NORDVIK

Knud Askers vei 18C

2 soverom | 112 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Knud Askers vei 18C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
47	Om boligen
57	Nabolagsprofil
59	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
84	Vedlegg
89	Andre vedlegg
170	Kontaktinfo
173	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.03.2026

Nøkkelinformasjon



Stor 3-roms leilighet med solrik balkong og garasjeplass | 3. etg m/ heis | Gjennomgående | Peis | Sentralt og praktisk

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**214 200,-**
Totalpris	**8 727 270,-**
Fellesgjeld	**13 070,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 594,-**
BRA-i	**112 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Stor og gjennomgående 3 roms leilighet på 112 kvm med skjermet balkong og heis ned til garasjeplass. Sameiet er svært populært, med sentral beliggenhet, enkel tilgjengelighet og hyggelig, skjermet gårdsrom. Alle servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet, med dagligvare, apotek, kafeer, kollektivtransport og helse- og servicetilbud.

- Usjenert balkong med ettermiddags- og kveldssol
- Heis ned til garasjeplass
- Stor stue med peis
- Separat kjøkken
- To soverom
- Romslig bad + wc
- Innvendig bod + kjellerbod
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Hyggelig sameie med skjermet atrium
- Interne gangveier med varmekabler
- Direkte adkomst til Trekanten senter
- Praktisk, lettstelt og sentralt
- Kort gange til tog og buss
- Nærhet til marka med tur- og skimuligheter

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm

Knud Askers vei 18C



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.




















20


20
22




SIEMENS



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0005/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Knud Askers vei 18C, 1383 ASKER
Gnr 2, bnr 406, snr 41 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Harald Haugerud

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
13 070,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 513 070,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
212 820,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
214 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
227 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 727 270,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 740 270,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré, to soverom, bad/wc, toalettrom, kjøkken, stue og bod
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bod, to soverom, bad/wc, toalettrom, kjøkken og stue m/peis og utgang til balkong. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. fem kvm.

Standard
Entré og hall:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 3. etasje med enkel heisadkomst fra garasjeanlegg og felles inngangsparti. Hallen er romslig og binder de forskjellige sonene i leiligheten sammen. Skyvedørsgarderobe, plass til sittebenk og ekstra oppbevaringsmøblement. Fra entreen er det adkomst til en liten bod med ytterligere oppbevaringsplass. En to-fløyet glassdør inn til stuen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk, samtidig som rommet enkelt kan lukkes av ved behov.

Stue:
Stor stue med peis og utgang til balkong. Store vindusflater, gode lysforhold og fin romfølelse. Stuen er romslig og fleksibel med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, stort spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen har parkettgulv og lysmalte veggflater, nylig malt opp.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 9 kvm med utsikt over atriummet, samt fin ettermiddags- og kveldssol. Lun og skjermet med utebelysning, samt markise for behagelig solskjerming. Balkongen utgjør en fin forlengelse av stuen og har god plass til en hyggelig sittegruppe.

Kjøkken:
Stort og lyst kjøkken i egen avdeling – adskilt fra stuen og med dør som enkelt kan lukkes ved behov. Kjøkkenet har store vindusflater, gode lysforhold og plass for spisebord. Kjøkkeninnredning med profilert sporfrest innredning og laminat benkeplate med dobbel, nedfelt stålkum. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/- fryseskap medfølger. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter.

Bad og wc:
Stort, helfliset bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med toalett og dusjhjørne med skyvedører. Baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter, samt flere praktiske høyskap for ekstra oppbevaring.

Separat toalettrom/gjestetoalett med flislagt gulv, elektriske varmekabler og malte veggflater. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Soverom:
Leiligheten inneholder to romslige soverom med store vindusflater, gode lysforhold og utsikt. Skråtak kombinert med ekstra god takhøyde i deler av rommene skaper en luftig og fin romfølelse. Begge soverommene har gode møbleringsmuligheter med plass til dobbeltseng, nattbord, kontorpult og oppbevaringsmøblement – noe som gir fleksibilitet enten man ønsker et hovedsoverom med hjemmekontorløsning, eller et gjesterom med god komfort.

Parkering
Til leiligheten medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er heis fra leilighetsplan og ned til garasjeanlegget.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar:
Tor tak er tekket om

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave 1999

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

Beskriv:
Var en vannlekasje fra bad leilighet fra etasjen over. Lekkasje ned på bad i denne leiligheten. Ca 10 år siden

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

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

Utvendig:
- Malte trevinduer med 2-lags glass
- Malt balkongdør i tre
- Brann- og lydklassifisert entrédør. Dørpumpe
- Delvis overbygget balkong med støpt dekke, belagt med fliser

Innvendig:
- Gulv: parkett og fliser
- Vegger: malte flater og fliser
- Himling: malte flater og synlig v-fug

- Etasjeskiller er av betongdekke
- Boligen har antatt elementpipe og peis med innsats
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber
- Det er avløpsrør av støpejern
- Boligen har mekanisk ventilasjon
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører:
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
· Noe bom/hullyd under fliser.

Innvendig > Overflater:
· Slitasje på parkett, eldre fukt merker på parkett i stue, noen glipper i parkett, noe bom/hullyd imaget fliser mm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er påvist skader på innredning.

Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
· Noe bom/hullyd under fliser

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
· Eldre rør, noe skjevheter og slitasje-opp innredning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
· Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Bør gjøres mer tilgjengelig

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad og toalettrom
- Panelovner
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bodd i leiligheten og har derfor ikke opplysninger om årlig strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 594,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-tv/bredbånd (Telia), felles bygningsforsikring, garasjeplass, vaktmestertjenester, vedlikeholdsfond, forretningsførsel, felles strøm og trappevask.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Kabel-tv/bredbånd: kr. 565
Tillegg boligdelen: kr. 4007
Tillegg fellesdelen: kr. 555
Vedlikeholdsfond heis: kr. 236
Avdrag lån: kr. 134
Renter og omkostninger lån: kr. 97

Kommunale avgifter
Feiing faktureres den enkelte seksjonseier. I følge Asker kommune er det fakturert kr. 255 for feiing i 2025. Øvrige kommunale avgifter betaler gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 424 430,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 697 721,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Trekanten bolig- og næringssameie, orgnr. 987 269 502

Om sameiet
Boligselskapet består av 62 seksjoner. Sameiets eiendom har gnr.2, bnr.406 i Asker kommune og organisasjonsnummer 987269502. Eierforholdet er 41,703% for næringsdelen og 58,297% for boligdelen.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)
- Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig

Forsikringer:
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441501.

Styreleder opplyser om følgende pr. mail 24.02.2026:
Årsmøte er berammet til 23. april, og vi kommer til å legge frem et forslag om avsetting av midler til fremtidig vedlikehold. Vi har ikke helt bestemt hvor mye ennå, men det blir en øking i felleskostnadene.

Planlagt vesentlig vedlikehold 2025 - 2035:
Boligutvalget har i hele 2024 fortsatt arbeidet med å planlegge et langsiktig vedlikehold av eiendommen. Bygget begynner å vise behov for vedlikehold og oppussing. Det har også kommet synspunkter på at fellesområdene trenger bedre vedlikehold. Styret vil innhentete anbud om fast tilsyn i atriet, samt at ve har mottatt et anbud om forskjellige tiltak når det gjelder det elektriske. Kuppellampene og postkasselampene er gått ut av produksjon, og de ønsker nå å gå over til led-armatur. Det er også tid for vurdering av omtekking av noen terrasser, dette kom frem under vedlikeholdsbefaringen med ABBL i sommer.

Styret ser at det utover dette vil være behov for et betydelig arbeid de neste 10 årene, og vil på Beboermøte etter årsmøtet redegjøre for et forslag om oppgradering av Boligdelens fellesområder. Dette vil være innspill som vi ønsker tilbakemelding på for å vite hvordan vi skal forberede en sak for eventuell videre prosess.

Scala Eiendoms planer for utbygging:
Næringsdelen skiftet eier i 2024, Scala Eiendom kjøpte Trekanten fra Citycon. Pr i dag har styret etablert god kommunikasjon med deres representanter. Styret er informert om at Næringsdelen planlegger et prosjekt for å hindre lekkasjer fra taket i kjøpesenteret. Dette ble Boligdelen informert om høsten 2024. Styret avventer nærmere informasjon om dette og vil følge opp eventuelle avgjørelser som vil påvirke Boligdelen.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 13 070,-pr. 19.01.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907062516, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 19.01.2026: 665 158
Andel av saldo: 13 070
Første termin/første avdrag: 12.02.2022 (siste termin 12.01.2032)

Fellesformue
Kr 44 571,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 722.606-, mot budsjettert kr 368.450.-. Styret har dette året vært meget kostnadsbevisste, og har vært spart for de store utgiftene. Styret begynte å sjekke eldre avtaler for å se om de kommer bedre ut om de endres eller fornyes. Sameiet har også hatt lite utgifter på heisene. Som resultat ble overskuddet vesentlig høyere enn budsjettert. Boligutvalget vil foreslå at dette beløpet settes av til videre drift/vedlikehold.

Avvikene i regnskapet skyldes i hovedsak:
· Reforhandling av renholdsavtale hvor vårrengjøring er tatt ut. Reduksjon i månedlige kostnader ca kr. 140.000.-
· Mindre tilgang til vaktmestertjenester
· Reparasjon og vedlikehold er ca. kr 200.000.- lavere en budsjettert. Dette skyldes bla at spyling av rør og rens av ventilasjoner ble utsatt til 2025
· Kostnader til vedlikehold heis og andre avtaler er ca. kr. 100.000.- under budsjett
· Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter

Budsjettet for 2025 la til grunn et underskudd på kr. 127 773. Dette skyldes hovedsakelig kostnader til reparasjon og vedlikehold.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke mottatt regnskap/budsjett for 2025/2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. Se vedlagte husordensregler for nærmere bestemmelser.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441501

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 532 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Knud Askers vei 18C har en svært sentral og attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Asker sentrum. Sameiet har velholdte og innbydende fellesarealer. Bygget omkranser et hyggelig og skjermet atrium som fungerer som et naturlig samlingspunkt for beboerne. Atriet er pent opparbeidet med sittegrupper, internveier og frodig beplantning, og oppleves som en rolig og sosial møteplass som verdsettes av beboerne i sameiet.

Her bor du med tilgang til nær sagt alle servicetilbud rett utenfor døren. Leiligheten har heisadkomst og direkte forbindelse til Trekanten kjøpesenter, hvor du kan gå tørrskodd til apotek, vinmonopol, dagligvarebutikk, lege, frisør, caféer, samt et godt utvalg innen både kjede- og nisjebutikker.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Asker togstasjon med flytog og bussterminal, et viktig kollektivknutepunkt med hyppige avganger mot både Oslo og Drammen. I nærområdet finner du også et bredt servicetilbud med blant annet søndagsåpen matbutikk, restauranter, postkontor og tannlege. Beliggenheten gir en enkel og komfortabel hverdag med umiddelbar nærhet til alt av handel, service og kollektivtransport.

Handel:
Asker sentrum byr på et variert utvalg av butikker, restauranter og caféer, samt kulturhus med kino, bibliotek og konserttilbud. Trekanten kjøpesenter ligger i direkte tilknytning til bygget og tilbyr rundt 75 butikker og

servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Meny på Trekanten senter.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass, Asker rådhus, ligger ca. 100 meter fra leiligheten. Asker stasjon ligger ca. 400 meter unna og fungerer som et sentralt knutepunkt for buss og tog. Herfra er det hyppige avganger mot Oslo og Drammen, og togturen til Oslo S tar ca. 22 minutter.

Fritid:
I Asker sentrum og nærområdet finnes et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne, med blant annet golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner og ishall. ASK fleridrettslag holder til på Føyka, Asker stadion, kun ca. 400 meter fra boligen, med et variert aktivitetstilbud. Asker golfklubb ligger ca. 10 minutters kjøring unna, og det er kort vei til flere treningssentre, blant annet SATS ca. 350 meter fra leiligheten.

Rekreasjon:
Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til populære Semsvann med flotte turstier, badeplasser og helårs friluftsmuligheter. Rundt vannet går en tilrettelagt turvei som egner seg for både barnevogn og sykkel. Vinterstid prepareres skiløyper i flere retninger, og isfiske er også populært. En kort biltur unna ligger Hvalstrand bad med badeanlegg og stupetårn. Vardåsen byr på fine turmuligheter sommer som vinter, samt alpinanlegg i Vardåsen Alpinbakke.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.04.2004.

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

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Rominndeling stemmer med byggetegninger.
- Det er montert peis i etterkant.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det planlegges utbygging av Trekanten senter. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en videreutvikling og modernisering av området med Trekanten senter, Kulturhuset m. fl. med mulighet for utvidelse med formålene hotell, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, bevertning, kultur, treningssenter, undervisning o.l.), samt ombygging og mindre utvidelse av eksisterende handel- og servicearealer i forretningsformålet. Trekanten senter skal åpnes opp mot omgivelsene og integreres tettere i Asker sentrums by- og byromsstruktur. Se vedlagte bestemmelser for ytterligere informasjon.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3203/2/406/41:
13.07.1998 - Dokumentnr: 18777 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1991 - Dokumentnr: 31082 - Målebrev
AREAL 2.150,2 M2
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1998 - Dokumentnr: 18777 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/9515
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-62

24.03.2004 - Dokumentnr: 8412 - Grensejustering
Grensejusteringen omfatter også gnr. 157, bnr. 1 som kun er
registrert i GAB
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2004 - Dokumentnr: 8412 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 591602 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:2 Bnr:406 Snr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 58263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:2 Bnr:406 Snr:41

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 104,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 visning holdes vederlagsfritt) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (Faktureres direkte) kr. 6 900,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 13 950,-

Samlet skal selger betale kr. 167 347,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. mars 2026

Megler
Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Knud Askers vei 18C

Nabolaget Asker sentrum - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Asker International School (1-...	600 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Bondi skole (1-7 kl.)	376 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Jansløkka skole (1-7 kl.)	395 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl....	319 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	449 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Asker videregående skole	486 elever	8 min 0.6 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km

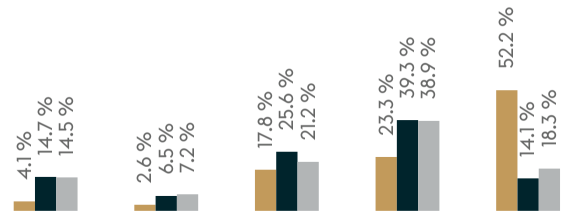
Offentlig transport

Asker rådhus	Linje 292, 293, 296, 297	1 min 0.1 km
Asker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 23.6 km
Oslo Gardermoen		54 min

Barnehager

Furuly Bhg (2-5 år)	30 barn	12 min 1 km
Leikestua barnehage (1-5 år)	29 barn	12 min 1.1 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 å...	59 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Asker sentrum	748	592
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Føyka kunstgressbane	7 min
Asker videregående	8 min
EVO Asker Sentrum	4 min
SATS Asker	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Knud Askers vei 18 C, 1383 ASKER
ASKER kommune
gnr. 2, bnr. 406, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 01.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3235 **Referansenummer:** FI1954

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, synlig v-fug.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har antatt elementpipe og peis med innsats.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Profilert sporfrest innredning, takoppforing, lyslist, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

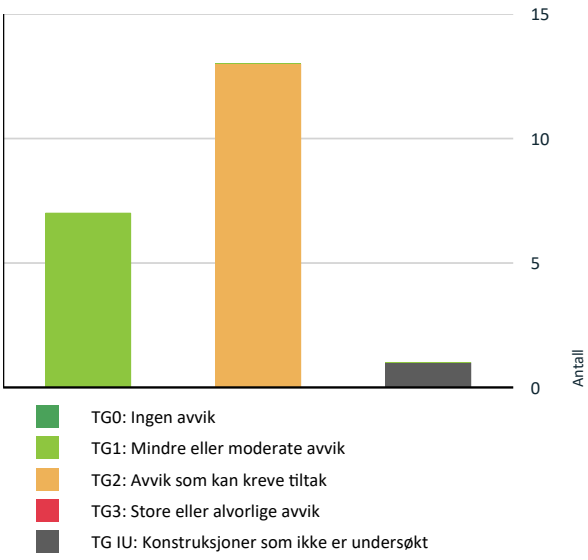
Rominndeling stemmer med byggetegninger. Det er montert peis i etterkant.

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter måleregelene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1999

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré/gang, 2 stk. soverom, bad/wc, toalettrom, kjøkken, stue med peis og utgang til balkong på ca. 9 kvm.
Det medfølger/disponeres bod på ca. 5 kvm. samt 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Dørpumpe.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong belagt med fliser, støpt dekke, delvis overbygget, markise.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, synlig v-fug.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på parkett, eldre fukt merker på parkett i stue, noen glipper i parkett, noe bom/hullyd imaget fliser mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må påregnes. Lameller på parkett i stue er noe løse, kan falle av - bør limes/byttes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering stue, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering soverom/stue, avvik liten kul på gulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har antatt elementpipe og peis med innsats.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.



3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.



Sluk forlenging, kun klemring nede i sluk

3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert sporfrest innredning, takoppforing, lyslist, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre rør, noe skjevheter og slitasje-opp innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må påregnes.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Bør gjøres mere tilgjengelig

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Ukjent, antatt fra byggeår.

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?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent
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?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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.



