes uendret. Før igangsetting av bygge- og/eller anleggsarbeider tillates, skal det dokumenteres at vannføringen i bekken opprettholdes uendret.

3.7 Krav til parkeringsdekning er 1,35 plasser pr. boenhet. Det skal minimum være én parkeringsplass pr. boenhet i garasje.

Parkeringsdekningen for barnehagen skal være i h.h.t. kommunens parkeringsnorm.

3.8 Transformatorkiosk skal integreres i bebyggelsen. Evt. kan den plasseres som frittliggende bygg utenfor byggegrensene, men skal da tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.
Miljøstasjon kan plasseres utenfor byggegrensene, men skal skjermes og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

3.9 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4 Område for boliger - blokker (felt A)

4.1 Området kan bebygges med blokker plassert innenfor byggegrenser og gesimshøyder vist på plankartet. Bebyggelsen skal være tilpasset fall i terrenget.

4.2 Tillatt grad av utnytting %-BYA = 46.

§ 5 Område for boliger – blokker (felt B)

5.1 Området kan bebygges med blokker plassert innenfor byggegrenser og gesimshøyder vist på plankartet. Bebyggelsen skal være tilpasset fall i terrenget. Øverste etasje skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 1 meter på minimum tre sider. Bebyggelsen skal bestå av minimum 4 separate bygningsenheter.

5.2 Tillatt grad av utnytting %-BYA = 49.

5.3 Balkonger og karnapper kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 meter. Parkeringskjeller, boder, tekniske rom under, eller delvis under terreng, skal ha tett yttervegg tilpasset bebyggelsens øvrige fasademateriale.

§ 6 Område for offentlig formål – barnehage

6.1 Området skal nyttes til barnehage som særskilt angitt på plankartet. Parkering etableres på areal avsatt til offentlig parkering. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 % i inntil 2 etasjer. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

§ 7 Offentlig veier - kjørevei og gang- og sykkelvei

7.1 Alle offentlige veier i reguleringsområdet skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i Bjørndalen. Veianleggene skal opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormaler og byggeplaner skal være godkjent av Asker kommune før igangsetting.

7.2 Veianleggene skal beplantes. Plan for beplantningen skal være godkjent av Asker kommune før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 8 Spesialområde for natur

8.1 I området er det tillatt å drive nødvendig virksomhet og oppføre nødvendig stillas for oppføring av blokk B1, B2, B3 og B4. Maks 4 meter fra regulert byggegrense. Utbygger skal gjennomføre særskilte sikringstiltak for å redusere skader som påføres terreng og vegetasjon i anleggsperioden og nødvendig gjenplanting må foretas.

8.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover alminnelig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart. Det skal utarbeides en egen skjøtselsplan for området.
Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret skog. Det kan foretas hogst i området. Denne skal utføres ved et begrenset, 20% av m3/20 år (tilsvarende 20 % av kubikkmassen i løpet av en 20 års periode), uttak blant de eldste trærne. Spesielle trær, f.eks "styvingstrær" (løvtrær hvor greiner regelmessig har blitt fjernet for å brukes til dyrefór), skal ikke hogges. All undervegetasjon skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. Vindfall som ikke utgjør noen fare skal bevares. Løvtreandele skal være stor, og skal bestå av levende, døende og dødetrær. All skjøtsel i området skal skje i amarbeid ed kommunens friluftsforvaltning.

§ 9 Fellesområde – felles parkering og felles leke- og oppholdsareal

9.1 Området skal nyttes til felles parkering for felt A og B. Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen, og senest før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis.

9.2 Området skal nyttes til felles leke- og oppholdsareal for felt A og B. Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med deling/seksjonering og senest før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis.

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Nils-Jacob Lugg
Sivilarkitekt

Utskriftsdato: 20.04.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	55
Adresse	Bjørndalsveien 13A, 1395 HVALSTAD								

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	546 331,11 kr
Renovasjon	317 560,00 kr
Vann	521 127,69 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: 1/21/0/55
Adresse: Bjørndalsveien 13A
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1500

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: 21.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**1**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	**55**
Adresse:	**Bjørndalsveien 13A, 1395 HVALSTAD**						

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

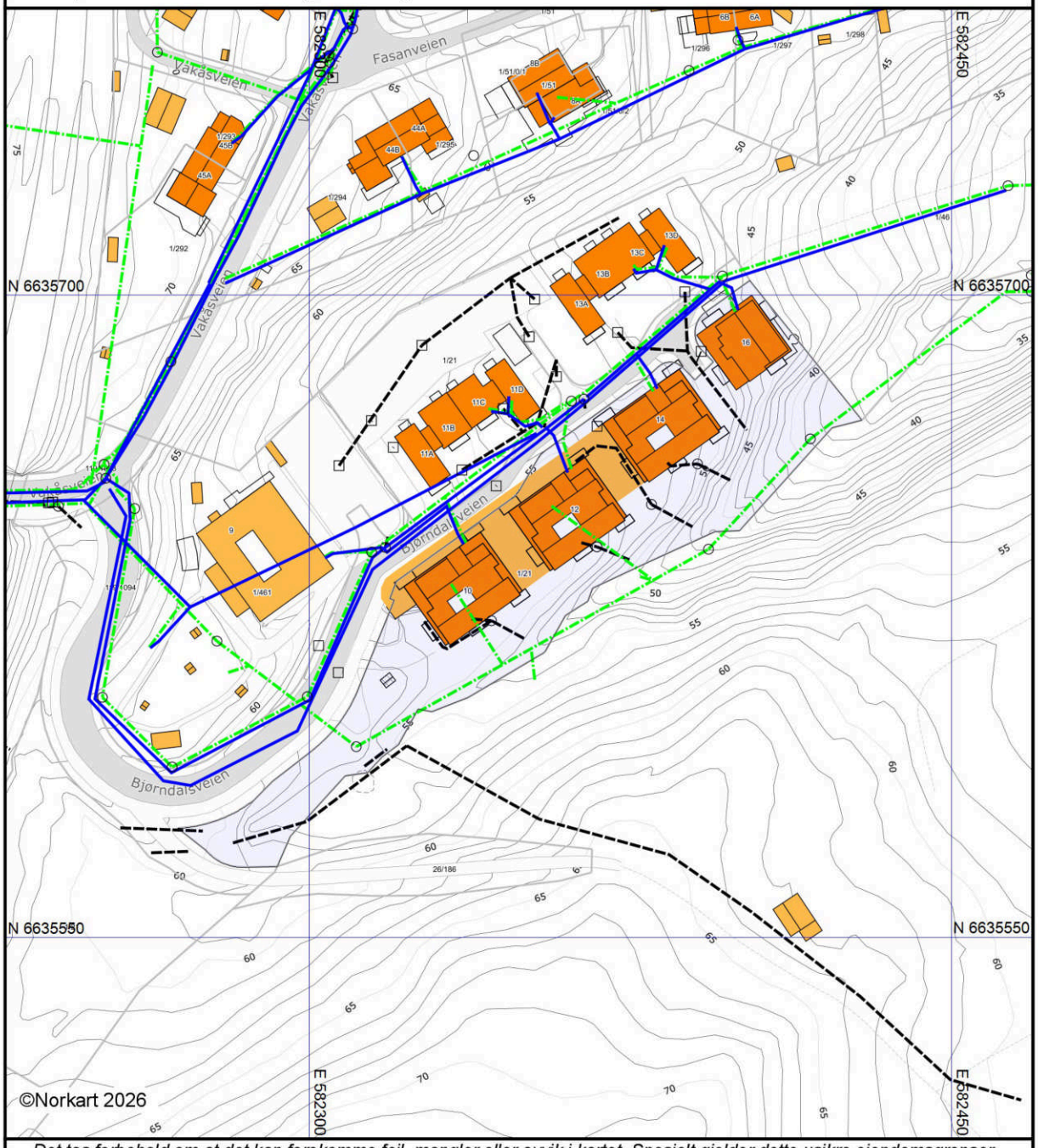
Eiendom: 1/21/0/55
Adresse: Bjørndalsveien 13A
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Asker kommune: Seksjon 3203-1/21/0/55