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	112	5		117	9
SUM	**112**	**5**			**9**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, 2 stk. soverom, bad/wc, toalettrom, kjøkken, stue m/peis og utg balkong, bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå vegger, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger. Det er montert peis i etterkant.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noe overflatebehandling iht rekvirent

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	110	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Harald Haugerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	2	406		41	3532 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Knud Askers vei 18 C

Hjemmelshaver
Storeng Gyda

Kommentar

Boligselskap
Trekanten Bolig- og Næringssameie

Organisasjonsnr
987269502

Felles formue
Kr. 44 571 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 14 945 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet på Trekanten i Asker sentrum. Umiddelbar nærhet til alle fasiliteter som Asker har å by på; forretninger, kulturhus, kino, restauranter, mathall off. komm. (tog/buss) m.m. Nærhet til marka og til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector	3441501			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FI1954

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugerud, Harald	9578-5999-4-1181256	2026-01-26 08:35:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
22-0005/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Knud Askers vei 18C, 1383 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Harald Haugerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Gyda Storeng

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiet
Forsikret i: N/A

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Tor tak er tekket om

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leilighet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 1999

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Var en vannlekasje fra bad leilighet fra etasjen over. Lekkasje ned på bad i denne leiligheten. Ca 10 år siden

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0005/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haugerud, Harald	**2026-01-26**

Identifikasjon

bankID Haugerud, Harald

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



Adresse	
Knud Askers vei 18C, 1383 ASKER	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265735**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16275816**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **406**
Seksjonsnummer **41**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
126,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
137,63 kWh/m²	**15 415 kWh**



Knud Askers vei 18C, 1383 ASKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Knud Askers vei 18C, 1383 ASKER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Trekanten Bolig- og Næringssameie
KNUD ASKERS VEI 18 C
1383 ASKER

Vår ref.: 568/41
Type: Sameie
Eiere: Gyda Storeng

Organisasjonsnr: 987 269 502 **Seksjonsnr:** 41

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 594**

Felleskostnader:	Avdrag lån	134
	Kabel-tv/bredbånd	565
	Renter og omkostninger lån	97
	TILLEGG BOLIGDELEN	4 007
	Vedlikeholdsfond heis	236
Tilleggsytelser:	FELLESDELEN	555

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	13 070	Gjeld siste årsoppg.:	14 945
Klient ajourf. lån:	665 158	Klient gj. s. årsoppg.:	759 612

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907062516, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 19.01.2026: 665 158
Andel av saldo: 13 070
Første termin/første avdrag: 12.02.2022 (siste termin 12.01.2032)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Tove Annexstad
Adresse:	Knud Askersvei 18 B
Postnr/-sted:	1383 ASKER
E-post:	toraanne@online.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	14 945	Andre inntekter:	804
Annen formue:	44 571	Utgifter:	1 080		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2/406 - seksjon:41
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Trekanten Bolig- og Næringssameie
KNUD ASKERS VEI 18 C
1383 ASKER

Vår ref.: 568/41
Type: Sameie
Eiere: Gyda Storeng

Organisasjonsnr: 987 269 502

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441501

VEDTEKTER

FOR

TREKANTEN BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIE

Vedtatt 19. august 1999.
Endret 13. april 2000, 26. april 2001, 22. mars 2007, 20. mars 2013, 18. mars 2015 og 9. mars 2017.

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Trekanten Bolig og Næringssameie.

§ 2
Hva Sameiet omfatter

Sameiets grunneiendom er gnr 2 bnr 406 i Asker der en kjelleretasje (plan K0) hovedsakelig består av boder og parkeringsplasser tilordnet boligseksjoner som tilleggsareal, der underetasje (plan 01) delvis består av næringsseksjoner (garasjer) og delvis boder og parkeringsplasser innordnet boligseksjoner som tilleggsareal, der 1. etasje (plan 02) består av en eller flere næringsseksjoner og der 2.-5. etasje (plan 03-06) består av boligseksjoner. Seksjonens avgrensning, herunder eventuelle tilhørende boder, garasjeplasser med mer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedheftede tegninger.

Sameiebrøken er fastsatt ut fra seksjonens areal.

§ 3
Formål

Sameiets formål er som et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere av boligseksjoner som eiere og brukere av næringsseksjonene.

§ 4
Rådighet

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har seksjonseierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietagers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Seksjonens tilleggsareal kan kun selges sammen med seksjonens hovedareal.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen utover det som er bestemt ellers i vedtektene, eller sette opp radio- og TV-antenne, markiser m.m.

Dersom seksjonseier ønsker å gjøre bygningsmessige endringer innen sin eierseksjon skal dette forelegges styret med nødvendige opplysninger. Informasjonen skal gis i form av tegninger og tekniske beregninger som viser konsekvensen av endringene før arbeidet igangsettes. Styret kan deretter fatte vedtak.

§ 5
Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiemøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker, herunder forslag, som skal behandles på møtet. Med innkallingen, eller senest en uke før sameiermøtet, skal styrets årsberetning med revidert regnskap sendes ut.

<u>På det ordinære sameiermøtet skal behandles:</u>

1. Regnskap
2. Styrets årsberetning
3. Valg av styre og varamedlemmer.
4. Budsjett for inneværende år.

Styret skal i forkant av at innkalling sendes ut, varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, krever det, og de samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Finner styret det nødvendig kan sameiermøte innkalles med kortere varsel, men ikke med mindre enn tre dagers varsel.

§ 7
Beslutning i sameiermøtet

På sameiermøter har seksjonseierne stemmerett i henhold til sameiebrøk. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke bindende lovbestemmelse eller vedtektene sier noe annet.
Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder avgjørelser som er angitt i eierseksjonslovens § 30, 2. ledd.

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilsutning fra samtlige sameiere.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

§ 8
Styre

Sameiet ledes av et styre på 5 medlemmer; 2 representanter fra boligdelen og 2 representanter fra næringsseksjonen. Styrelederen velges særskilt. Det velges i tillegg varamedlemmer; 2 fra boligdelen og 2 fra næringsseksjonen.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Det ligger til styret å ansette, instruere og fastsette lønn for, føre tilsyn med, si opp eller avskjedige forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp og avsetter eventuelle andre funksjonærer og gir nærmere instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtevedtak.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr. eierseksjonsloven §43.

Styret skal utarbeide og sørge for overholdelse av husordensreglementet, samt sørge for at disse blir korrekt behandlet overfor beboermøtet og vedtatt av sameiermøtet med nødvendig 2/3 flertall.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart framgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 9
Beboerutvalg/ beboermøte

Beboerutvalget består av styrets medlemmer fra boligdelen; faste medlemmer og varamedlemmer.

Beboerutvalget behandler i forkant av sameiermøte/styremøte saker som alene vedkommer boligseksjonene eller fellesarealer forbeholdt disse eller som disse alene svarer utgiftene for, jf §10 og 12. Beboerutvalget kan likeledes innkalle til beboermøte ihht. de gjeldende retningslinjer. Det påligger beboerutvalget å ta imot og overbringe beboeres klager på brudd på husordensreglementet til styret. Beboerutvalgets eller beboermøtets avgir rådgivende uttalelser til styret i saker som nevnt.

Beboermøtet fastsetter med alminnelig flertall blant de fremmøtte seksjonseiere, jf. for øvrig vedtektenes §6, 1. avsnitt 2. setning, retningslinjer for beboerutvalgets saksbehandling og rådgivende aktivitet overfor styret.

§ 10
Fellesarealer

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Som følge av at sameiet er et kombinert sameie, med derav ulike interesser og behov, skal deler av fellesarealene brukes alene av hhv. bolig- og næringsseksjonene. Dette er angitt på tegning med fargekode, jfr. vedlegg 1, og gjelder følgende områder.

1. Boligseksjonene skal alene bruke alt kjøreareal, herunder nedkjøring, i plan K0, dog slik at næringsseksjonene skal ha nødvendig tilkomst til tekniske rom for næringsseksjonene og øvrige rom til felles benyttelse.

2. Boligseksjonene skal alene bruke kjøreareal fra oppsatt plan 01, dog slik at næringsseksjonene skal ha slik tilkomst som nevnt i pkt 1 ovenfor.

3. Boligseksjonene skal alene bruke uteareal på bygningens bakside avgrenset av forlengelsen av vegglivet mot senterbebyggelsen for øvrig.

4. Boligseksjonene skal alene bruke innganger, ganger/ korridorer, trapper og fellesrom beregnet for boligene. Det samme gjelder heisene i bygningene, herunder den gjennomgående heis fra plan K0.

5. Næringsseksjonen(e) skal alene bruke rom på plan K0, samt sjakt i tårn mot rundkjøring, herunder forbindelse mellom rom og sjakt.

§ 11
Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å holde sin seksjon forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter både seksjonens hoveddel og tilleggsdel.

Sameiet skal vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art, samt besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens handlinger, er sameieren ansvarlig for også dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av balkongen, inkludert avløp.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å unnlate å forhindre skade, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 12
Vedlikeholds og driftsomkostninger

Omkostninger til vedlikehold, drift m.m. av fellesarealer og av eiendommer for øvrig ut over det som skal dekkes direkte av seksjonseier, skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonene på grunnlag av sameiebrøken, dog med følgende unntak:

1. Boligseksjonene er alene ansvarlig for utvendig vedlikehold av fasade fra plan 03 og opp, herunder også tak, dog slik at næringsseksjonene skal svare vedlikehold av fasade og tak

på tårn mot rundkjøring.

2. Boligseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader knyttet til alle arealer og områder nevnt i § nr. 1-4, dog ikke glasskuppel beliggende på uteareal for boligseksjonene. Herunder skal boligseksjonen være ansvarlig for kjøreport i plan 01 mellom ordinært fellesområde og område alene for boligseksjonene, og alle tekniske anlegg i tilknytning til boligene, slik som vann, avløp, ventilasjon, samt heisanleggene, så vel sjakt som tekniske innretninger. Næringsseksjonene er ansvarlig for vedlikehold av glasskuppel beliggende på uteareal for boligseksjonene.

3. Næringsseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader knyttet til fasaden til og med plan 02, dog ikke fasade/vegg i tilknytning til nedkjøring til garasje, som inngår i ordinært fellesareal med fordeling etter sameiebrøken. Næringsseksjonene svarer også for den del av "taket" til plan 02 som ligger mellom bebyggelsen over bakken, og plan 02 som ligger mellom bebyggelsen over bakken og plan 02s tilslutning til sentralbebyggelsen for øvrig.

4. Næringsseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader til tekniske anlegg som alene betjener næringsseksjonene eller garasjeanlegg, herunder teknisk rom i plan K0 og sjakt og tårn, med forbindelsesområde, og teknisk anlegg i dette området og næringsseksjonene. Likevel kan boligsseksjonene pålegges å dekke en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til teknisk rom/ anlegg som også betjener garasjeareal for disse.

5. I den utstrekning det besluttes gjennomført vedlikehold eller øvrige tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal den tilgodesette kategori alene svare ved tiltaket.

6. Sameiets boligdel skal ha et vedlikeholdsfond som bygges opp gjennom fellesutgiftene for boligseksjonene i sameiet. Fondet er underlagt eksklusiv eierrådighet for boligseksjonene i sameiet og holdes utenfor næringsseksjonenes rådighetssfære.

Boligdelens vedlikeholdsfond skal ved en evt. realisasjon tilbakebetales i samsvar med den fordelingsnøkkel som på utdelingstidspunktet benyttes ved innbetalinger til fondet. Fondet skal kun anvendes til gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver som i samsvar med vedtektene påligger boligseksjonene. Vedlikeholdsfondet er ikke gjenstand for beslag av sameiernes kreditorer

§ 13
Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et a kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, herunder de særlige utgifter knyttet til fellesarealer som er angitt i § 11.

Dersom en seksjons overdras er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (husleie og eventuelt annet som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betalt pr fraflyttings-/overtakelsestidspunktet.

§ 14
Ombygninger, reklame m.m.

Styret eller øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av bolig - eller næringsseksjoner, herunder gjennomslag fra seksjon til naboeiendom, dersom denne skjer i overensstemmelse med nødvendig offentlig godkjenning og det regelverk som måtte gjelde.

Utvendig tilbygg, endring eller inngrep i fasaden som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold kan kun vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. For øvrig kan slikt arbeide foretas med styrets samtykke. For begge tilfeller må godkjennelse fra bygningsmyndigheter foreligge.

Utvidelse av eksisterende bruksenheter kan kun vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall, se for øvrig eierseksjonslovens §30 2. ledd.

Styret kan ikke motsette seg at det foretas arbeider i tilknytning til næringsseksjonene som nevnt i 2. avsnitt 2. setning, når dette utgjør en naturlig sammenheng med de tilsluttede bygninger innen Trekanten Senter eller at næringsseksjonen(e) til enhver tid utstyrer fasaden i 1. etasje og vindusutstillinger med reklame, media og markedsføringsutstyr, som imidlertid forutsettes å være i overensstemmelse med den til enhver tid gjeldende profil som ellers gjelder for Trekanten Senter. Styret kan heller ikke motsette seg at næringsseksjonen(e) foretar endringer eller andre anvendelser av tårnet og som forutsettes ikke å bryte med den visuelle profil for bygningen av Trekanten Senter for øvrig. Det påligger imidlertid eiere av næringsseksjonen(e) ved iverksettelse av tiltak, som nevnt ovenfor, og å gjennomføre disse på en slik måte at de ikke er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere i bygget.

§ 15
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Eventuell ansavnsforsikring for næringsseksjonene dekkes av disse.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16
Panterett

De øvrige sameiere har legalpanterett i seksjonen for krav mot sameierne ihht. eierseksjonslovens § 25.

§ 17
Mislighold

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

Medfører 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf for øvrig eierseksjonslovens §27.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

§ 18
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 20
Øvrige regler

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23.5. 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven) til anvendelse.

Husordensregler

for

Boligdelen i Tekanten Bolig- og næringssameie.

Vedtatt av Sameiemøtet 08.12.99
Revidert på Sameiemøtet 28.03.2019
Revidert på Årsmøtet 06.03.2024

1. Mål

Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameiet.

2. Generelt

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og beboerne plikter å følge vedtatte husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

3. Dører og garasjeporter

Port til atriet, ytterdører, dører til boder o.l. samt garasjeporter som fører inn til beboernes parkeringsanlegg **skal alltid** være låst.

4. Ro og orden

Leilighetene og fellesarealet må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

Ved grilling på beboernes veranda/balkong skal det vises hensyn. Sjenerende røyk og lukt skal unngås. Grill som bruker trekull er ikke tillatt.

Ved bruk av radio, stereoanlegg e.l. på veranda/balkong, må lydnivå ikke sjenere øvrige beboere. Det henstilles å holde lyden på radio- og TV-apparatene på et normalt nivå.

Sterkt støyende arbeid ved innredning/utbedring henstilles å bli utført i vanlig arbeidstid, mellom kl. 0700 og 1700. Det henstilles om at ekstremt støyende arbeid søkes unngått mellom kl. 0700-0800, og at arbeidet varsles i oppgangen.

5. Avfall, aviser o.l.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn før det legges i merkede containere. Aviser/ papp o.l. legges i papir/papp-containere. Pappesker skal slås sammen før de kastes. Kun mykplast legges i boks for gjenvinning av plast, mat legges i grønne poser i egen container.
Glass og metall legges i merket container.
Alt annet avfall legges i containere for restavfall. Større ting som kofferter, småmøbler, el-artikler og lamper må bringes til Yggeset avfallspark eller andre steder hvor dette kan leveres.

6. Renhold

Av hensyn til renhold og generell adkomst til fellesarealer, er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i inngangsparti, trappeoppganger eller i øvrige fellesanlegg ut over dørmatter og felles dekorasjoner.
Hensetting av søppel, sko o.l. er ikke tillatt i trappeoppganger/inngangsparti til leilighetene.

Sykler skal plasseres i stativ i atriet eller på anvist plass i garasjeanlegg.

Barnevogner skal ikke stå i gangene.

7. Husdyr

Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere. Atriet er ikke et sted hvor dyrene kan gjøre fra seg.

8. Utvendige fasader og balkonger

Forandring av utvendige fasade- eller fargeendringer må ikke utføres uten etter godkjennelse av styret i sameiet. Dette gjelder også ubehandlet betong.
Det er tillatt å sette opp blomsterkasser på innsiden av rekkverket.
Markiser kan settes opp i.h.h.t. bestemmelser etablert av beboerutvalgets styre.

9. Utleie- og salg av leilighet

Leilighetshaver plikter å meddele styret om utleie og salg av leilighet og med angivelse av leietakers/kjøpers navn. Leilighetshaver plikter likeledes å gjøre leier og eventuelt ny eier kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

10. Atrium, felles uteområde

Ved bruk av atriet må det vises hensyn slik at ingen blir unødvendig forstyrret, og at beplantning, lekeapparater, utemøbler o.l. ikke blir ødelagt. Den som ubetenksomt ødelegger sameiets eiendeler som er utplassert i atriet vil bli gjort erstatningspliktig.

11. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, heiser, boder og garasjeanlegg.
Tyggegummi, sneiper og snuspakker skal kastes i container, ikke i atriet.

12. Garasjeanlegg og boder

Kjøring på tilkjøringsveien og i selve garasjeanlegget må skje med sakte fart og med stor aktsomhet.

Parkering er kun tillatt på eierens/leierens oppmerkede plass.
Ifølge brannforskriftene er det kun bilen som skal stå på garasjeplassen.
Garasjeanlegget tillates ikke benyttet til utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlig arbeide av noe slag.

Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker eller varer i garasjeanlegget eller i bodene.
Kodebrikken som åpner garasjeporten bør ikke ligge synlig i bilen. Tap av kodebrikke må omgående meldes til styret i beboerutvalget.

Det er tillatt å sette kjøl-, fryse- og vinskap i bod. Gjøres dette skal styret i beboerutvalget varsles skriftlig og før disse tilkobles. Den som disponerer boden må selv rekvirere og bekoste el. stikkontakt for dette formål. Den som disponerer boden vil bli fakturert av forretningsfører med et fast kronebeløp for strømforbruket pr. år. Det faktureres per enhet som tilkobles strømuttak. Beløpet fastsettes av beboerutvalgets styre hvert enkelt år.

13. Utleie av garasjeplass

Det er anledning til å leie ut garasjeplass, men p.g.a. adgang til garasjeanlegget skal garasjeplass primært leies ut til øvrige beoere. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass som lagerplass for produkter/varer.