Norkart
Utskriftsdato: 20.04.2026 14:33

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.02.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	68/5665	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/21, 1/21/0/1, 1/21/0/2, 1/21/0/3, 1/21/0/4, 1/21/0/5, 1/21/0/6, 1/21/0/7, 1/21/0/8, 1/21/0/9, 1/21/0/10, 1/21/0/11, 1/21/0/12, 1/21/0/13, 1/21/0/14, 1/21/0/15, 1/21/0/16, 1/21/0/17, 1/21/0/18, 1/21/0/19, 1/21/0/20, 1/21/0/21, 1/21/0/22, 1/21/0/23, 1/21/0/24, 1/21/0/25, 1/21/0/26, 1/21/0/27, 1/21/0/28, 1/21/0/29, 1/21/0/30, 1/21/0/31, 1/21/0/32, 1/21/0/33, 1/21/0/34, 1/21/0/35, 1/21/0/36, 1/21/0/37, 1/21/0/38, 1/21/0/39, 1/21/0/40, 1/21/0/41, 1/21/0/42, 1/21/0/43, 1/21/0/44, 1/21/0/45, 1/21/0/46, 1/21/0/47, 1/21/0/48, 1/21/0/49, 1/21/0/50, 1/21/0/51, 1/21/0/52, 1/21/0/53, 1/21/0/54, 1/21/0/55, 1/21/0/56, 1/21/0/57, 1/21/0/58, 1/21/0/59, 1/21/0/60, 1/21/0/61, 1/21/0/62, 1/21/0/63, 1/21/0/64, 1/21/0/65, 1/21/0/66, 1/21/0/67, 1/21/0/68, 1/21/0/69, 1/21/0/70, 1/21/0/71, 1/21/0/72, 1/21/0/73, 1/21/0/74, 1/21/0/75, 1/21/0/76, 1/21/0/77, 1/21/0/78, 1/21/0/79, 1/21/0/80, 1/21/0/81, 1/21/0/82, 1/21/0/83, 1/21/0/84, 1/21/0/85, 1/21/0/86, 1/21/0/87, 1/21/0/88, 1/21/0/89, 1/21/0/90
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/21, 1/21/0/1, 1/21/0/2, 1/21/0/3, 1/21/0/4, 1/21/0/5, 1/21/0/6, 1/21/0/7, 1/21/0/8, 1/21/0/9, 1/21/0/10, 1/21/0/11, 1/21/0/12, 1/21/0/13, 1/21/0/14, 1/21/0/15, 1/21/0/16, 1/21/0/17, 1/21/0/18, 1/21/0/19, 1/21/0/20, 1/21/0/21, 1/21/0/22, 1/21/0/23, 1/21/0/24, 1/21/0/25, 1/21/0/26, 1/21/0/27, 1/21/0/28, 1/21/0/29, 1/21/0/30, 1/21/0/31, 1/21/0/32, 1/21/0/33, 1/21/0/34, 1/21/0/35, 1/21/0/36, 1/21/0/37, 1/21/0/38, 1/21/0/39, 1/21/0/40, 1/21/0/41, 1/21/0/42, 1/21/0/43, 1/21/0/44, 1/21/0/45, 1/21/0/46, 1/21/0/47, 1/21/0/48, 1/21/0/49, 1/21/0/50, 1/21/0/51, 1/21/0/52, 1/21/0/53, 1/21/0/54, 1/21/0/55, 1/21/0/56, 1/21/0/57, 1/21/0/58, 1/21/0/59, 1/21/0/60, 1/21/0/61, 1/21/0/62, 1/21/0/63, 1/21/0/64, 1/21/0/65, 1/21/0/66, 1/21/0/67, 1/21/0/68, 1/21/0/69, 1/21/0/70, 1/21/0/71, 1/21/0/72, 1/21/0/73, 1/21/0/74, 1/21/0/75, 1/21/0/76, 1/21/0/77, 1/21/0/78, 1/21/0/79, 1/21/0/80, 1/21/0/81, 1/21/0/82, 1/21/0/83, 1/21/0/84, 1/21/0/85, 1/21/0/86, 1/21/0/87, 1/21/0/88, 1/21/0/89, 1/21/0/90
Seksjonering Seksjonering	22.02.2010 22.02.2010	Seksj.nr. 1/09	Tinglyst 27.02.2010	1/21, 1/21/0/1, 1/21/0/2, 1/21/0/3, 1/21/0/4, 1/21/0/5, 1/21/0/6, 1/21/0/7, 1/21/0/8, 1/21/0/9, 1/21/0/10, 1/21/0/11, 1/21/0/12, 1/21/0/13, 1/21/0/14, 1/21/0/15, 1/21/0/16, 1/21/0/17, 1/21/0/18, 1/21/0/19, 1/21/0/20, 1/21/0/21, 1/21/0/22, 1/21/0/23, 1/21/0/24, 1/21/0/25, 1/21/0/26, 1/21/0/27, 1/21/0/28, 1/21/0/29, 1/21/0/30, 1/21/0/31, 1/21/0/32, 1/21/0/33, 1/21/0/34, 1/21/0/35, 1/21/0/36, 1/21/0/37, 1/21/0/38, 1/21/0/39, 1/21/0/40, 1/21/0/41, 1/21/0/42, 1/21/0/43, 1/21/0/44, 1/21/0/45, 1/21/0/46, 1/21/0/47, 1/21/0/48, 1/21/0/49, 1/21/0/50, 1/21/0/51, 1/21/0/52, 1/21/0/53, 1/21/0/54, 1/21/0/55, 1/21/0/56, 1/21/0/57, 1/21/0/58, 1/21/0/59, 1/21/0/60, 1/21/0/61, 1/21/0/62, 1/21/0/63, 1/21/0/64, 1/21/0/65, 1/21/0/66, 1/21/0/67, 1/21/0/68, 1/21/0/69, 1/21/0/70, 1/21/0/71, 1/21/0/72, 1/21/0/73, 1/21/0/74, 1/21/0/75, 1/21/0/76, 1/21/0/77, 1/21/0/78, 1/21/0/79, 1/21/0/80, 1/21/0/81, 1/21/0/82, 1/21/0/83, 1/21/0/84, 1/21/0/85, 1/21/0/86, 1/21/0/87, 1/21/0/88, 1/21/0/89, 1/21/0/90

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKHELLN ANDERS MEJLÆNDER F250367*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Geitmyrsveien 33D 0171 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørndalsveien 13A	H0301	1/21/0/55	71	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bjørndalsveien 13 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1395 HVALSTAD	Kirkesogn	01070201 Holmen
Grunnkrets	704 Bjørndalen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 HOFSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23113481		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	02.12.2010

1: Bygning 23113481: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 02.12.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	961
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	961
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.11.2006	11.01.2008	
Igangsettingstillatelse	02.01.2008	11.01.2008	
Midlertidig brukstillatelse	11.03.2010	09.04.2010	
Ferdigattest	02.12.2010	08.12.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørndalsveien 13A	H0301	1/21/0/55	71	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	293	0	293	0	0	0
H02	4	293	0	293	0	0	0
H01	4	293	0	293	0	0	0
U01	0	82	0	82	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/21