Ved utleie av garasjeplass gjelder følgende:

1. Kunngjøring om ledig garasjeplass gjøres ved oppslag på oppslagstavle ved utgangsport.

2. Utleier plikter å gjøre ekstern leier kjent med husordensreglene, og med spesiell vekt på det som gjelder for garasjeanlegget.

3. Ekstern leier får utlevert kodebrikke fra utleier. Utleier kan rekvirere nøkkel fra ABBL via nettet som kun går til garasjeanlegget i.h.t. etablerte rutiner, og overlevere denne til leietaker. Kun utleier er ansvarlig for at nøkkel og kodebrikke blir tilbakelevert utleier ved leietidens opphør.

14. Plakater og oppslag

Det er ikke tillatt å henge opp plakater og oppslag på vegger, dører e.l. Oppsatt oppslagstavle benyttes til oppslag av generell interesse for beboerne.

15. Vann og lekkasjer

Hvis eier/leier oppdager fukt på gulv inntil porselen/toalett eller inntil vegg, hører en svak suse-lyd fra toalett eller ser at det sildrer vann i toalettet kan det tyde på lekkasje i flottørventilen i toalettet.
Dette må repareres snarest da det kan medføre vannskader i bygget. Kostnadene for reparasjon av skade som følge av lekkasje belastes eier.

16. Endring av husordensreglene

Styret i sameiet har anledning til å innføre nye husordensregler om situasjonen i Sameiet tilsier det, jfr. pkt. 2 generelt. Permanent endring av husordensreglene må vedtas av sameiemøtet med simpelt flertall.

Trekanten Bolig- og Næringssameie



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie - Onsdag 19.03.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Trekanten Bolig- og Næringssameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Tid: onsdag 19.03.2025 kl. 18:00
Sted: Kulturhuset

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 120.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tove Annexstad
Styremedlem, Frode Ulstrup
Styremedlem, Odd-Bjarne Klemetsdal
Styremedlem, Kristine Eknes Blom
Styremedlem, Sigurd Eiesland
Varamedlem, Hilde Helene Bryn Lange
Varamedlem, Oddbjørn Oland
Varamedlem, Atle Risbøl Litschutin
Varamedlem, Tore Paulsen

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges en ny styreleder for to år. Tove Annexstad stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tove Annexstad gjenvelges som styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre nye styremedlemmer for to år. Tre styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Frode Ulsrud gjenvelges som styremedlem for to år.

Kristine Ekenes Blom gjenvelges som styremedlem for to år.

Sigurd Eiesland gjenvelges som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to nye styremedlemmer for et og to år. To styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tore Paulsen gjenvelges som varamedlem for to år.

Hilde Lange gjenvelges som varamedlem for et år.

6.4 Valg av valgkomité

Kandidater til valgkomiteen velges på årsmøtet 2025

6.5 Valg av beboerutvalg

Det skal velges tre nye til beboerutvalget. Tre i utvalget stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tove Annexstad gjenvelges for to år.

Sigurd Eiesland gjenvelges for to år.

Hilde Lange gjenvelges for et år.

6.6 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Trekanten Bolig- og Næringssameie
Styret

Trekanten Bolig- og Næringssameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:
Styreleder, Tove Annexstad, Knud Askersvei 18 B
Styremedlem, Frode Ulstrup, Trekanten Senter
Styremedlem, Odd-Bjarne Klemetsdal, Knud Askers vei 18 A
Styremedlem, Kristine Eknes Blom, Nebbejordet 13
Styremedlem, Sigurd Eiesland, Knud Askers vei 18 C
Varamedlem, Hilde Helene Bryn Lange, Knud Askersvei 18 E
Varamedlem, Oddbjørn Oland, Grav Skolevei 20
Varamedlem, Atle Risbøl Litschutin, Knud Askers vei 18 B
Varamedlem, Tore Paulsen, Citycon

Beboerutvalg:
Tove Annexstad
Sigurd Eiesland
Odd-Bjarne Klemetsdal
Atle Litschutin
Hilde Bryn Lange

V**algkomitè**:
Ble ikke oppnevnt for 2025.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 62 seksjoner. Sameiets eiendom har gnr.2, bnr.406 i Asker kommune og orgasisasjons nummer 987269502 i Asker kommune. Eierforholdet er 41,703% for næringsdelen og 58,297% for boligdelen.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441501

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i sameiet. Alle finansielle opplsyninger skal meldes til dem ved overdragelser. Det har vært 1 overdragelse i 2024.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 722.606-, mot budsjettert kr 368.450.-

Styret har dette året vært meget kostnadsbevisste, og vi har vært spart for de store utgiftene. Vi har begynt å sjekke eldre avtaler for å se om vi kommer bedre ut om de endres eller fornyes. Vi har også hatt lite utgifter på heisene våre. Som resultat ble vårt overskudd vesentlig høyere enn budsjettert. Boligutvalget vil foreslå at dette beløpet settes av til videre drift/vedlikehold.

Avvikene i regnskapet skyldes i hovedsak:

- Reforhandling av renholdsavtale hvor vårrengjøring er tatt ut. Reduksjon i månedlige kostnader ca kr. 140.000.-. Kostnader for vårrengjøring faktureres nå etterskuddsvis i 2025
- Mindre tilgang til vaktmestertjenester
- Reparasjon og vedlikehold er ca kr 200.000.- lavere en budsjettert. Dette skyldes bla at spyling av rør og rens av ventilasjoner ble utsatt til 2025
- Kostnader til vedlikehold heis og andre avtaler er ca kr. 100.000.- under budsjett.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / Innkjøp 2024

Boligutvalget har jevnlig fulgt opp krav til HMS, oppganger og garasjeanlegg fremstår ryddig. En opprydning i sommer ga flere sykkelplasser, det ble også satt ut et nytt stativ. Det er en utfordring at det som lagres i flere boder fremstår som rotete og tilfeldig, som kan påvirke evt brannfare.

På slutten av året viste det seg at noen rør i sprinkleranlegget i U2 hadde begynt å ruste, dette ble raskt utbedret.

Sosiale arrangement

Sommerfesten ble gjennomført og er et sosialt tiltak som vi ønsker at alle kan delta i. Det er hyggelig å kunne sitte sammen en sommerkveld med hyggelige naboer. Av ulike grunner fikk vi ikke gjennomført Gløggaften i desember, men dette skal tas opp igjen som et hyggelig nabotiltak.

Dugnader

Gartneren vår gjennomførte en skikkelig oppgradering av atriet høsten 2023, og det fremsto som meget velpleiet. Det ble ikke gjennomført dugnader for beboerbe etter dette i 2024, men noen beboere og vaktmester luket og feiet mer tilfeldig dette året.

Planlagt vesentlig vedlikehold 2025 - 2035

Boligutvalget har i hele 2024 fortsatt arbeidet med å planlegge et langsiktig vedlikehold av eiendommen vår. Bygget begynner å vise behov for vedlikehold og oppussing. Det har også kommet synspunkter på at fellesområdene trenger bedre vedlikehold.

Vi vil innhentete anbud om fast tilsyn i atriet, samt at vi har mottatt et anbud om forskjellige tiltak når det gjelder det elektriske. Kuppellampene og postkasselampene er

gått ut av produksjon, og vi ønsker nå å gå over til led-armatur. Det er også tid for vurdering av omtekking av noen terrasser, dette kom frem under vedlikeholdsbefaringen med ABBL i sommer.

Noen oppgaver utvalget mener ligger foran oss i 2025 er bla:

- Vurdering av nytt callinganlegg
- Renovering av søppelrom
- Lys i garasjene

Styret ser at det utover dette vil være behov for et betydelig arbeid de neste 10 årene, og vil på Beboermøte etter årsmøtet redgjøre for et forslag om oppgradering av Boligdelens fellesområder. Dette vil være innspill som vi ønsker tilbakemelding på for å vite hvordan vi skal forberede en sak for eventuell videre prosess.

Scala Eiendoms planer for utbygging

Næringsdelen skiftet eier i 2024, Scala Eiendom kjøpte Trekanten fra Citycon. Pr i dag har vi etablert god kommunikasjon med deres representanter. Vi er informert om at Næringsdelen planlegger et prosjekt for å hindre lekkasjer fra taket i kjøpesenteret. Dette ble Boligdelen informert om høsten 2024. Vi avventer nærmere informasjon om dette og vil følge opp eventuelle avgjørelser som vil påvirke Boligdelen.

Diverse

Styret har gjennomført ett fysiske budsjettmøte i 2024, men mye kommunikasjon foregår pr e-mail. Boligutvalget har gjennomført egne møter ca én gang pr måned.

Vår vaktmester ønsker nå avløsning pga flytting, og vi er i prosess for å finne en ny person som kan møte opp minst en gang i uken. Vi vil også endre Vaktmesterinstruksen som er av gammel dato, og gjøre den mer i takt med hva arbeidet innebærer i dag.

Vi er i stadig kontakt med Hjelpemiddelsentralen, mye av dette arbeidt dreier seg om automatiske døråpnere og terskler. NAV ønsker at de forskjellige løsninger for dørautomatikk skal ha en eier, sameiet ønsker ikke å ha dette eierskapet selv pga vedlikeholdsansvaret. Vi følger opp NAV og Hjelpemiddelsentralen.

Flere i det sittende utvalget har hatt verv svært lenge, og kan nå tenke seg avløsning. Dette er et fint sameie, og de som velger å bo her vil jo skape seg et hjem her. Vi oppfordrer flere til å bidra i styret/boligutvalg, da det er naturlig at de også deltar i driften.

Asker 1. februar 2025

Styret i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Trekanten Bolig- og Næringssameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 492 896	3 129 801	3 537 500	3 660 679
Annen driftsinntekt	2	16 341	24 092	8 000	16 000
Sum inntekter		3 509 237	3 153 893	3 545 500	3 676 679
Kostnader					
Lønnskostnad	3	139 260	136 574	175 550	140 750
Kostnad lokaler	4	1 558 152	1 459 094	1 726 000	1 765 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	674	1 398	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	154 191	253 475	350 000	890 000
Annen driftskostnad	7	920 353	938 396	925 500	978 500
Sum kostnader		2 772 631	2 788 937	3 177 050	3 774 750
Resultat før finansielle poster		736 606	364 955	368 450	-98 071
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	40 866	61 373	20 000	20 000
Finanskostnad	9	54 866	50 473	59 000	49 702
Sum finansielle poster		-14 000	10 900	-39 000	-29 702
Årsresultat		722 606	375 855	329 450	-127 773

Balanse Trekanten Bolig- og Næringssameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 910	50
Andre fordringer	11	7 057	201 676
Sum fordringer		12 967	201 726
Bankinnskudd, kasse o.l	12	2 451 279	1 663 265
Sum omløpsmidler		2 464 246	1 864 991
Sum eiendeler		2 464 546	1 865 291

Balanse Trekanten Bolig- og Næringssameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 503 166	780 561
Sum egenkapital		1 503 166	780 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	759 613	840 760
Sum langsiktig gjeld		759 613	840 760
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 864	142 973
Forskudd innbetalinger		43 954	92 206
Annen kortsiktig gjeld	16	51 949	8 791
Sum kortsiktig gjeld		201 767	243 970
Sum gjeld		961 380	1 084 730
Sum egenkapital og gjeld		2 464 546	1 865 291

Trekanten Bolig- og Næringssameie

Sted:_____, dato:_____

Tove Annexstad Styreleder	Kristine Eknes Blom Styremedlem	Frode Ulstrup Styremedlem
Sigurd Eiesland Styremedlem	Odd-Bjarne Klemetsdal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	587 112	515 040	587 000	587 000
Felleskostnader annet	2 330 484	2 107 560	2 330 500	2 453 679
Tv/internett	406 800	378 000	407 000	407 000
Felleskostnader næring	-44 398	4 125	0	0
Vedlikeholdsfond heis	71 958	0	72 000	72 000
Avdrag ordinære lån	81 972	84 084	82 000	82 000
Renter ordinære lån	58 968	40 992	59 000	59 000
Sum	**3 492 896**	**3 129 801**	**3 537 500**	**3 660 679**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Flyttegebyr	3 000	15 000	0	0
Strøm el-bil	10 841	9 092	8 000	11 000
Strøm fryseboks	2 500	0	0	5 000
Sum	**16 341**	**24 092**	**8 000**	**16 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	19 292	17 232	48 000	0
Påløpte feriepenger	2 158	2 464	5 800	5 800
Påløpte feriepenger	601	0	0	0
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 820	16 530	20 900	14 100
Arbeidsgiveravgift feriepenger	389	347	850	850
Sum	**139 260**	**136 574**	**175 550**	**140 750**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	932 790	698 868	823 000	905 500
Lys, varme, energi	195 151	191 866	225 000	230 000
Renhold	247 097	354 236	390 000	350 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	183 114	212 425	288 000	280 000
Sommer- og vinterkostnader	0	1 699	0	0
Sum	**1 558 152**	**1 459 094**	**1 726 000**	**1 765 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	494	1 398	0	0
Driftsmateriale	180	0	0	0
Sum	**674**	**1 398**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	93 442	143 546	350 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	37 449	78 885	0	150 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	23 300	31 044	0	40 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	200 000
Sum	**154 191**	**253 475**	**350 000**	**890 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	150 458	143 594	150 000	157 000
Honorar for teknisk rådgivning	5 513	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 572	4 054	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	403 351	384 836	407 000	414 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	4 500	4 500	4 500	4 500
Gave, ikke fradragsberettiget	175	160	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	345 522	394 553	346 000	385 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 099	1 780	4 000	4 000
Bank og kortgebyrer	2 998	2 985	4 500	4 500
Kostnader for bomiljøtiltak	665	1 434	3 000	3 000
Sum	**920 353**	**938 396**	**925 500**	**978 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	505	401	0	0
Renter plasseringskonto	40 361	21 794	20 000	20 000
Finansinntekt	0	39 177	0	0
Sum	**40 866**	**61 373**	**20 000**	**20 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	54 866	50 473	59 000	49 702
Sum	**54 866**	**50 473**	**59 000**	**49 702**

Note 10 - Avregning ovenfor næringsdelen

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innbetalt av næringsdelen	251 820	220 896
Andel av forvaltning og revisjon	-62 741	-59 883
Andel av forsikring	-144 083	-164 540
Årsmøte	-598	-598
Sum avregning ovenfor næringsdelen	44 398	-4125

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	201 676
Andre kortsiktige fordringer	7 057	0
Sum	**7 057**	**201 676**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	978 858	930 682
Sparekonto Boligbanken	1 471 413	731 984
Skattetrekkskonto	1 008	600
Sum	**2 451 279**	**1 663 265**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	296 612	296 612
Sum vedlikeholdsfond	296 612	296 612
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	483 949	108 093
Fra årets resultat	722 606	375 855
Sum annen egenkapital	1 206 554	483 949
Sum egenkapital	1 503 166	780 561

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	759 613	840 760
Sum	**759 613**	**840 760**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering tak
Lånenummer:	**94907062516**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.75 %
Beregnet innfridd:	12.01.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	840 760
Avdrag i perioden:	81 147
Lånesaldo 31.12:	**759 613**
Saldo 5 år frem i tid:	262 140

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062516	1	17 392	17 392
	2	16 570	33 140
	1	16 434	16 434
	6	15 474	92 844
	4	15 337	61 348
	2	15 201	30 402
	8	14 927	119 416
	2	14 653	29 306
	1	14 516	14 516
	2	14 379	28 758
	4	14 242	56 968
	1	12 324	12 324
	4	10 408	41 632
	4	10 271	41 084
	4	10 134	40 536
	1	9 586	9 586
	3	9 449	28 347
	1	9 313	9 313
	2	9 175	18 350
	2	8 901	17 802
	3	8 764	26 292
	1	8 216	8 216
	1	5 615	5 615

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	1 008	600
Skyldig arbeidsgiveravgift	593	606
Påløpt arbeidsgiveravgift	389	347
Påløpte feriepenger	2 759	2 464
Påløpte renter	2 802	2 994
Annen kortsiktig gjeld	44 398	0
Utleggskonto	0	1 780

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

Sum	**51 949**	**8 791**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 621 021	1 325 631
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	722 606	375 855
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-81 147	-80 466
Årets endring disponible midler	641 459	295 389
Disponible midler UB	2 262 479	1 621 021

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Trekanten Bolig- og Næringssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: KXS8Q-EB033-EZKYE-KD2X8-WJWOO-3P0QH

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KXS8Q-EB033-EZKYE-KD2X8-WJWOO-3P0QH

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-26 09:17:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KXS8Q-EB033-EZKYE-KD2X8-WJWOO-3P0QH

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

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

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

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

Vedlegg 3

Trekanten Bolig- og Næringssameie
Innstilling kandidater til styret på Årsmøtet 2025

		2024	2025
Styreleder :			
Tove Annexstad	Bolig	1 år igjen	2 år gjenvalg
Styremedlemmer :			
Frode Ulsrud	Næring	1 år igjen	2 år gjenvalg
Kristine Ekenes Blom	Næring	1 år igjen	2 år gjenvalg
Sigurd Eiesland	Bolig	1 år igjen	2 år gjenvalg
Odd-Bjarne Klemetsdal	Bolig	2 år gjenvalg	1 år igjen
Varamedlemmer :			
Oddbjørn Oland	Næring	2 år gjenvalg	1 år igjen
Tore Paulsen	Næring	1 år igjen	2 år gjenvalg
Hilde Lange	Bolig	1 år	1 år gjenvalg
Atle Litschutin	Bolig	2 år gjenvalg	1 år igjen
Valgkomité :			
Beboerutvalg :			
Tove Annexstad		1 år igjen	2 år gjenvalg
Odd-Bjarne Klemetsdal		2 år gjenvalg	1 år igjen
Sigurd Eiesland		1 år igjen	2 år gjenvalg
Hilde Lange		1 år	1 år gjenvalg
Atle Litschutin		2 år gjenvalg	1 år igjen

Asker, 13. januar 2025

Valgkomité for 2025:

Forslag: Kandidater til valgkomiteen velges på Årsmøtet 2025

Vedlegg 4

Agenda Beboermøte 19. mars 2025

Møtet vil bli avholdt direkte etter at årsmøtet er avsluttet

1. **Hva skjer på Trekanten - Info fra Scala Eiendom v/ Kristine Blom/Oddbjørn Oland**

2. **Forslag fra Boligutvalget til prosess for stipulert vedlikehold av området vårt**
   a. Egen presentasjon

3. **Sosiale tiltak**
   a. Sommerfest
   b. Gløgg
   c. Annet?