Bruksnavn	BJØRNDALEN	Beregnet areal	11749
Etablert dato	17.04.1921	Historisk oppgitt areal	13391,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.2	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

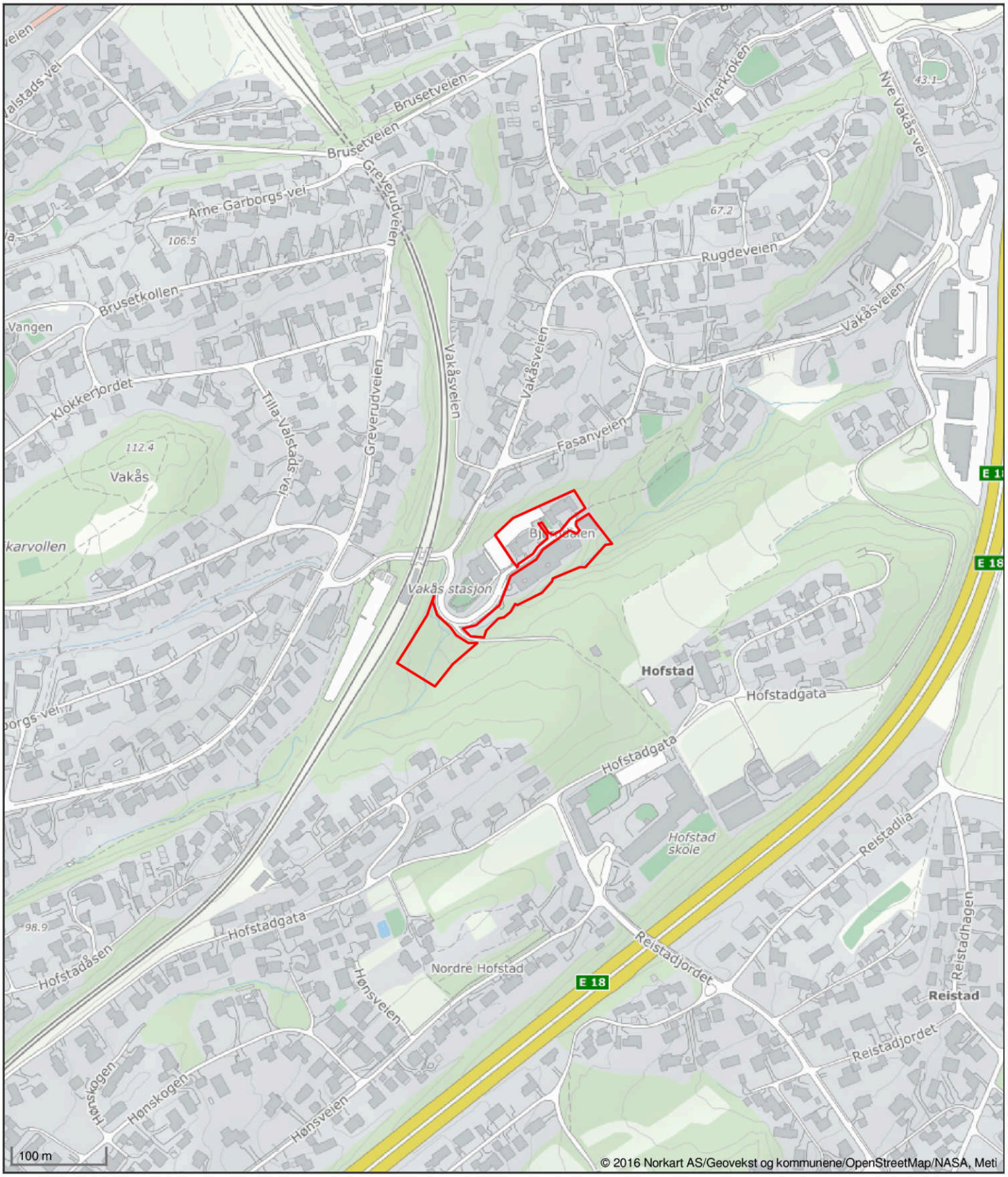
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6635684.57	582331.1	0	Nei	3320.8	
Eiendomsteig	6635642.81	582353.23	0	Ja	4988.1	
Eiendomsteig	6635555.53	582236.16	0	Nei	3440.1	

Utskriftsdato: 20.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 1/21//



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.**	1	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	55
Adresse	Bjørndalsveien 13A, 1395 HVALSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 6 398 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 11 749 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 443 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2

	Delareal 6 148 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 162 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 5 346 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 6 235 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 630 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende **Områdenavn** G
	Delareal 3 778 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 6 018 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 149 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02206E

Navn	Bjørndalen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.02.2004	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/273/6E_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	5 473 m^2
	Formål	Friluftsområde
	Delareal	2 866 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B
	Delareal	88 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	299 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	172 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	F1
	Delareal	1 140 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	747 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	A2
	Delareal	963 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	A1

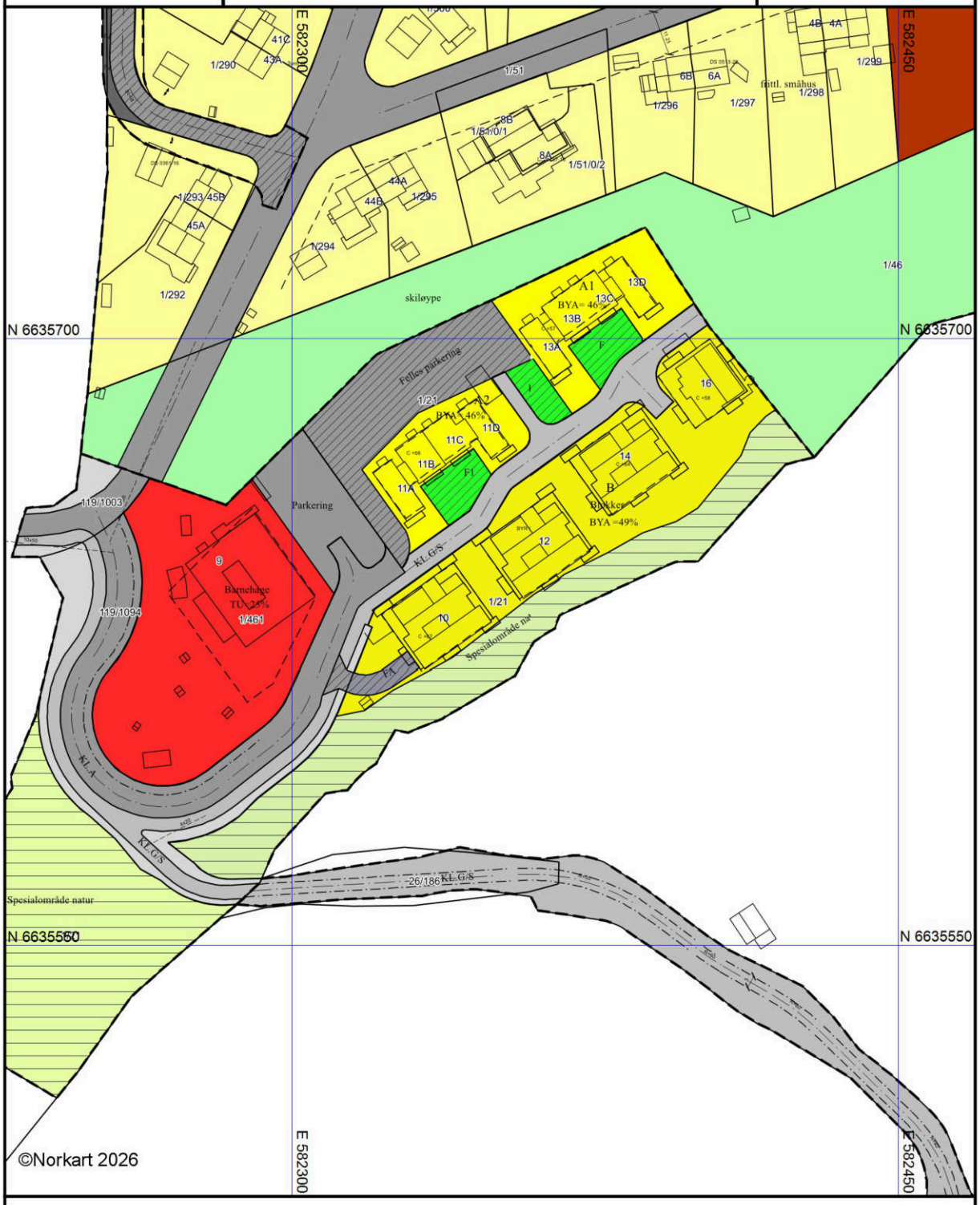
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/21/0/55
Adresse: Bjørndalsveien 13A
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1500

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

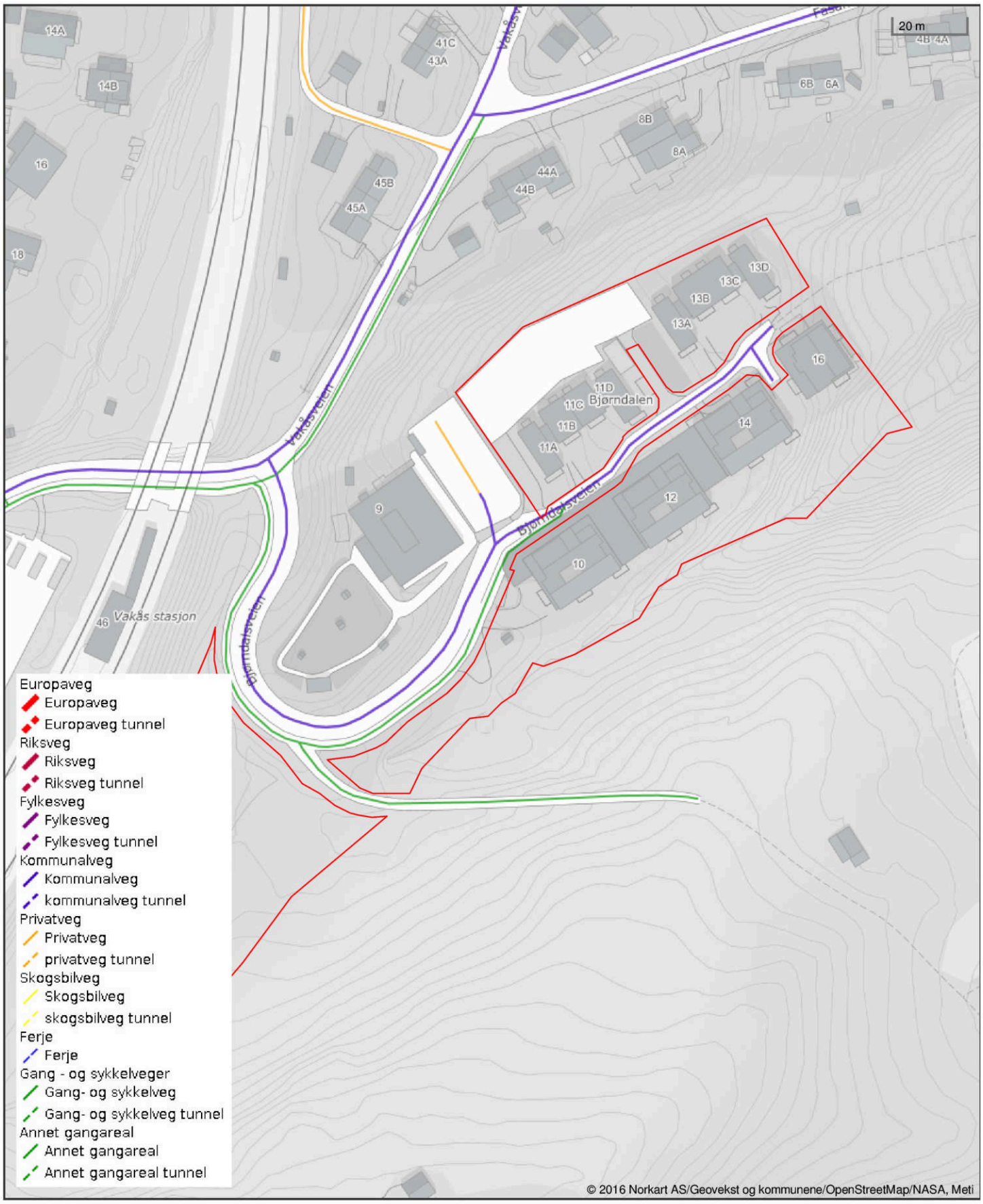
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Skiløype
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 20.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 1/21//



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: 21.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**1**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	**55**
Adresse:	**Bjørndalsveien 13A, 1395 HVALSTAD**						

Vegadkomst

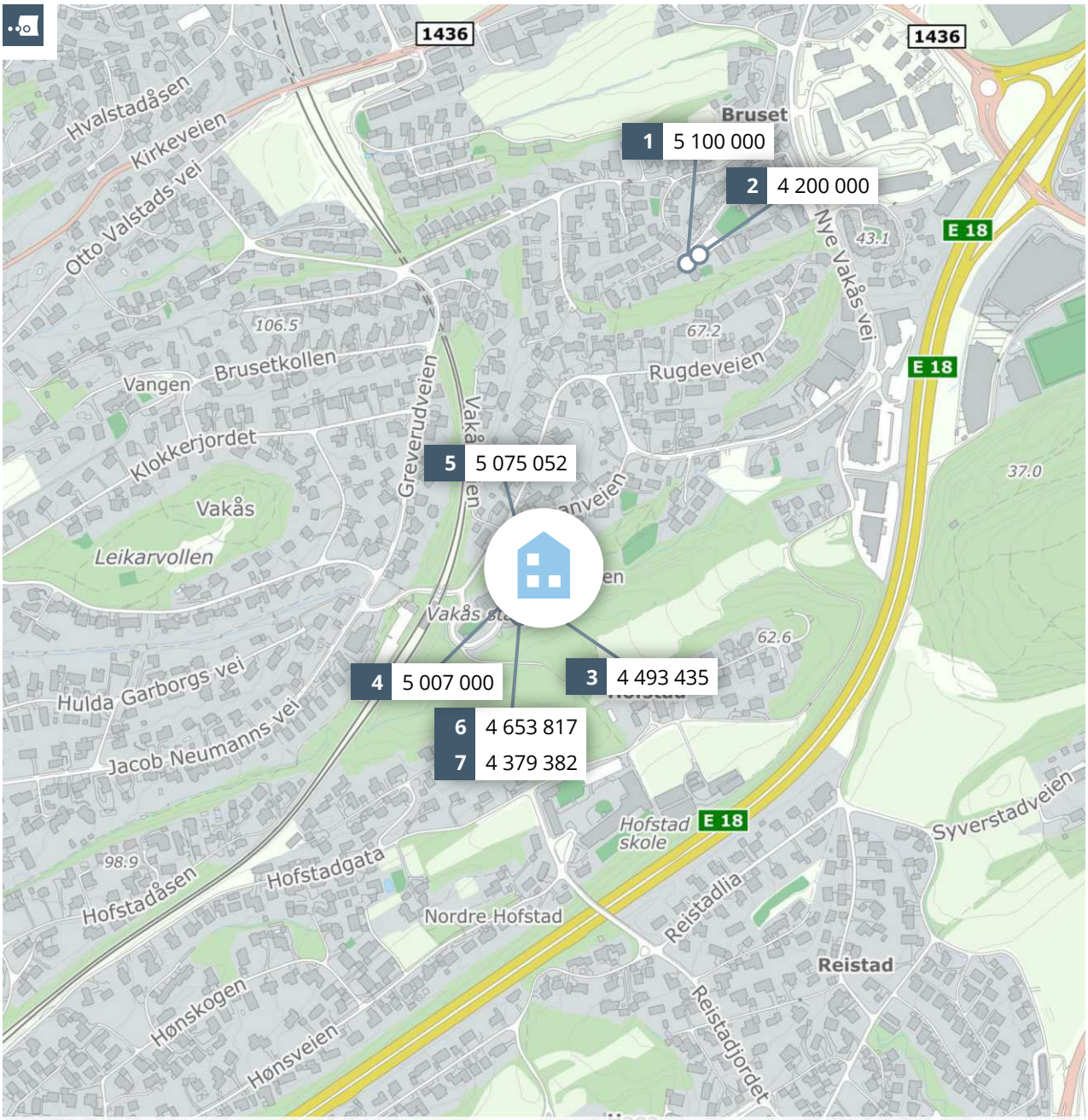
Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Meglers verdivurdering