4. **Forslag fra seksjonseierne?**

Boligutvalget
20.02.25
v/Tove Annexstad

Vedlegg 5

Sak til Beboermøte 19. mars 2025

Forslag til prosess som ønskes diskutert på Beboermøte etter årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Styret ser at det vil være behov for et betydelig arbeid de neste 10 årene, og vil på Beboermøtet redegjøre for et forslag om oppussing av boligdelens fellesområder. Dette vil være et innspill som vi ønsker tilbakemelding på, for å vite hvordan vi skal forberede en sak for eventuell videre prosess.

Oppgaver som vi vil se på:

- Omtekking av noen terrasser
- Utskifting av lamper
- Pusse opp og vedlikehold fellesområder
- Nye bilder i oppganger
- Nytt Calling-anlegg
- Utvendig maling av eiendommen er stipulert til ca 2030.

Styret har grovestimert disse oppgavene til å ha en kostnadsramme på et sted mellom 4 – 5 mill kroner, hvorav utvendig maling står for ca 40% i 2030.

Styret vil be om tilslutning til følgende forslag:

1. Styret ber om mandat til å utrede arbeidet videre og innhente anbud og fremme konkret forsalg til gjennomføring enten på neste årsmøte eller ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Boligutvalget
20.02.25
v/Tove Annexstad

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Innbyggertorget, kulturhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Tove Annexstad.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakt(er), totalt 25 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol og Johannes Rivertz.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Hilde Lange.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Resultatregnskapet med tilhørende noter ble gjennomgått.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 120.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges en ny styreleder for to år. Tove Annexstad stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Tove Annexstad gjenvalgt som styreleder for to år. På valg i 2027.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre nye styremedlemmer for to år. Tre styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Frode Ulstrup gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Kristine Ekenes Blom gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Sigurd Eiesland gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to nye varamedlemmer for ett og to år. To varamedlemmer stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Tore Paulsen gjenvalgt som varamedlem for to år. På valg i 2027.

Hilde Lange gjenvalgt som varamedlem for ett år. På valg i 2026.

6.4 Valg av valgkomité

Kandidater til valgkomiteen velges på årsmøtet 2025.

Vedtak:
Det ble ikke innstilt noen valgkomité på årsmøtet.

6.5 Valg av beboerutvalg

Det skal velges tre nye til beboerutvalget. Tre i utvalget stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Tove Annexstad gjenvalgt for to år. På valg i 2027.

Sigurd Eiesland gjenvalgt for to år. På valg i 2027.

Hilde Lange gjenvalgt for et år. På valg i 2026.

6.6 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styrets leder Tove Annexstad.

Protokoll for Trekanten Bolig- og Næringssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tove Annexstad (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Hilde Helene Bryn Lange (sign.)	24.03.2025

Selmer Skanska AS
Boks 1175
0107 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	AWESTERH S97/05876	L45 -BY2/24 og 406 L013619/04	27.04.2004

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S97/05876.

GBNR. 2/24 OG 406 NYBYGG BYGG F - FERDIGATTEST HELE BYGGET KNUD ASKERS VEI, TIDLIGERE BYGGHERRE: TREKANTEN SENTER AS OG SELMER ASA

Det henvises til midlertidig brukstillatelse for næringsarealene av 30.10.1998 og for boliger m/ garasje av 28.05.1999, samt ferdigattest for av 14.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Fagansvarlig for byggesaker

Kopi til:
Arne Amundsen, Lønnåskollen 16, 1347 HOSLE
F. Holm, v/Øistein Edvardsen,
Trekanten Senterdrift, v/L. Haakenstad,

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

2



BASISTEGNING I

G	10.09.99	AB	AJOURFØRT TEGNING
F	24.08.98	T.E.	DIVERSE AJOURFØRINGER
E	14.05.98	T.E.	SE FOLGESKRIV
D	20.04.98	T.E.	SE FOLGESKRIV
C	05.03.98	T.E.	SE FOLGESKRIV
B	09.02.98	T.E.	AJOURFØRT TEGNING 09.02.98
A	28.01.98	T.E.	AJOURFØRT TEGNING 26.01.98
INDEX	DATO	SIGN.	KONTR. TEGST

PROSJEKTERENDE	MÅLESTOKK	TEGNINGS NR.	INDEX
ARK	1:100	AF1140	G

TREKANTEN SENTER ASKER BYGG F
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS / SELMER ASA

ARK LUND & SLAATTO ARK., AS SPANIAHEIVEIEN 145, PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TEL.: 22122900 FAX: 22122999
ARK FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS HOFTEVEIEN 9, 0275 OSLO TEL.: 22731520 FAX: 22731290
RIB SELMER ASA ST. OLAVSGT. 25, PB 7175 SENTRUM 0307 OSLO TEL.: 22003600 FAX: 22003015
RIV ANDERSEN & FORSMANN AS KNS. HAAKENS G. 1, 1360 NESBRU TEL.: 66778900 FAX: 66778901
RIE ELCONSULTEAM AS FERDINANDSTEN 75, 7018 TRONDHEIM TEL.: 73519500 FAX: 73519542

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
SPANIAHEIVEIEN 145, 0212 OSLO TEL: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99

I SAMARBEID MED:

FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR
HOFTEVEIEN 9, 0275 OSLO TEL: 22 73 25 03 FAX: 22 73 22 42

BYGG F
BOLIGER PLAN 04

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.: 18 MAI 1999
Vedr.: 97079/34/111/99/00836

OPPDRAG NR:	DATO:	TEGN. STATUS:
97079	24.08.98	OVERSIKTSTEGNING

PROSJEKTERENDE	MÅLESTOKK	TEGNINGS NR.	INDEX
ARK	1:100	AF1140	G

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 406, Seksjonsnr 41	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Knud Askers vei 18 C, gatenr 1488	**Grunnkrets:**	907	Asker stasjon
(fra bruksenhet)	1383 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.07.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	109/9 515
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 532,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/2/406	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/2/406/0/1	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/2	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/3	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/4	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/5	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/6	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/7	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/8	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/9	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/10	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/11	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/12	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/13	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/14	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/15	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/16	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/17	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/18	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/19	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/20	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/21	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/22	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/23	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/24	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/25	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/26	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/27	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/28	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/29	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/30	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/31	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/32	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/33	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/34	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/35	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/36	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/37	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/38	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/39	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/40	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/41	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/42	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/43	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/44	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/45	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/46	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/47	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/48	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/49	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/50	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/51	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/52	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/53	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/54	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/55	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/56	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/57	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/58	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/59	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/60	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/61	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/62	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/2/406	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/2/406/0/1	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/2	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/3	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/4	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/5	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/6	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/7	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/8	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/9	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/10	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/11	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/12	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/13	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/14	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/15	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/16	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/17	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/18	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/19	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/20	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/21	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/22	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/23	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/24	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/25	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/26	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/27	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/28	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/29	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/30	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/31	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/32	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/33	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/34	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/35	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/36	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/37	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/38	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/39	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/40	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/41	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/42	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/43	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/44	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/45	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/46	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/47	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/48	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/49	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/50	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/51	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/52	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/53	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/54	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/55	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/56	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/57	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/58	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/59	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/60	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/61	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/62	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Knud Askers vei 18 C	H0301	Bolig	109,0	Kjøkken	3	1	2
Trekantstubben 5		Unummerert bruksenhet					
Trekantstubben 1		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.01.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	28.05.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	59
Bygningsnr:	16275816			Antall etasjer:	7

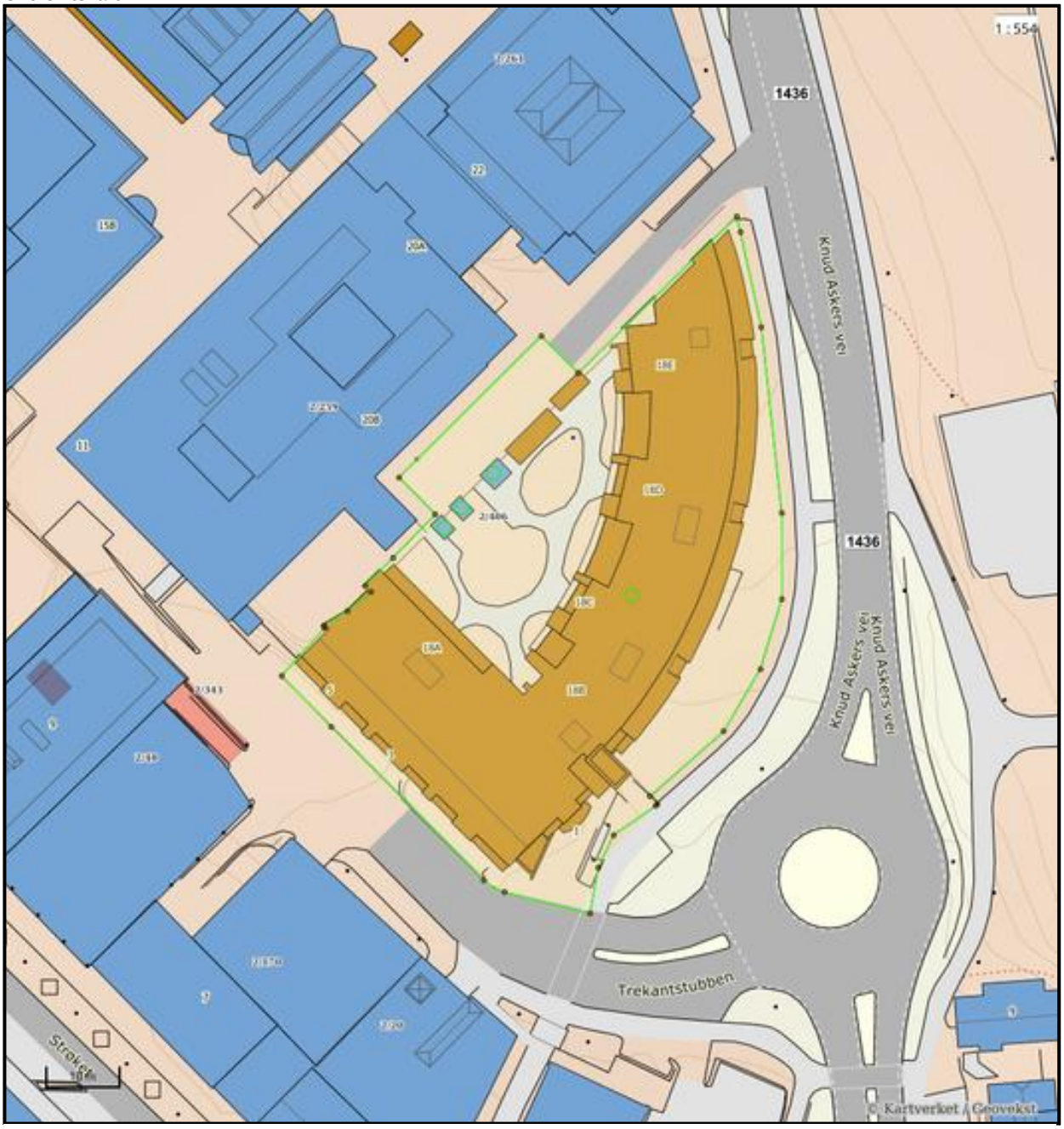
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	16								

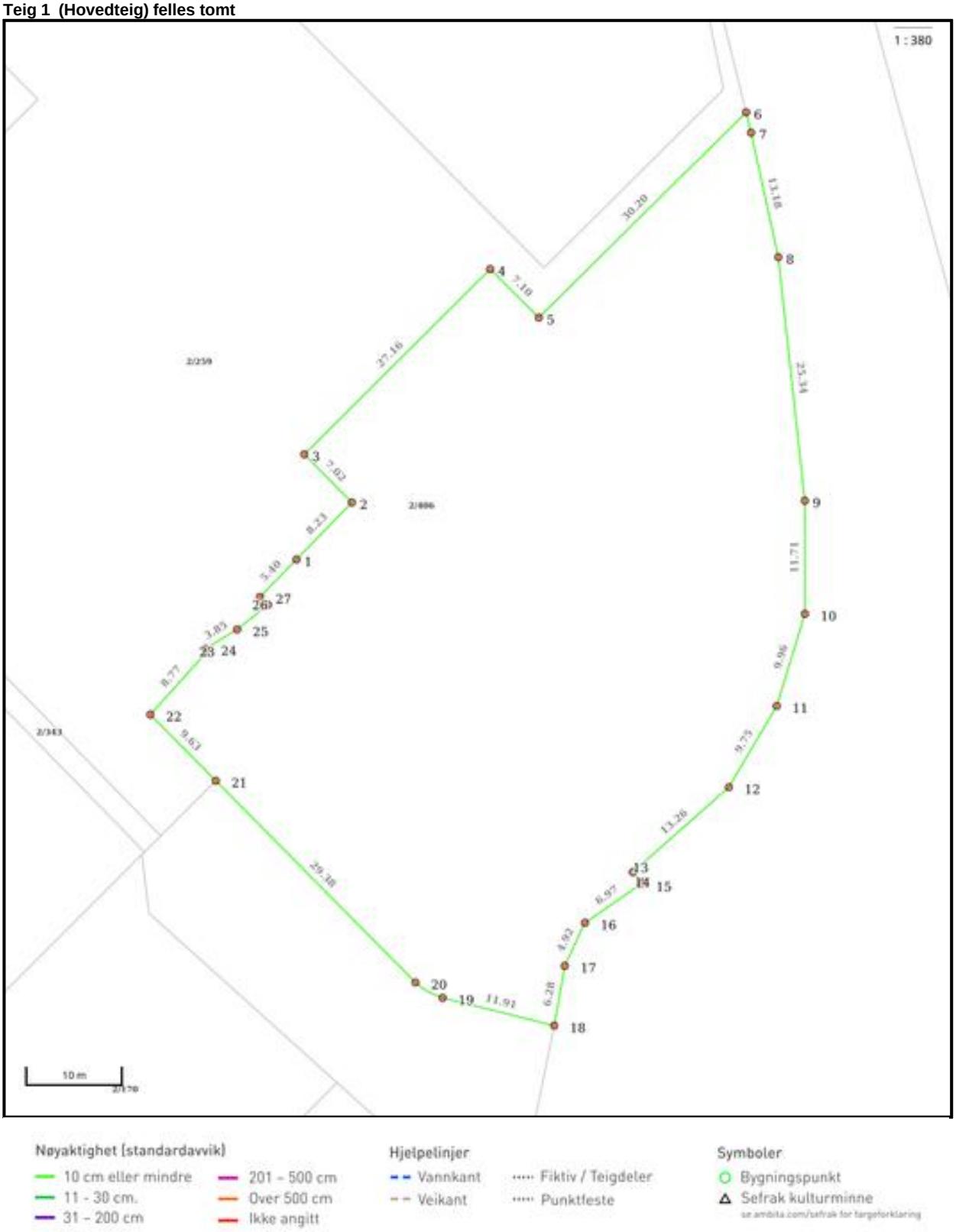
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 3 532,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 015,15	580 409,38	8,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 021,54	580 414,57	7,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 026,06	580 409,20	27,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 046,88	580 426,64	7,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 042,34	580 432,10	30,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 065,43	580 451,56	2,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 063,38	580 452,26	13,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 050,81	580 456,23	25,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 025,97	580 461,25	11,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 014,31	580 462,31	9,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 004,56	580 460,27	9,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 995,75	580 456,09	13,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 986,10	580 446,99	1,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 985,15	580 448,08	0,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 984,89	580 447,88	6,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 980,44	580 442,52	4,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 975,81	580 440,85	6,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 969,55	580 440,32	11,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 971,37	580 428,55	3,27m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 972,70	580 425,61	29,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 991,61	580 403,13	9,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 997,81	580 395,76	8,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 634 004,82	580 401,03	0,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
24	6 634 005,10	580 400,82	3,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
25	6 634 007,39	580 403,91	4,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
26	6 634 010,22	580 406,86	1,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
27	6 634 010,96	580 405,97	5,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 19.01.2026

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.**	2	**Bruksnr.**	406	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Knud Askers vei 18C, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	355,00 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.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	406	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Knud Askers vei 18C, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 532 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 532 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** SN1
	Delareal 3 532 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 532 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018005
Navn	Trekanten
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13321/02202018005_Bestemmelser_09092022.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_7 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 534 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** f_SVG1
	Delareal 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF5
	Delareal 2 804 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** BS3
	Delareal 192 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_SGT1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018005
Navn	Trekanten
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13321/02202018005_Bestemmelser_09092022.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 998 m^2 **Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** BAA1

3025 02202018005
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. september 2022 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
for kommunedirektøren
Eli Aubert

Reguleringsplan for Trekanten

Reguleringsbestemmelser, datert 09.09.2022
Plankart vertikalnivå 1, datert 25.05.2002
Plankart vertikalnivå 2, datert 09.09.2022

Saksnummer 20/772

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en videreutvikling og modernisering av området med Trekanten senter, Kulturhuset m. fl. med mulighet for utvidelse med formålene hotell, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, bevertning, kultur, treningssenter, undervisning o.l.), samt ombygging og mindre utvidelse av eksisterende handel- og servicearealer i forretningsformålet. Trekanten senter skal åpnes opp mot omgivelsene og integreres tettere i Asker sentrums by- og byromsstruktur.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartene Detaljregulering for Trekanten (vertikalnivå 1) datert 25.05.2022 og (vertikalnivå 2) datert 09.09.2022.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes bort i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke øke, eller kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Plansakens overvannsnotat skal legges til grunn for videre detaljprosjektering (se også pkt. 3.1.1.3-d) for å sikre en helhetlig løsning ved søknad om tiltak.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens overvannsnett eller til resipient. Tiltak for å sikre dette medtas i miljøoppfølgingsplanen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering innenfor tiltaksgrensen er ivaretatt.