BJØRNDALSVEIEN 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 28.04.2026

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

Bjørndalsveien 13 A, 1395 HVALSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 1 BNR 21 FNR 0 SNR 55 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BJØRNDALEN

Verdivurdert til

5 500 000

4 208	5 504 208	77 465
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	5 619
Formue	7 523
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vinterkroken 66 B 68 m² 1991 2. etg 2 sov	03.02.2025	5 100 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**75 000**
2	Vinterkroken 60 A 50 m² 1990 1. etg 1 sov	02.06.2025	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**84 000**
3	Bjørndalsveien 12 54 m² 2010 1. etg 2 sov	09.02.2026	4 490 000	**4 490 000**	3 435	4 493 435	**83 212**
4	Bjørndalsveien 11 A 70 m² 2010 3. etg 3 sov	27.03.2024	5 100 000	**5 000 000**	7 000	5 007 000	**71 529**
5	Bjørndalsveien 11 D 69 m² 2010 1. etg 3 sov	19.08.2025	4 700 000	**5 070 000**	5 052	5 075 052	**73 551**
6	Bjørndalsveien 10 55 m² 2010 3. etg 2 sov	09.09.2025	4 370 000	**4 650 000**	3 817	4 653 817	**84 615**
7	Bjørndalsveien 10 53 m² 2010 3. etg 2 sov	10.11.2025	4 450 000	**4 375 000**	4 382	4 379 382	**82 630**

Dette er en attraktiv og moderne 4-roms toppleilighet med gjennomgående planløsning.

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2026 og fremstår som moderne og innbydende. Alle overflater er nymalte, det er lagt ny parkett og installert nye innerdører, noe som gir et stilrent uttrykk.

Kjøkkenet er fornyet med nye fronter, benkeplate og integrerte hvitevarer, og fremstår som både funksjonelt og tidsriktig. Baderomsinnredningen er også skiftet ut, noe som gir et moderne preg.

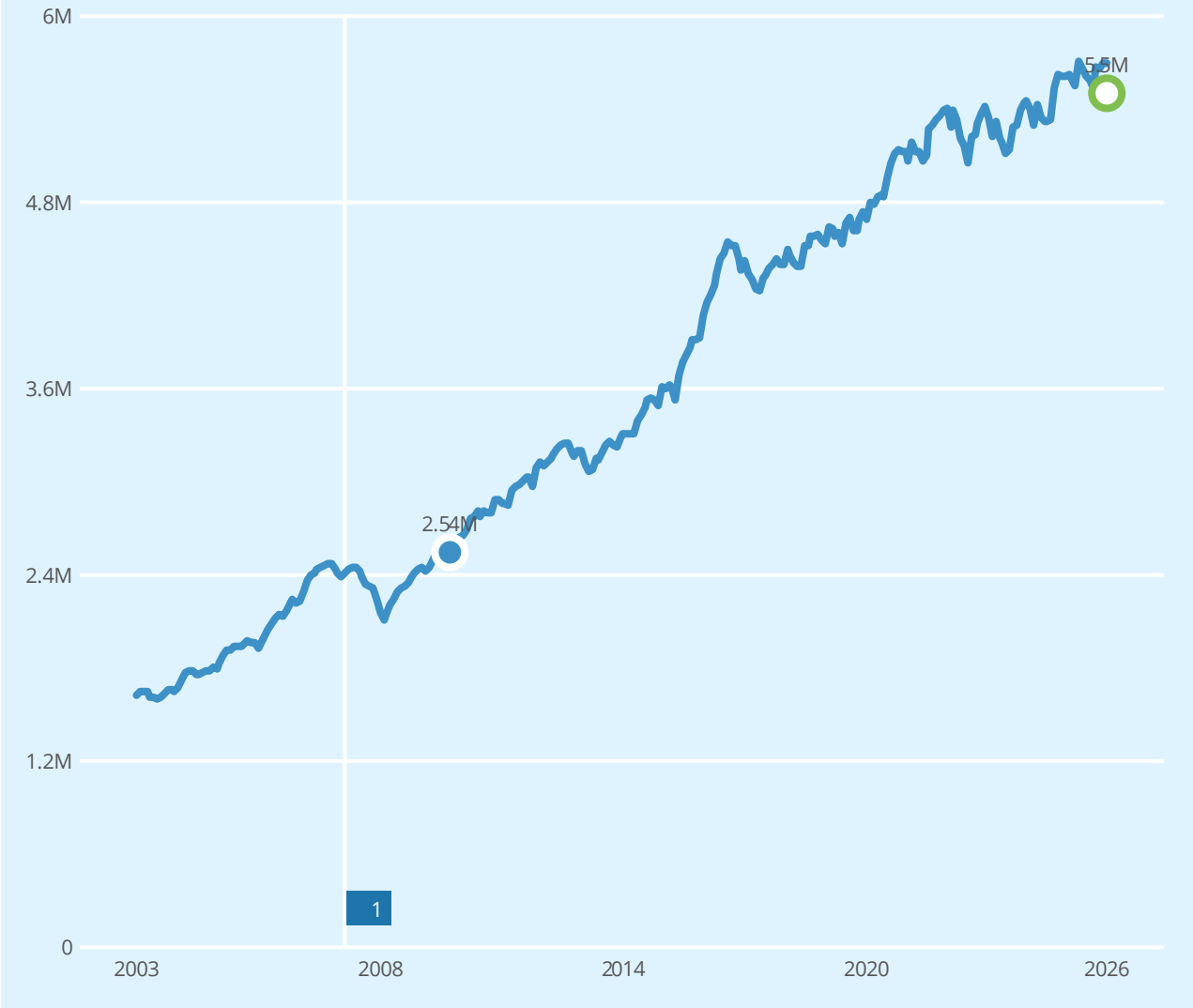
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.07.2010		06.07.2010	-	2 540 000	-	2 540 000