2.2 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal gjelde for planen. Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

2.3 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (Miljødirektoratet, 2012) skal legges til grunn for planen.

2.3 Kvalitetsprogram
Kvalitetsprogram med miljøambisjoner og illustrasjonsplan, er retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som torg, gatetun, gangareal og grøntareal.

3. Bestemmelser til arealformål
3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering) (felt BS1, o_BS2, BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BAA1, o_BAA2)

3.1.1.1 Grad av utnytting, høyder og utforming

a) Utnyttelse og arealbruk
Maksimalt bruksareal innenfor planområdet er 97.700 m² BRA.
Bruksareal under terreng skal medregnes i BRA, med unntak av arealer for parkering (se pkt. 3.3 Bebyggelse og anlegg (sentrumsformål) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering)).

Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes med sitt faktiske gulvareal, uten tillegg for tenkte plan.

Formål forretning / kjøpesenter skal ikke overstige 30000 m² BRA.

Formål bolig tillates ikke innenfor planområdet, med unntak av innenfor felt BS3.

Formål Tjenesteyting - Helse- og omsorgsinstitusjon kan ikke omfatte aldersboliger eller omsorgsboliger/boliger med service.

Formål Tjenesteyting – Undervisning, kan kun omfatte videregående eller høyere utdanning.

Det tillates etablert nettstasjon i bebyggelse. Plassering skal godkjennes av Elvia.

b) Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og grenser for maksimale høyder som angitt på plankartet.

For felt BS1 gjelder de høyder som er vist på plankartet (uten parentes). Ved bruk av massivtrekonstruksjoner i ny bebyggelse kan høydene økes inntil de høyder som er vist på plankartet i parentes.

Plantekasser /-bassenger som er bygget inn i konstruksjonen tillates bygget høyere på nivå 4 (området ved toppen av trapp / Rådhustorget) enn oppgitt kotehøyde på plankartet.

Hotell
Takoppbygg for trapp-/heishus, tekniske installasjoner og anlegg tillates 2,5 meter over tillatt høyde og med inntil 10 % av underliggende etasjes areal på takflate med koteangivelse k+136,9.

Kontor
På takflater med koteangivelse k+138,15 og høyere tillates takoppbygg for trapp/heishus og anlegg inntil 70 cm over tillatt høyde og med inntil 10 % av underliggende etasjes areal.

Takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 4 meter fra underliggende fasadeliv mot byrom og/eller offentlige gater (se 3.1.1.1-c ledd 5).

Andre særskilte innretninger og rekkverk i forbindelse med takterrasser, samt installasjoner som solcellepaneler og svømmebasseng, tillates oppført inntil 1,2 meter over maksimal gesimshøyde. Disse skal være tilbaketrukket 2,0 meter fra underliggende fasadeliv mot byrom og/eller offentlige gater.

Det tillates etablert bygningstekniske konstruksjoner i forbindelse med avslutning av takflate (parapet) mot gesims 0,4 m over maksimal gesimshøyde.

Bebyggelsen i feltene BS1 og BS6 skal i hovedsak bygges med massivtrekonstruksjoner / -elementer.

c) Utforming
Fasade-/volumoppbygging og materialer skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, fasadeuttrykk, materialbruk og fargesetting. Bebyggelsen skal utformes slik at den gir variasjon i lange fasadeløp ved oppbrytning av fasader i sekvenser med åpninger, sprang, inntrekning fra gesimser og en bevisst materialbruk i den hensikt å nedskalere inntrykket av volumet. Bygningenes uttrykk skal følge prinsippene vist i kvalitetsprogram, perspektiver og fasadeoppriss, som følger detaljreguleringsplanen. Det skal redegjøres for estetiske valg ved søknad om tiltak.

I bebyggelsen skal det benyttes materialer med naturlig karakter, med fortrinnsvis tegl som et fremtredende element jfr. kvalitetsprogrammet. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid som tegl og naturstein.

I uterom skal det tilsvarende benyttes materialer med naturlig karakter, med fortrinnsvis naturstein som et fremtredende element jfr. kvalitetsprogrammet. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.
Helheten i utformingen av uterommene skal sikres ved oppnevning av prosjektkoordinator med ansvar for at delprosjekter er i tråd med overordnet utomhusplan. Se pkt. 3.2.1.1.

Solcellepaneler tillates innpasset på tak og på fasader. Det skal benyttes typer og formater som kan innpasses i et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Alle nye bygg skal etableres med grønne, fordrøyende tak på minst 40 % av takareal.

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal minimeres og underordne seg den arkitektoniske helheten.

Det skal etableres blomsterbassenger med trær og beplantning og/eller vertikale grønne løsninger med veggklatrende planter i de ulike byrommene jfr. kvalitetsprogrammet.

Bebyggelse på gateplan inntil sentrale- gater og byrom skal utformes med åpne / aktive fasader med innganger, vinduer og arkader, og benyttes til utadrettede funksjoner som forretning, hotell, bevertning, kultur, tjenesteyting ol. Hotell sitt søndre hjørne mot kulturaksen skal utformes med tårnmotiv.

Skilt og reklame må være i tråd med skilt- og reklamebestemmelser i kommuneplanen og omsøkes i en helhetlig plan som innbefatter orientering- og foredragsskilt, emblemer, piktogrammer mm.

3.1.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Parkering
Bilparkering tillates kun i videreført eksisterende parkeringsanlegg/parkeringshus og på areal med eksisterende overflateparkering for Asker kulturhus og Trekanten boligsameie. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til parkeringsnormen for Asker. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/sykkel med vogn el.

Parkeringsløsninger skal tilrettelegge for grønn mobilitet i form av lademuligheter for el-biler og el-sykler, bildelingsordninger eller andre tiltak som foreslås i mobilitetsplanen som skal utarbeides som del av miljøoppfølgingen (se pkt. 3.1.1.3 d).

b) Avkjørsler
Det tillates etablert avkjørsler som vist på plankartet.

3.1.1.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

a) Utomhus-/landskapsplan
Sammen med søknad om tillatelse til ny bebyggelse innenfor et felt skal det sendes inn utomhusplan. Planene skal medta de felles utearealer (samferdselsanlegg) som grenser til feltet som omsøkes bebygd.
Delplan skal være i tråd med overordnet utomhusplan som skal være utarbeidet som en videreutvikling av illustrasjonsplanen fra plansaken (se pkt. 3.2.1.1), og tjene som verktøy for oppnevnt koordinator for mellomromsprosjektene i planområdet (se 3.1.1.1 c)).

Planen skal vise regulerte byggegrenser, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, materialbruk for faste belegg m.m., beplantning inklusiv angivelse av tilstrekkelig jorddybde for trær og vertikal grønnstruktur, møblering, parkering for sykkel og bil med manøvreringsareal, avkjørsler, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, av- og påstigning for buss og taxi, gatevarme på torg, gatetun og gangarealer, arealer for snøopplag, overvannshåndtering, løsning for renovasjon og belysning. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart. Planen skal vise overganger mot tilgrensende bygninger, veier, fortau og friområder.
Utomhusplanene skal godkjennes av kommunen.

Planforslagets illustrasjonsplan, utarbeidet helhetlig overvannsplan, overordnet VA-plan og helhetlig brannkonsept skal nedfelles i utomhusplanene.
Det skal i de enkelte søknader dokumenteres hvordan valgte løsninger i de aktuelle feltene ivaretar den helhetlige utformingen av planområdet.

b) Energiutredning
Ved søknad om tillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge en energiutredning som skal redegjøre for energibruk og energiforsyning. Det skal redegjøres for bruk av alternative energikilder, og sikres kapasitet for lading av el-biler og el-sykler.

c) VA-Rammeplan
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en overordnet VA-plan for planområdet.

d) Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP)
Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det basert på miljømål beskrevet i kvalitetsprogrammet utarbeides et miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner (MOP).
Som del av dette utarbeides en mobilitetsplan som redegjør for tiltak som tilrettelegger for grønn mobilitet og et klimagassbudsjett. (Klimagassregnskap skal vises ved ferdigstillelse).

Miljøprogram og Miljøoppfølgingsplaner skal godkjennes av kommunen.
Det skal sikres tilstrekkelig miljøkompetanse for å ivareta helhetsansvaret i planområdet.

Miljøoppfølgingsplanene (MOP) skal blant annet redegjøre for hvordan måloppnåelse sikres innen ulike tema som transport/grønn mobilitet, energibruk, utslipp (vann (se f. eks. pkt. 2.1), grunn og luft (støv etc.)), støy og vibrasjoner, økologi og naturmiljø (bekjempelse av fremmede arter), materialvalg, miljøkonsekvenser ved riving, om-/ gjenbruk, avfallsminimering/-behandling under bygging og i drift, forsvarlig håndtering av avfall, massehåndtering (-balanse og evt. forurensede masser og transport), setninger og massestabilitet, overvannshåndtering (grønne tak/ åpne løsninger, flom sikring) og sikkerhet i prosjektets ulike faser (søknads-, anleggs- og drifts-) - inklusiv for evt. midlertidige tiltak.

e) Anleggsperioden
Med utgangspunkt i faseplanene (vedlegg 8a – d i reguleringen) skal det før rammetillatelse gis for ny bebyggelse, foreligge en overordnet plan for gjennomføring av anleggsperioden med riggplan og trafikkavviklingsplan som sikrer alle trafikantgrupper og parkerings- og vareleveringsløsninger m.m. i anleggsfasen. Planene skal omfatte alle områder som blir berørt av tiltaket (se pkt. 6.1).

Rigg- og trafikkavviklingsplanene kreves ytterligere detaljert ved søknad om igangsettingstillatelse.

Planene for anleggsperioden skal godkjennes av kommunen.

Det skal gjennomføres informasjonsmøter og tilrettelegges for en åpen organisert dialog med nabolag under gjennomføring av prosjektet.

f) Offentlig samferdselsanlegg
Før rammetillatelse gis for ny bebyggelse skal byggeplan for aktuelle samferdselstiltak dokumenteres i byggeplan som skal godkjennes av Viken fylkeskommune.
Gjennomføringen av utbygningen skal organiseres i en gjennomføringsavtale.

3.1.2 Felt BS1
Ved utforming av ny bebyggelse i felt BS1 skal samspillet mellom den nye bebyggelsen og Rådhuset vies spesiell oppmerksomhet. Bebyggelsens hovedinnganger skal vendes mot Kulturaksen (f_SGG1) og Rådhustorget (f_ST3).

3.1.3 Felt o_BS2 (Kulturhuset)
Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

Hovedmaterialbruk i fasader skal være steinplater, tegl eller lignende, i lyse jordfarger. Fasadene skal utformes med henblikk på tilpasning til skalaen i sentrum for øvrig (fasadelengder/-høyder).

3.1.4 Felt BS3 (Boligsameiet)
Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

Mot plassen foran rundkjøringen mellom Knud Askers vei og Trekantstubben og mot adkomst ved nedkjøring til garasjeanlegg kan forretningene ha eksponerte fasader.

Bebyggelsen skal ha skråtak. Takmaterialet skal være teglstein, sinkplater eller lignende. Hovedmaterialet på fasader skal være tegl/fliser i jordfarger.

3.1.5 Felt BS4 (bygg vest for Kulturhuset)
Bebyggelsen planen åpner for må ikke komme til hinder for videreføring av de trafikale forhold knyttet til P-husets inn- og utkjøring eller varelevering og parkering for kulturhuset og bebyggelse i felt BS7. Ny bebyggelse kan etableres på søyler for å ivareta dette. Mellom kulturhuset og nytt bygg i felt BS4 skal det sikres en gangforbindelse.
Nybygg skal brytes opp i minimum to deler og utføres i tråd med prinsipper beskrevet i pkt. 3.1.1.1 c) Utforming.

3.1.6 Felt BS5 (Knud Askers vei 20)
Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av. plankart.

3.1.7 Felt BS6 (Knud Askers vei 24)
Ved byggesøknad om tiltak i feltet, skal det dokumenteres sikret gode sol- og lysforhold for boligene i BS3, jfr. bestemmelsene i kommuneplanen. Bebyggelsens hovedinnganger skal vendes mot Kulturaksen (f_SGG1) og Rådhustorget (f_ST3).

3.1.8 Felt BS7 (Strøket 17)
Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

Hovedmaterialbruk i fasader skal være steinplater, tegl eller lignende, i lyse jordfarger. Fasadene skal utformes med henblikk på tilpasning til skalaen i sentrum for øvrig (fasadelengder/-høyder).

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) - Vertikalnivå 2 (over bakken)

3.2.1 Fellesbestemmelser

3.2.1.1 Opparbeidelsen og helheten i feltene o_ST, f_ST, o_SGT, f_SGT, o_SGG, og f_SGG, skal ivaretas med utarbeidelse av overordnet og detaljerte utomhusplaner iht. pkt. 3.1.1.3-a.

Feltene regulert til samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige hele døgnet.

3.2.2 Torg

3.2.2.1 Torg o_ST1 - Karl Nilsens plass
Torget skal være offentlig og opparbeides som en møteplass med vekt på estetiske kvaliteter (se pkt. 3.1.1.1 c) og gode oppholdsarealer. Det skal legges til rette for opphold for ulike alders- og brukergrupper, og det tillates uteservering.

Fra plassen til nivå 2 langs i gateløpet mot Rådhuset skal det etableres en raus og markant trapp utformet med bymøbelkvaliteter som innbyr til opphold med reposer med sittemuligheter og plass for beplantning. Trappen tillates å gripe inn i feltene f_SGG1 og f_SGG4. Trappens stigningsforhold skal sikre at den blir god å gå i.

3.2.2.2 Torg o_ST2 - Bakerløkka
Torget skal være offentlig og videreføres som i dag.

3.2.2.3 Torg f_ST3 – Rådhustorget
Torget skal opparbeides som en møteplass med vekt på estetiske kvaliteter og gode oppholdsarealer. Det skal legges til rette for opphold for ulike alders- og brukergrupper, og det tillates uteservering. For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3 Gatetun (SGT)
3.2.3.1 Gatetun f_SGT1
Gatetunet skal være felles for gnr. 2/bnr. 406, 259 og 261, samt senere utskilte parseller fra disse eiendommene. Eksisterende parkering tillates videreført.
For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3.2 Gatetun o_SGT2-Trekantstubben
Gatetunet skal være offentlig. Gatetunet skal utformes som sambruksareal der gående og syklende prioriteres i utformingen.
For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3.3 Gatetun o_SGT 3
Gatetunet skal være offentlig. Eksisterende parkering og varelevering tillates videreført. Manøvreringsareal for varetransport til bebyggelsen skal sikres (sammenholdt med løsning for BS4 for en helhetlig løsning). Gangforbindelse langs Asker Kulturhus skal sikres.
For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.4 Gangareal (SGG)
3.2.4.1 f_SGG1-4
Gangarealene/gågatene skal være felles for gnr. 2/bnr. 24, 104, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 406, 407, 478, og 510 samt senere utskilte parseller fra disse eiendommene. Gangarealene skal opparbeides med møblering, vegetasjon og elementer som tilrettelegger for opphold og skal være allment tilgjengelige arealer hele døgnet. Det tillates uteservering innenfor arealene.
For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

Innenfor gangarealene skal det settes av en ferdselssone uten hindringer på minimum 3 meter. Ferdselssonen skal utformes med tydelig og lesbar avgrensing mot tilgrensende soner (ledemarkering), med et fast og jevnt materiale. Det tillates trapper for å ta opp høydeforskjeller. Ramper skal benyttes der dette er mulig.
Se bestemmelse 5.7 til bestemmelsesområde #6 vedr. trapp.

3.2.4.2 o_SGG5
Feltet skal utformes med gjennomgående ferdselssone på minimum 3 meter bredde, som kobles til øvrig gangveinett og innganger i felt BS1. Feltet skal opparbeides parkmessig med trær, vegetasjon og regnbed.

3.2.5 Sykkelanlegg (o_SS)
Innenfor området skal det etableres sykkelfelt. Sykkelfelt skal være offentlig.

3.2.6 Annen veigrunn – grøntareal (SVG)
Arealer avsatt til annen veigrunn - grøntareal skal gis en parkmessig opparbeiding.
o_SVG 2 – o_SVG8 skal være offentlige.

3.2.7 o_SKH - Kollektivholdeplass
o_ SKH kan i tillegg til sin funksjon som bussholdeplass benyttes til av- og påstigning for buss og taxi. Feltet skal utrustes med fasiliteter for busstopp av typen Kantstopp, med ventesone med sittemulighet og informasjonstavle/-skilt etc. Dette skal søkes etablert i feltet eller tilstøtende felt (SF2, SF3 og BS6)

3.3 Bebyggelse og anlegg (sentrumsformål) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering) – Vertikalnivå 1 (under bakken)
Eksisterende kjøpesenter og P-hus videreføres innenfor området. Det tillates ombygning og utvidelse av eksisterende kjøpesenter i tråd med bestemmelsene om utnyttelse.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresone – flomfare H320 (§ 11-8 a)
Tiltak innenfor hensynssone H_320 skal sikres mot flomfare. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

4.2 Faresone – frisikt H140
Innenfor frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon) ikke være
høyere enn 0,5 m over fylkesveiens kjørebanenivå.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1
Innenfor området tillates etablert gangbroer mellom hhv. felt BS1/o_BS2, o_BS2/BS4 og BS1/BS4. Gangbroene tillates innbygd med hovedvekt av glassflater og skal etableres med maksimal høyde på broen med 4,5 meter og minimum fri høyde på 6,0 meter. Det tillates varetransport over området.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2
Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 0,8 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse dersom inntrekningen kan økes.

5.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 3
Innenfor området tillates etablert inngangsparti for senteret og kulturhuset. Maksimal kotehøyde er angitt på plankartet. Inngangen kan utformes med transparente materialer. Bredden på inngangsparti kan maksimalt være 5,5 meter.

5.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 4
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres vegetasjon / vegetasjonsfelter som har som hensikt at mur og P-hus-vegg langs fortau (o_SF1) vil fremstå som en grønn fasade mot Kirkeveien.

Vegetasjonen skal anlegges vertikalt på muren, og ikke forårsake at fortauet blir vesentlig smalere.

5.6 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 5
Innenfor området tillates etablert støttemur mellom parkeringshusets utkjøringsrampe og fortau o_SF1. Det skal tilrettelegges for at det kan etableres vegetasjon i forbindelse med støttemuren som har som hensikt at den skal fremstå som en grønn mur mot Kirkeveien. Vegetasjonen skal anlegges vertikalt og/eller på toppen av muren, og ikke forårsake at fortauet langs muren blir vesentlig smalere.

5.7 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 6
Det tillates etablert overlysvindu(er) i gatedekket. Det er ønskelig med uteservering.
Fra nivå 2 til 4 skal trapp med god stigning og utforming med byromkvaliteter som innbyr til opphold, med reposer med sittemulighet og plass for beplantning, etableres som et viktig bidrag til kvaliteten i plassrommet. Repos på nivå 3 skal dimensjoneres slik at det kan etableres romslig adkomst til bebyggelsen.

5.8 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 7
Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 1,2 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.9 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 8
Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 0,6 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.10 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 9
Innenfor området tillates det etablert trapp mellom nivåene k+109,5 og k+113,9

5.11 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 10
Innenfor området tillates det etablert trapp mellom nivåene k+113,9 og k+117,5

5.12 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 11
Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 1,2 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.13 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 12
Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 0,8 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før det gis tillatelse til ramme / tiltak og igangsettingstillatelse (IG)

6.1.1 Tekniske tegninger / byggeplan
Før det kan søkes rammetillatelse i planområdet, skal tekniske tegninger for hele veianlegget i planområdet og byggeplan for det som skal bygges, være utarbeidet og godkjent av Viken fylkeskommune.

I felt o_SV_1 tillates følgende formål: 2011 kjørevei, 2012 Fortau, 2015 GS-vei, 2016 Gangvei, 2017 Sykkelanlegg / -felt, 2018 Annen veigrunn – teknisk anlegg, 2019 Annen veigrunn grøntareal (alternativt Grønnstruktur – Park).

6.1.2 Rigg- og trafikkavviklingsplan

Før tillatelse til tiltak gis, skal det utarbeides overordnet rigg- og trafikkavviklingsplan for anleggsperioden.
Ved søknad om IG skal de overordnete planene videreutvikles / detaljeres.
Se kravene nærmere beskrevet under dokumentasjonskrav i pkt. 3.1.1.3 e) Anleggsperioden.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse (IG)

Før det gis IG skal samferdselsanleggene i planområdet være sikret opparbeidet.

Alle tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, skal baseres på godkjent byggeplan (se pkt 6.1.1) og signert gjennomføringsavtale.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse, skal utomhusarealer innenfor områder for bebyggelse og anlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

6.3.2 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BS1 – BS7 skal samferdselsanlegg i felt o_SKV1, og o_SKV3 - 4, o_SGG5, o_SVG2-3 og 5 - 7, o_SS1-2 og 4, o_SF1-3 og o_SF5-6, o_SKH1-2, o_ST1, o_SGT3, f_SKV2, f_SGG1 - 4, f_ST3, f_SGT1, f_SVG1 være ferdig opparbeidet i tråd med planen.

6.3.3 Ferdigstillelse av beplantning, steinlegging og asfaltering i uteanleggene kan utsettes til påfølgende vår/sommer.

6.3.4 Anlegg i veibane utenfor planområdet nødvendig for gjennomføring av anlegg i planområdet skal utføres.

6.3.5 Før bebyggelse i felt BS4 tas i bruk, skal rundkjøring i krysset Kirkeveien x Semsveien være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Kvalitetsprogram med miljømål (dokument: 02202018005_Kvalitetsprogram_rev 250522), Perspektiver og fasadeoppriss (dokument: 02202018005_Oppriss_Fjernvirkning-rev 250522 og dokument: 02202018005_Perspektiver_rev 250522) og Illustrasjonsplan (dokument: 02202018005_Illustrasjonsplan_250522) er retningsgivende for den videre prosjekteringen og gjennomføringen av tiltak i planområdet.

Overvannsnotat (dokument: 02202018005_Overvannsnotat_rev 002_030522) skal legges til grunn ved videre prosjektering.

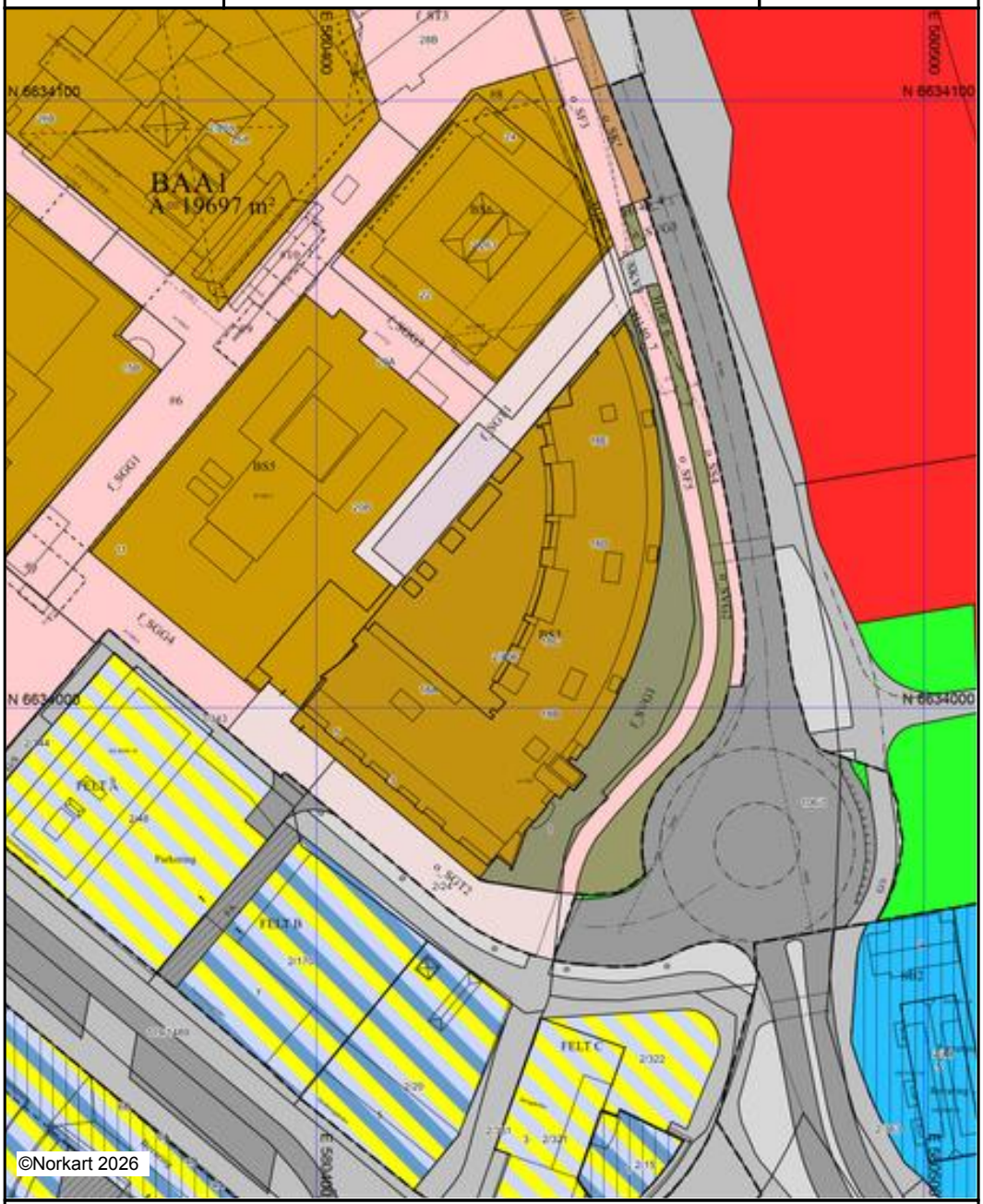
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/406/0/41
Adresse: Knud Askers vei 18C
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Offentlig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Sentrumsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/406/0/41
Adresse: Knud Askers vei 18C
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
13 JUL 1998
DAGBOKNR: 18777

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
220	Asker kommune	2	406		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
8 3 8 7 4 4 3 6 2	Trekanten Senter AS	

Doknr: 18777 Tinglyst: 13.07.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

1. På Snr. 1-60 skal det tinglyses pantobligasjon pålydende kr. 140.000.000,-. Debitor er Selmer ASA og kreditor er A.P. Sundli & Co AS.

2. For Snr. 1-60 er det tilknyttet tilleggsareal som på tegningene er markert med nummer tilsvarende seksjonens nummer. Tilleggsarealene består av bod og parkeringsplass.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12.97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 1. juli 1998	Oddvar Nord Oddvar Nord Trekanten Senter AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
2	406			ASKER	kommune

Dato	Stempel og underskrift
09.07.98	ASKER KOMMUNE OPPMÅLINGSAVDELINGEN Håkon Løvli

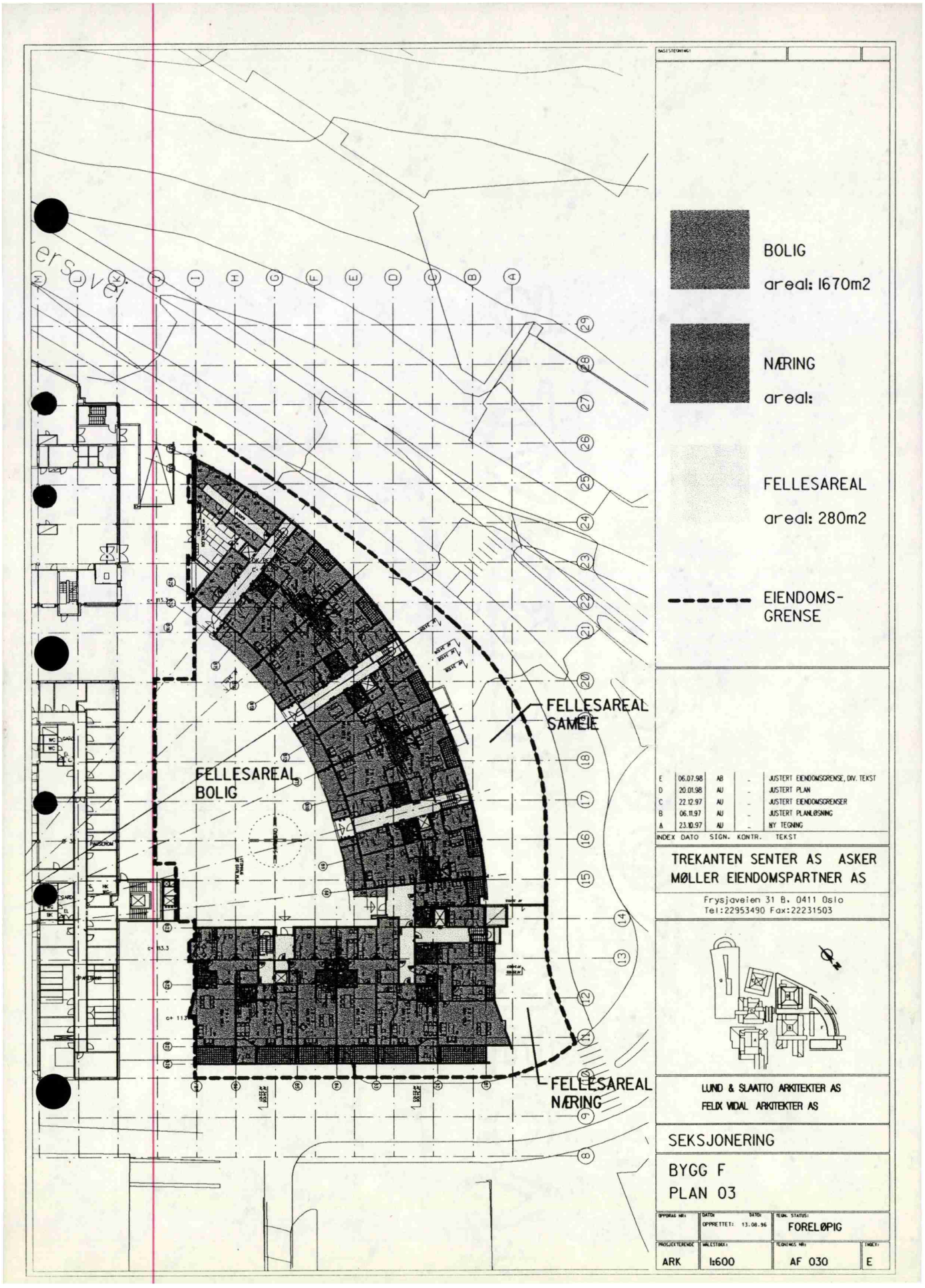
Noter:

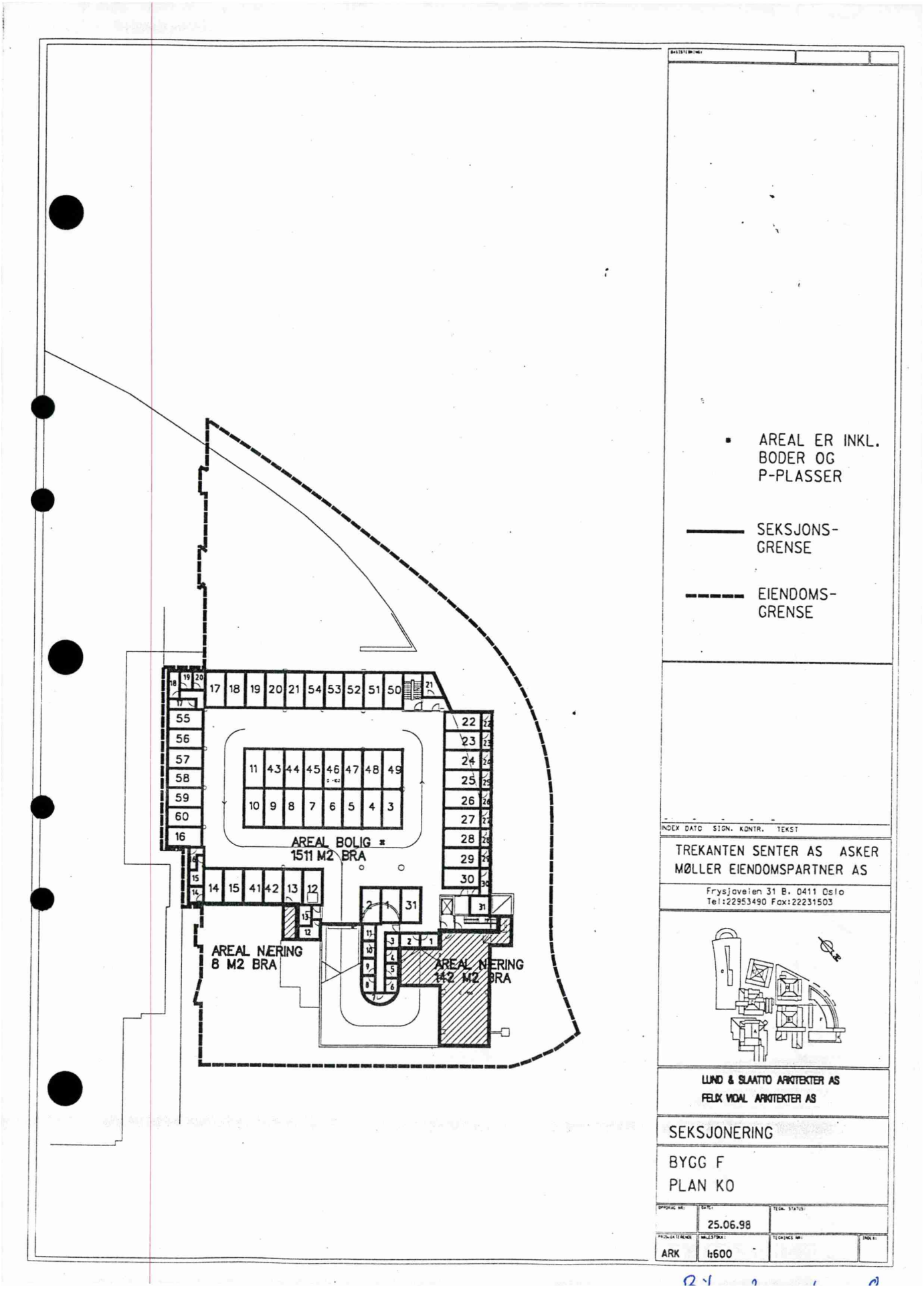
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