Leiligheter til salgs i 1395 HVALSTAD nå

7
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 810 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Leiligheter solgt i 1395 HVALSTAD siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

4 530 000 Prisantydning i snitt
4 528 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 465 Bjørndalsveien 13 A
Totalpris 5 500 000
77 091 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

70 139 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 1 Bnr.: 21 Fnr.: Snr.: 55

Adresse(r):

Gateadresse:	Bjørndalsveien 13 A
Gatenr:	1094
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1395 HVALSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:17.04.2026 kl. 19.37

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/502703-1/200 06.07.2010	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 540 000 Omsetningstype: Fritt salg JAKHELLN ANDERS MEJLÆNDER F.NR: 7 3

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1925/990160-1/100 29.10.1925	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Med flere bestemmelser Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1939/5931-1/100 28.11.1939	BEST. OM ADKOMSTRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1942/3784-1/100 07.08.1942	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1946/5781-2/100 21.12.1946	SKJØNN Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1946/5782-1/100 21.12.1946	BEST. OM ADKOMSTRETT Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1948/6157-1/100 15.11.1948	ERKLÆRING/AVTALE Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB Vedr. dobbeltsporanlegget Sandvika-Asker GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1948/6249-1/100 15.11.1948	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB Vedr. dobbeltsporanlegget Sandvika-Asker GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1948/6250-1/100 15.11.1948	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB Vedr. dobbeltsporanlegget Sandvika-Asker GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1955/1942-1/100 23.02.1955	SKJØNN Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1958/1264-1/100 24.10.1958	ERKLÆRING/AVTALE Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1972/408448-1/100 05.07.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1972/408448-2/100 05.07.1972	BESTEMMELSE OM PARKERING Konverteringsfeil. tidl. registrert med doknr. 8448 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1972/408448-3/100 05.07.1972	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1972/10328-1/100 17.08.1972	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1973/16079-1/100 29.10.1973	ERKLÆRING/AVTALE Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1974/6247-1/100 06.05.1974	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1978/14959-1/100 11.09.1978	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1978/14960-1/100 11.09.1978	ERKLÆRING/AVTALE Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
1986/19175-4/100 30.06.1986	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 0220 GNR: 1 BNR: 32 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0220 GNR: 1 BNR: 324 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21
2010/128519-1/200 18.02.2010	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 26 BNR: 1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 21

GRUNNDATA

2010/143244-1/200 24.02.2010 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 55
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/5665

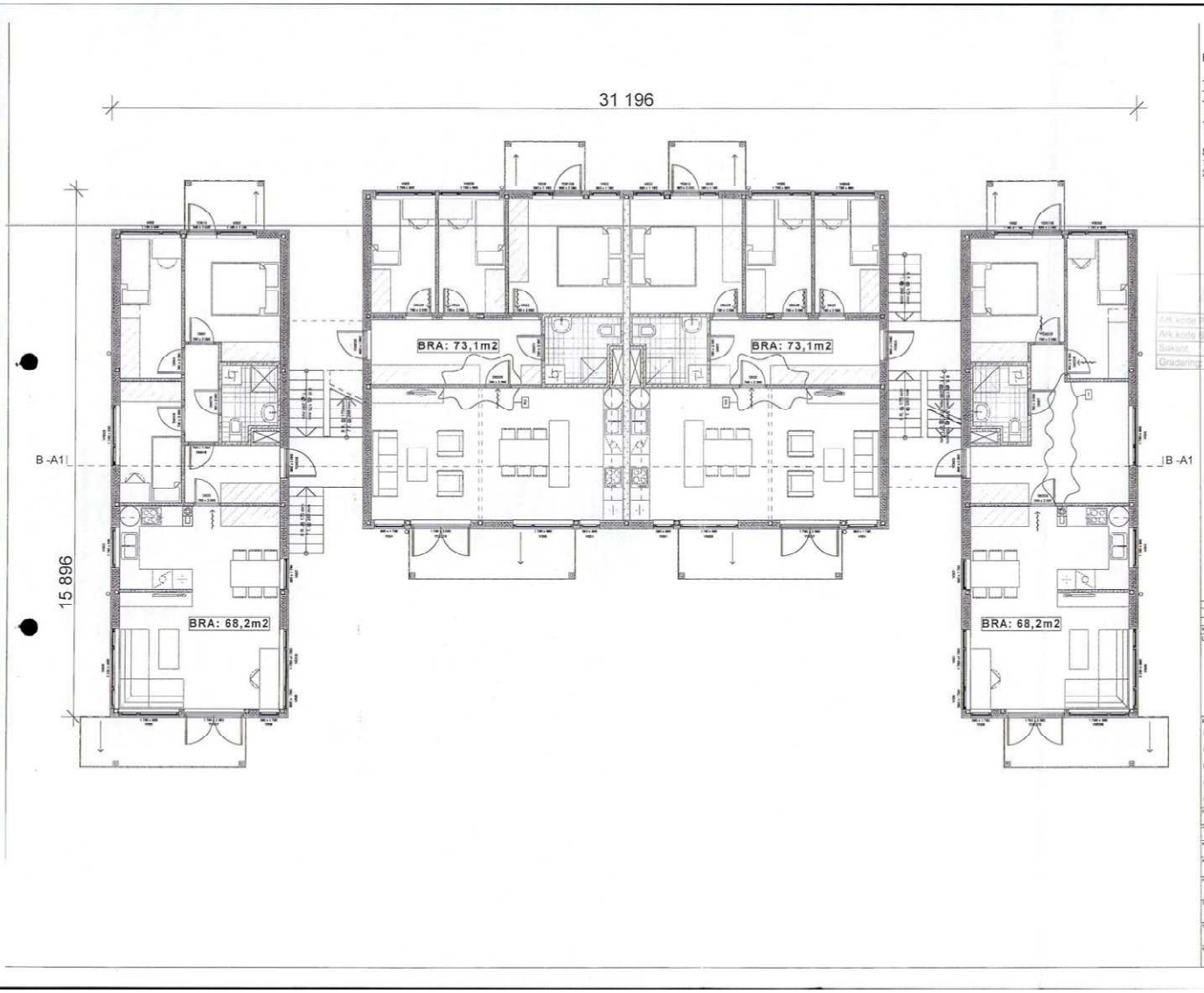
2020/894435-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 1 BNR: 21
FNR: 0 SNR: 55

2024/45576-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 1 BNR: 21
FNR: 0 SNR: 55

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



ENDRINGER

- søyler/skråstag alle balkonger
- nye sjakter alle leiligheter
- mindre endring innredning bad/kjøkken/skap
- mindre endring areal alle leiligheter

Spesifikke:
1. fjernet vegg soverom
2. fjernet skyvedør/ endret til slagdør

Ark.kode A
Ark.kode B
Sakspl.
Gradering

Lokaliseringsfigur:

Prosjektering/gruppeansv.:

Tiltakshaver: Veidis Eiendom AS

Prosjekt: Bjørndalen Panorama leilighetene

Adresse: Gjennomgående A, 1%, 1% 1201, 1204, 1202

Fase: Endringssøknad

Dato: 06.07.2009

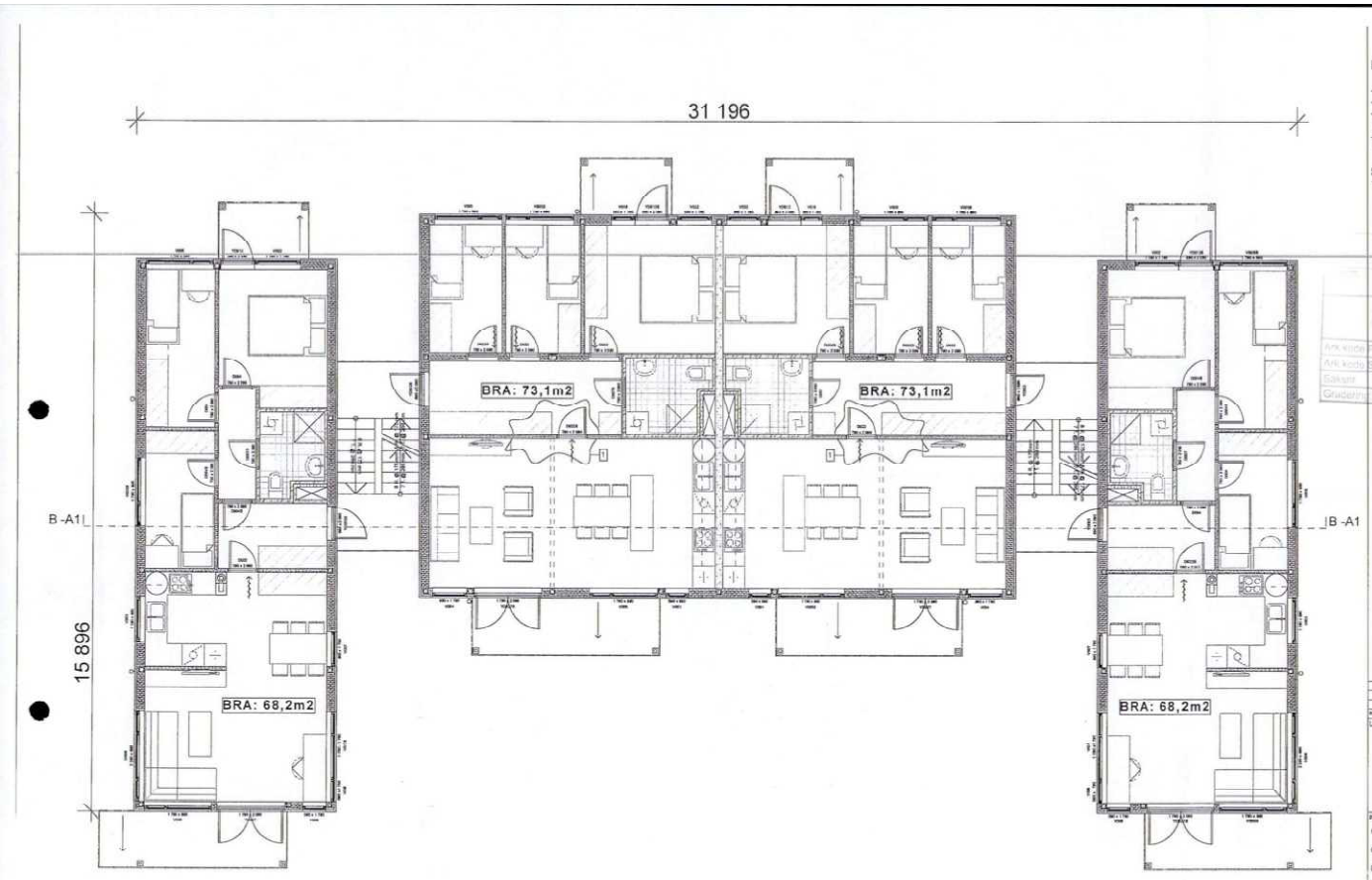
Tegningen gjelder: Plan 1.etg bygg A1

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: AA1-011

Rev.:

Prosjekt nr.: 05032



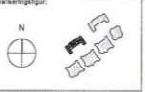
ENDRINGER

- søyler/skråstag alle balkonger
- nye sjakter alle leiligheter
- mindre endring innredning bad/kjøkken/skap
- mindre endring areal alle leiligheter

Spesifikke:
1. fjernet skyvedør/ endret til dagdør

ER KOMMUNE
UMENTSENTER
Saksben.
4 07. 2008
Ark. kontroll
Ark. kontroll
Sakspkt
Gradering

Lokaliseringsfigur:



Prosjektering gruppen:

Tegningsnr.: 121, 122A, 122

Endringssøknad

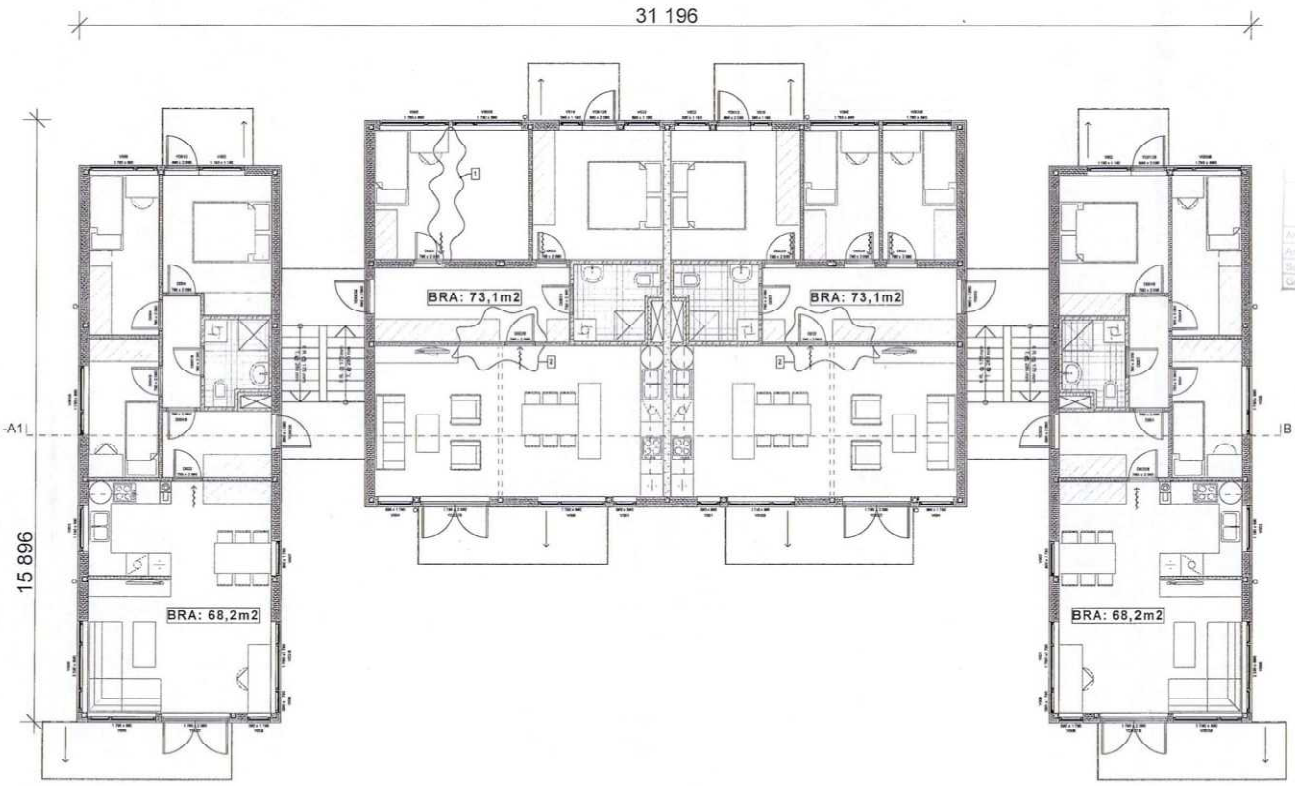
Dato: 08.07.2008

Tegningens innhold: Plan 2.etg bygg A1

Tegnings nr.: AA1-012

Rev.:

Prosjekt nr.: 05032



ENDRINGER

- nye sjakter alle leiligheter
- mindre endring innredning bad/kjøkken/skap
- mindre endring areal alle leiligheter

Spesifikke:

1. fjernet vegg soverom
2. fjernet skyvedør/ endret til slagdør

KOMMUNE
ENTSENTER
Gjesdal

24. 07. 2008

Arkivkode P
Arkivkode S
Saksnr
Gnr/bnr/fnr

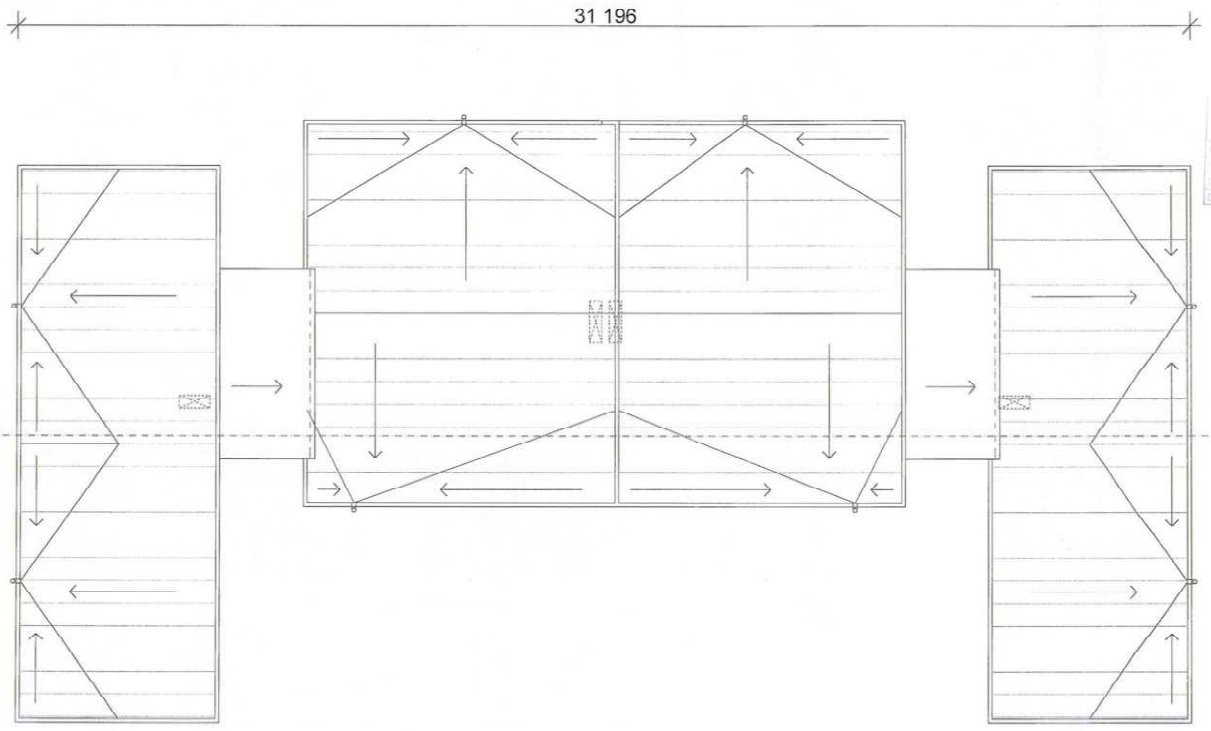
Lokaliseringsfigur:

N

Prosjekteringsgruppen:

Tegningsnr.: AA1-813

Prosjekt nr.: 05032



ENDRINGER

- etiplet inn nye ejakter leiligheter

KOMMUNE
UMENTSENTER
Seksjon
4. 07. 2008
Gradering

Lokalitetsfigur:

N

Tiltakshaver: Velde Eiendom AS

Prosjekt: Ejendalen Panoterra leiligheter

Adresse: Ejendalsveien 8, 11, 14 121, 1324, 132

Innhold: Endringsseknad

Dato: 08.07.2008

Tegningen gjelder: Takplan bygg A1

Målestokk: 1:100

Tegning nr.: AA1-81T

Rev.:

Prosjekt nr.: 05032

Bjørndalsveien 13A

Nabolaget Bruset/Våkas østre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	25 min 1.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 4.4 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vakås stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Vakåsveien Linje 297	13 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Bjørndalen barnehage (1-5 år) 81 barn	3 min 0.2 km
Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	8 min 0.6 km
Solgården barnehage (1-5 år) 116 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Joker Vakås	6 min
Kiwi Hvalstad	19 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	20 min
Apotek 1 Holmen	23 min
Holmensenteret Vinmonopol	20 min

SPORT

Hofstad skole	7 min
Vakåsletta balløkke	12 min
Asker Squash og Fitness	11 min
MOVA Nesbru	7 min

«Det er rolig, vakker, i nærheten av tog og motorveien, stille, vennlige naboer, nærhet til Asker sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

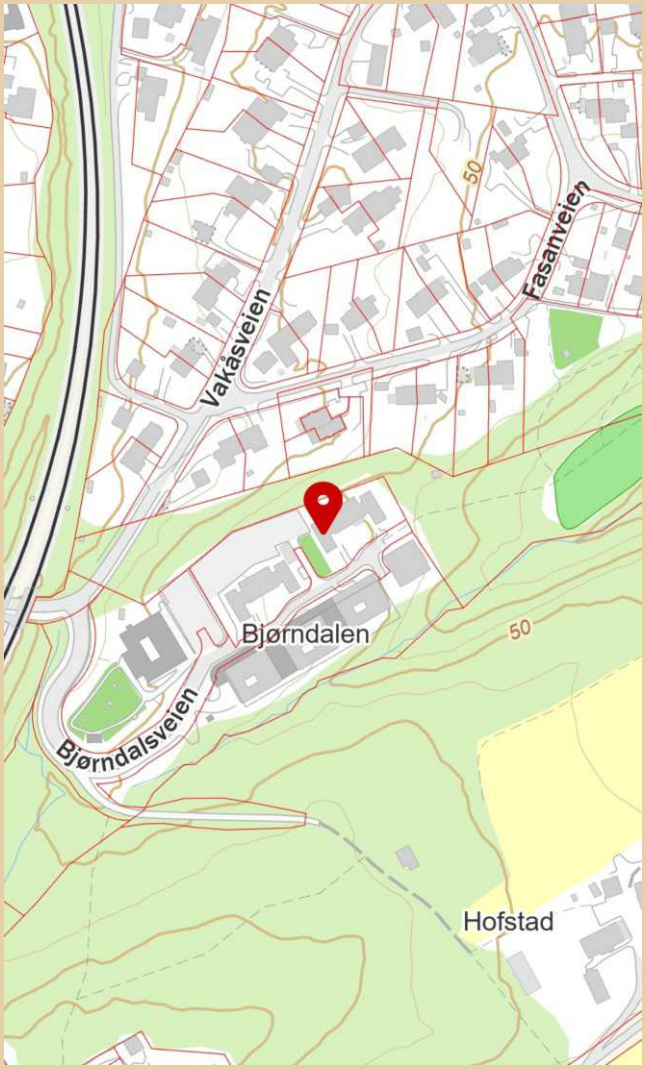
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Bjørndalsveien 13 A, 1395 Hvalstad
Gnr. 1, Bnr. 21, Snr. 55, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260118

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.