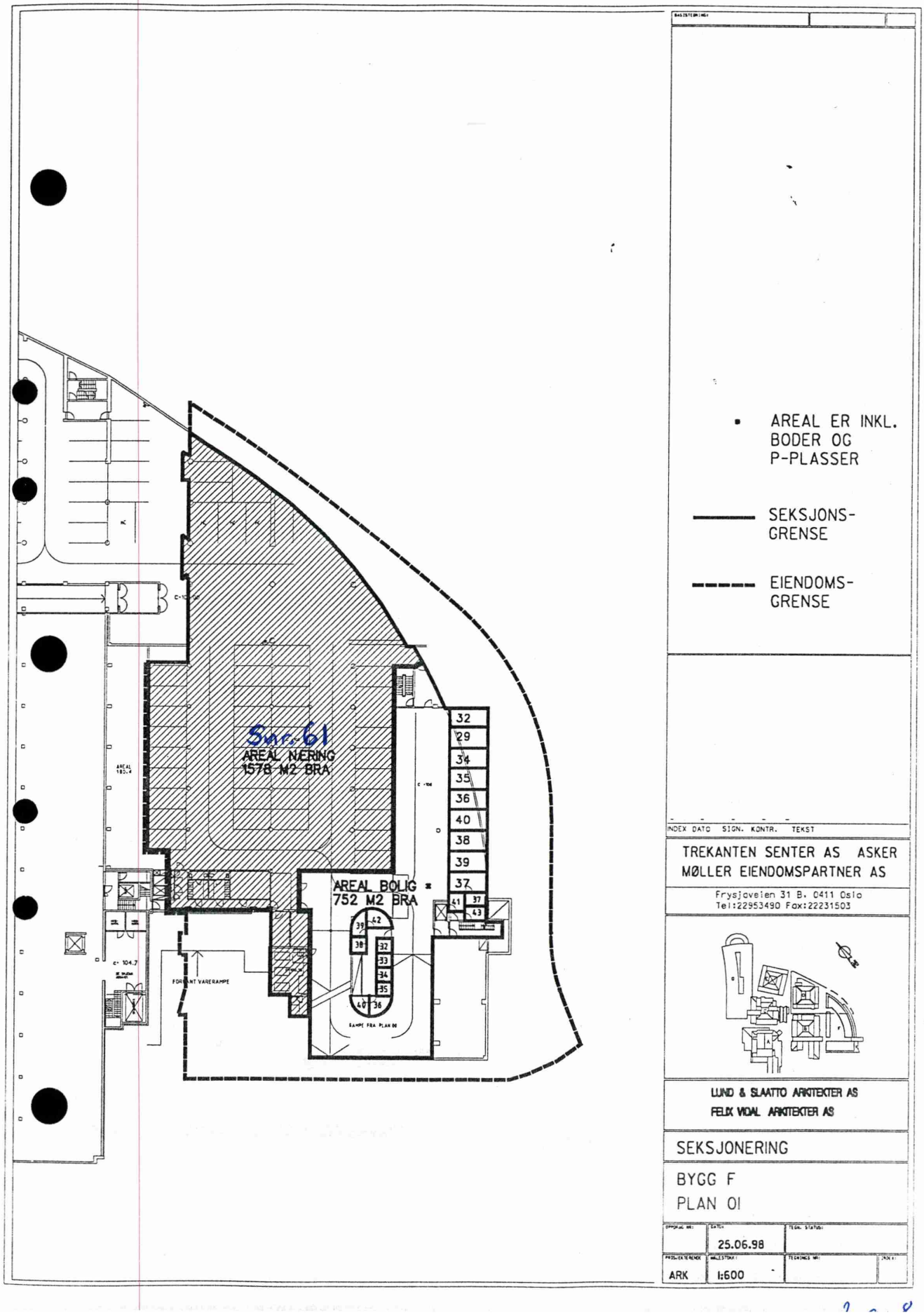
Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner for Gnr. 2 Bnr. 406 i Asker Kommune.
Begjæringens pkt. 3:

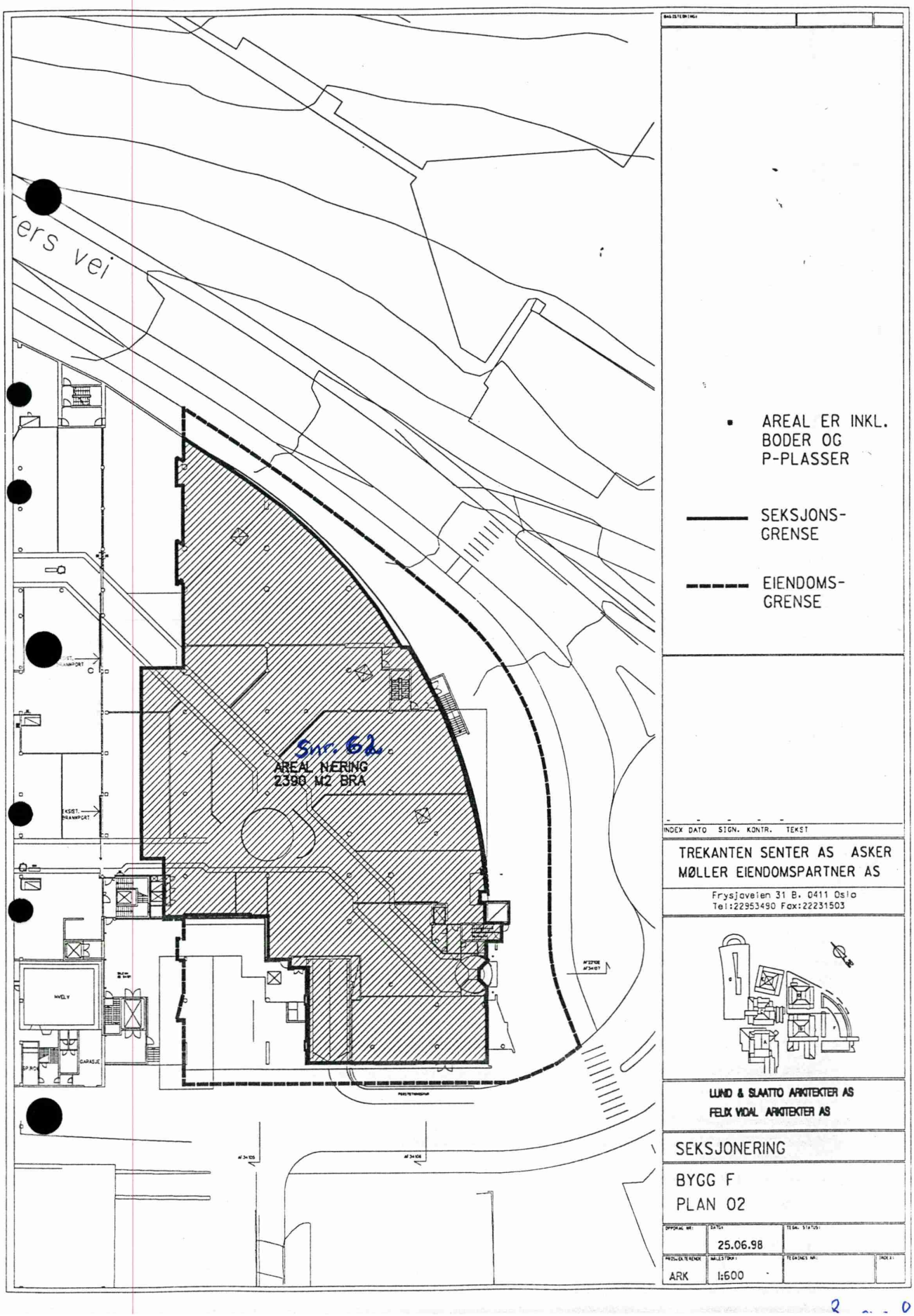
Seksjonsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	109	B	
2	B	75	B	
3	B	90	B	
4	B	112	B	
5	B	75	B	
6	B	121	B	
7	B	41	B	
8	B	69	B	
9	B	60	B	
10	B	64	B	
11	B	70	B	
12	B	65	B	
13	B	65	B	
14	B	64	B	
15	B	69	B	
16	B	69	B	
17	B	64	B	
18	B	109	B	
19	B	75	B	
20	B	104	B	
21	B	112	B	
22	B	75	B	
23	B	121	B	
24	B	68	B	
25	B	109	B	
26	B	76	B	
27	B	113	B	
28	B	109	B	
29	B	76	B	
30	B	113	B	
31	B	113	B	
32	B	74	B	
33	B	104	B	
34	B	109	B	
35	B	74	B	
36	B	104	B	
37	B	111	B	
38	B	74	B	
39	B	106	B	
40	B	67	B	
41	B	109	B	
42	B	76	B	
43	B	113	B	

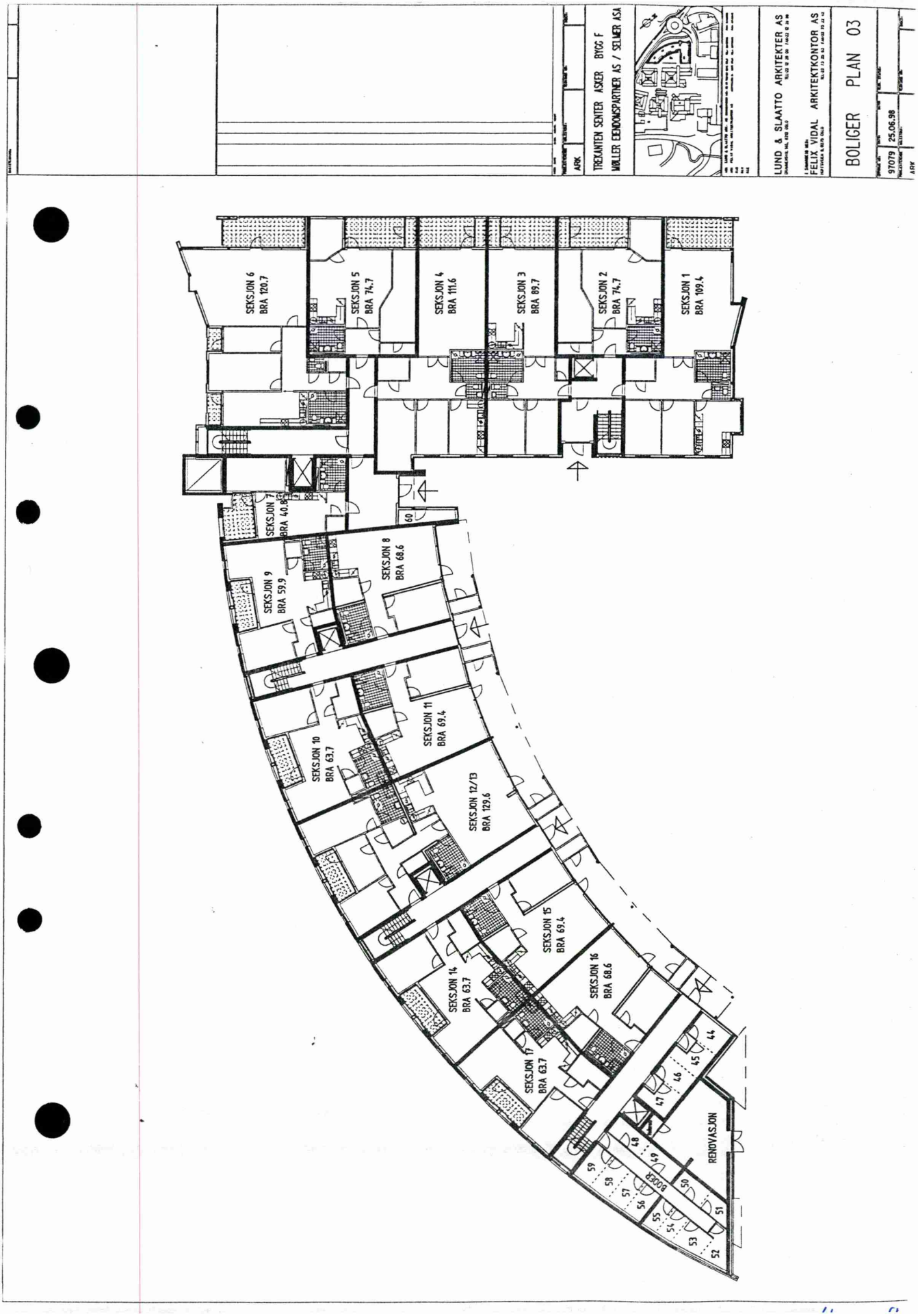
Seksjonsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
44	B	109	B	
45	B	76	B	
46	B	113	B	
47	B	113	B	
48	B	74	B	
49	B	104	B	
50	B	109	B	
51	B	105	B	
52	B	127	B	
53	B	120	B	
54	B	67	B	
55	B	107	B	
56	B	112	B	
57	B	107	B	
58	B	112	B	
59	B	111	B	
60	B	105	B	
61	N	1578	G	
62	N	2390	G	
	Sum tellere:	9515	= nevner: 9515	

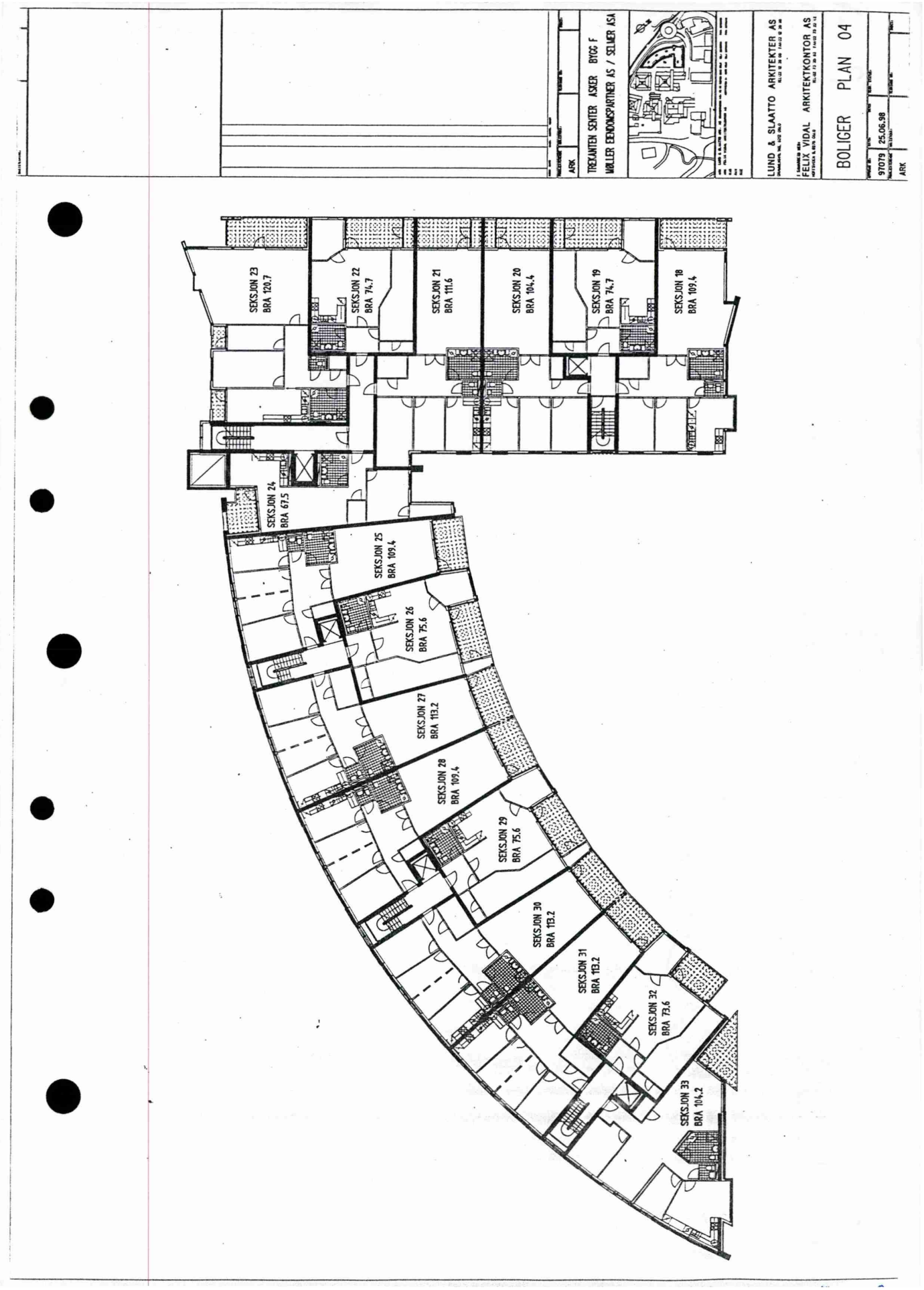

BOLIG
areal: 1670m2
NÆRING
areal:
FELLESAREAL
areal: 280m2
EIENDOMS-
GRENSE
FELLESAREAL
SAMEIE
FELLESAREAL
BOLIG
FELLESAREAL
NÆRING
INDEX DATO SIGN. KONTR. TEKST
E 06.07.98 AB _ JUSTERT EIENDOMSGRENSE, DIV. TEKST
D 20.01.98 AU _ JUSTERT PLAN
C 22.12.97 AU _ JUSTERT EIENDOMSGRENSER
B 06.11.97 AU _ JUSTERT PLANLØSNING
A 23.10.97 AU _ NY TEGNING
TREKANTEN SENTER AS ASKER
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS
Frysjaveien 31 B. 0411 Oslo
Tel:22953490 Fax:22231503
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTER AS
SEKSJONERING
BYGG F
PLAN 03
FORELØPIG
ARK
1:600
AF 030
E

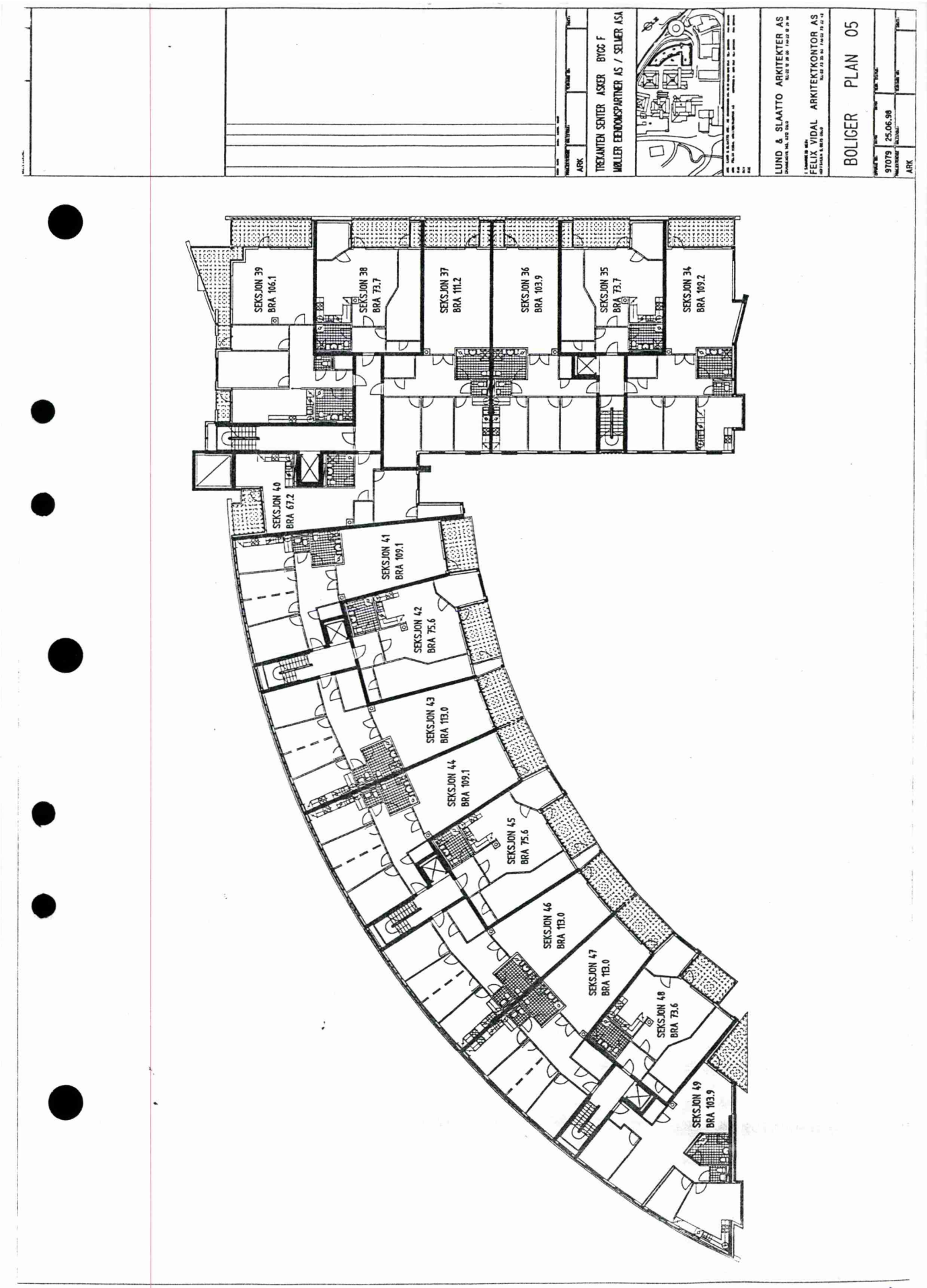

AREAL ER INKL. BODER OG P-PLASSER
SEKSJONS-GRENSE
EIENDOMS-GRENSE
AREAL BOLIG
1511 M2 BRA
AREAL NÆRING
8 M2 BRA
AREAL NÆRING
142 M2 BRA
INDEX DATO SIGN. KONTR. TEKST
TREKANTEN SENTER AS ASKER
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS
Frysjaveien 31 B. 0411 Oslo
Tel:22953490 Fax:22231503
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTER AS
SEKSJONERING
BYGG F
PLAN KO
25.06.98
ARK
1:600

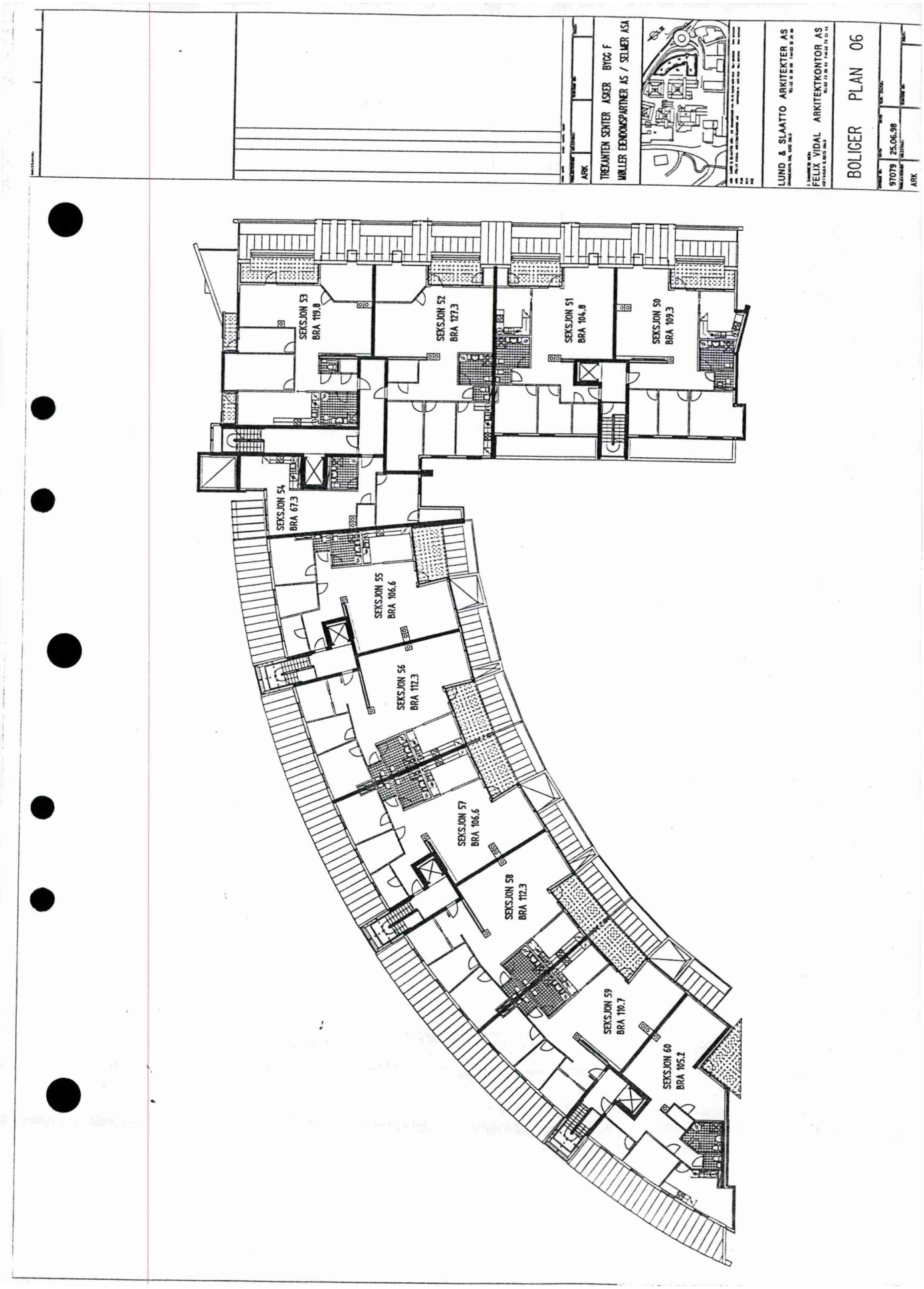

Snr. 61
AREAL NÆRING
1578 M2 BRA
AREAL BOLIG
752 M2 BRA
32
29
34
35
36
40
38
39
37
AREAL ER INKL. BODER OG P-PLASSER
SEKSJONS-GRENSE
EIENDOMS-GRENSE
INDEX DATO SIGN. KONTR. TEKST
TREKANTEN SENTER AS ASKER
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS
Frysjaveien 31 B. 0411 Oslo
Tel:22953490 Fax:22231503
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTER AS
SEKSJONERING
BYGG F
PLAN 01
25.06.98
ARK
1:600

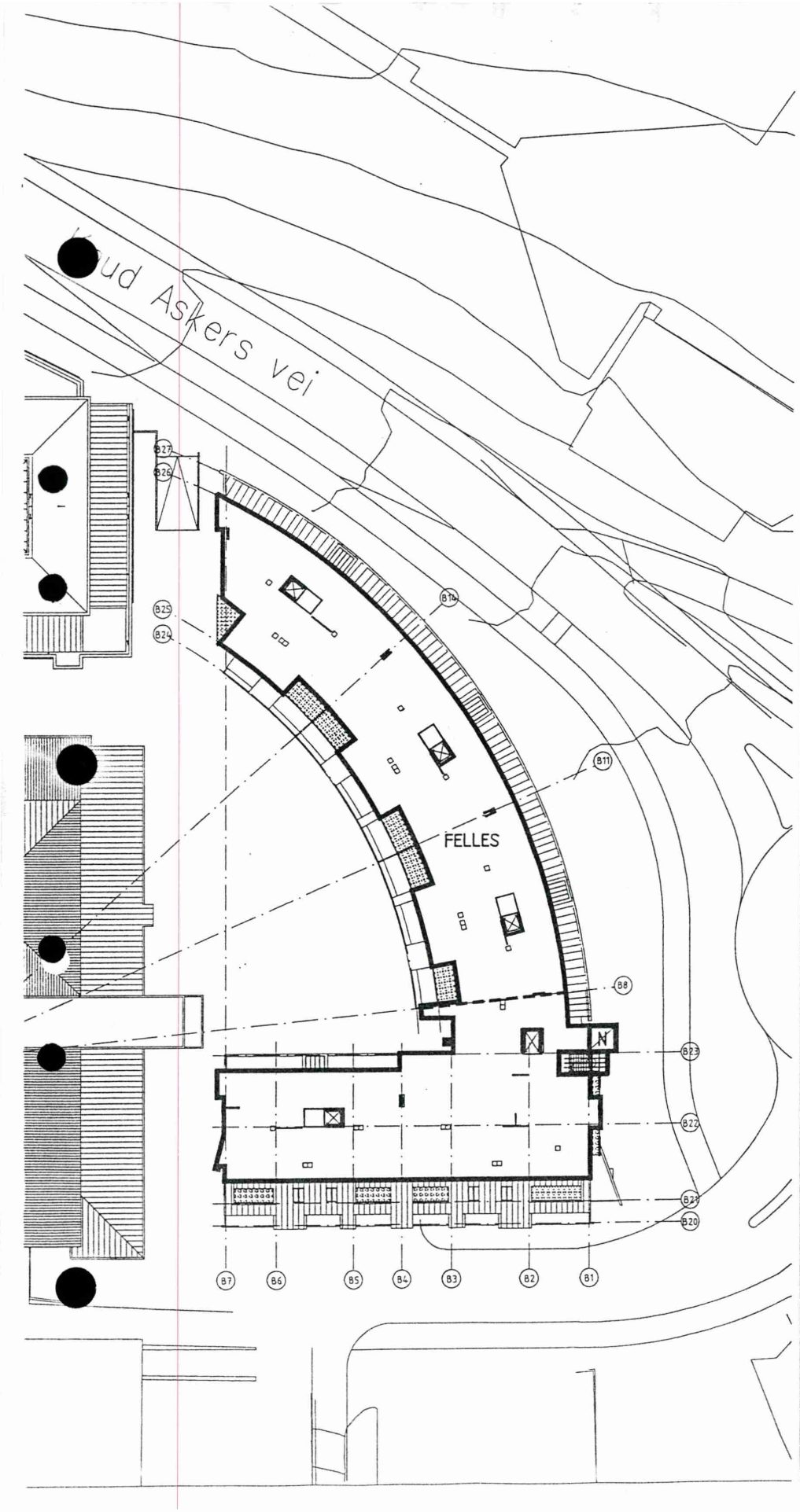

ers vei
Snr. 62
AREAL NÆRING
2390 M2 BRA
AREAL ER INKL. BODER OG P-PLASSER
SEKSJONS-GRENSE
EIENDOMS-GRENSE
INDEX DATO SIGN. KONTR. TEKST
TREKANTEN SENTER AS ASKER
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS
Frysjavelen 31 B. 0411 Oslo
Tel:22953490 Fax:22231503
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTER AS
SEKSJONERING
BYGG F
PLAN 02
25.06.98
ARK
1:600


TREKANTEN SENTER ASKER BYGG F
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS / SELMER ASA
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS
BOLIGER PLAN 03
97079
25.06.98
SEKSJON 6 BRA 120.7
SEKSJON 5 BRA 74.7
SEKSJON 4 BRA 111.6
SEKSJON 3 BRA 89.7
SEKSJON 2 BRA 74.7
SEKSJON 1 BRA 109.4
SEKSJON 7 BRA 40.8
SEKSJON 8 BRA 68.6
SEKSJON 9 BRA 59.9
SEKSJON 10 BRA 63.7
SEKSJON 11 BRA 69.4
SEKSJON 12/13 BRA 129.6
SEKSJON 14 BRA 63.7
SEKSJON 15 BRA 69.4
SEKSJON 16 BRA 68.6
SEKSJON 17 BRA 63.7
RENOVASJON
BOKSER


TREKANTEN SENTER ASKER BYGG F
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS / SELMER ASA
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS
BOLIGER PLAN 04
97079
25.06.98
ARK
SEKSJON 23 BRA 120.7
SEKSJON 22 BRA 74.7
SEKSJON 21 BRA 111.6
SEKSJON 20 BRA 104.4
SEKSJON 19 BRA 74.7
SEKSJON 18 BRA 109.4
SEKSJON 24 BRA 67.5
SEKSJON 25 BRA 109.4
SEKSJON 26 BRA 75.6
SEKSJON 27 BRA 113.2
SEKSJON 28 BRA 109.4
SEKSJON 29 BRA 75.6
SEKSJON 30 BRA 113.2
SEKSJON 31 BRA 113.2
SEKSJON 32 BRA 73.6
SEKSJON 33 BRA 104.2


TREKANTEN SENTER ASKER BYGG F
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS / SELMER ASA
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS
BOLIGER PLAN 05
91079
25.06.98
ARK
SEKSJON 39 BRA 106.1
SEKSJON 38 BRA 73.7
SEKSJON 37 BRA 111.2
SEKSJON 36 BRA 103.9
SEKSJON 35 BRA 73.7
SEKSJON 34 BRA 109.2
SEKSJON 40 BRA 67.2
SEKSJON 41 BRA 109.1
SEKSJON 42 BRA 75.6
SEKSJON 43 BRA 113.0
SEKSJON 44 BRA 109.1
SEKSJON 45 BRA 75.6
SEKSJON 46 BRA 113.0
SEKSJON 47 BRA 113.0
SEKSJON 48 BRA 73.6
SEKSJON 49 BRA 103.9

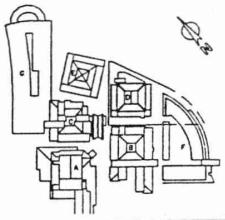

TREKANTEN SENTER ASKER BYGG F
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS / SELMER ASA
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS
BOLIGER PLAN 06
97079
25.06.98
ARK
SEKSJON 53 BRA 119.8
SEKSJON 52 BRA 127.3
SEKSJON 51 BRA 104.8
SEKSJON 50 BRA 109.3
SEKSJON 54 BRA 67.3
SEKSJON 55 BRA 106.6
SEKSJON 56 BRA 112.3
SEKSJON 57 BRA 106.6
SEKSJON 58 BRA 112.3
SEKSJON 59 BRA 110.7
SEKSJON 60 BRA 105.2



N NÆRING

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
A	23.04.98	T.E.	-	-

TREKANTEN SENTER ASKER BYGG
MØLLER EIENDOMSPARTNER AS / SELV



LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVEIEN 45, 0212 OSLO TEL: 22122900 FAX: 22122

I SAMARBEID MED:

FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO TEL: 22732503 FAX: 22732

SEKSJONERING

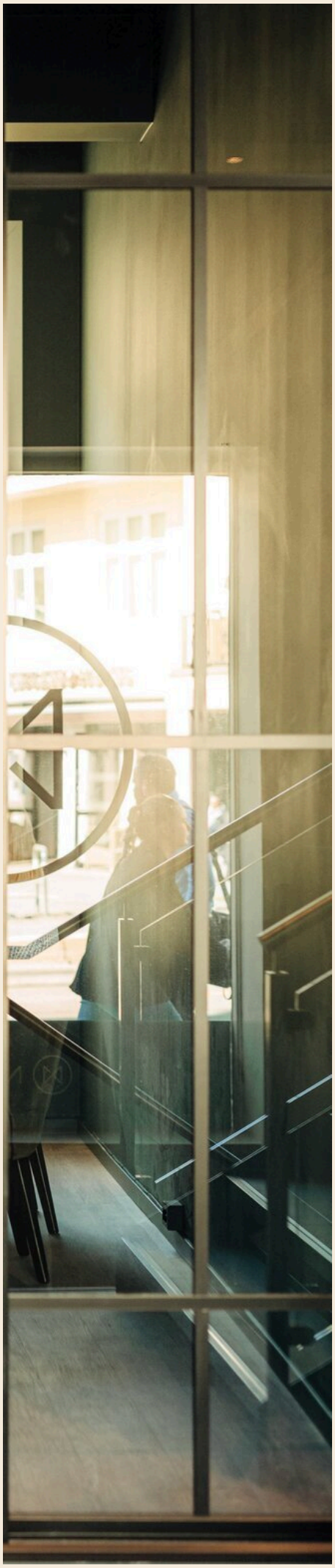
BYGG F
PLAN 07

OPPDRAG NR:	DATO OPPRETTET:	TEGN. STATUS:
97079	23.04.98	FORELØPIG
PROSJEKTERENDE:	MÅLESTOKK:	TEGNINGS NR:
ARK	1:600	AF 070

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0005/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Knud Askers vei 18C 1383 ASKER
Matrikkel: Gnr 2, bnr 406, snr 41 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Rosenberg Winsnes

Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
h.winsnes@nordvikbolig.no
415 54 019