PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HUKENBEKKEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter og seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hukenbekken 9, 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 8, bnr. 532, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18705-1371 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UQ7762

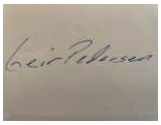
Foretak: Geir Pedersen **Takstingeniør:** Geir Pedersen

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

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass.
Lyd og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Balkongen er oppmålt til ca 13 kvm
Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom.
Balkongen er oppmålt til ca 6 kvm
Glassrekkverk målt høyde 104mm.
Beiset terrassebord.
Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt
sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering,
grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser,
etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks.
overflater på innside av yttervegger mot leiligheten.

Antatt betongfundament til faste masser. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong/betongelementer.
Bærende kontruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk i celler samt fasade med panel.
Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre. Flatt tak, antatt papp eller membrantekket. Etasjeskillere i betong/betongelementer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Vegger og himlinger med malte flater.
Innfelte spottere i enkelte himlinger.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken, entre
Det er fremvist ferdigattest på boligen som forutsetter at radontiltak er utført. (TEK10)
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Gasspeis.
Takstmann har ikke kontrollert peis. Eier opplyser at den fungerer fint og at det blir utført årlig kontroll av kvalifiserte personer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Bad fra byggeår 2014
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
FDV dokumentasjon fra utbygger er fremvist av eier.
Badene er prefabrikkerte seksjoner.
Det foreligger ferdigattest fra kommunen for etablering av våtrommet. Siden badet er oppført etter TEK10, er tiltaket underlagt strenge forskriftskrav om uavhengig kontroll av fuktsikringen. I henhold til Norsk Standard (NS 3600) vurderes derfor ferdigattesten som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet og tekniske anlegg.
Våtrommet har flis på vegg og malt nedforet innvendig tak
I henhold til Norsk Standard undersøkes og vurderes fallforhold på våtrom alltid opp mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (TEK17)
Det er målt 35mm fall fra overkant flis til c/c sluk.
Gulvet er flislagt med elektrisk varme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran.
Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel, derfor er det tatt utgangspunkt høyde fra flis til sluk.
Rennesluk i plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne
Våtrommet har balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør
Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonen er oppført med stål stendere/plater. Prefabrikkert baderoms-seksjon.
Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

Våtrom › Etasje › Bad 2/soverom
Bad fra byggeår 2014
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
FDV dokumentasjon fra utbygger er fremvist av eier.
Badene er prefabrikkerte seksjoner.
Det foreligger ferdigattest fra kommunen for etablering av våtrommet. Siden badet er oppført etter TEK10, er tiltaket underlagt strenge forskriftskrav om uavhengig kontroll av fuktsikringen. I henhold til Norsk Standard (NS 3600) vurderes derfor ferdigattesten som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet og tekniske anlegg.
Våtrommet har flis på vegg og malt nedforet innvendig tak
I henhold til Norsk Standard undersøkes og vurderes fallforhold på våtrom alltid opp mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (TEK17)
Det er målt 25mm fall fra overkant flis til c/c sluk.
Gulvet er flislagt med elektrisk varme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran.
Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel, derfor er det tatt utgangspunkt høyde fra flis til sluk.
Rennesluk i plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og håndkle varmer
Våtrommet har balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.
Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonen er oppført med stål stendere/plater. Prefabrikkert baderoms-seksjon.
Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

Våtrom › Etasje › Vaskerom/wc
Vaskerom fra byggeår 2014
Vaskerom er oppført av NCC, WC og håndvask er installert, og vann og avløp for dette) i henhold til TEK10.
FDV dokumentasjon fra utbygger er fremvist av eier.
Det foreligger ferdigattest fra kommunen for etablering av våtrommet. Siden badet er oppført etter TEK10, er tiltaket underlagt strenge forskriftskrav om uavhengig kontroll av fuktsikringen. I henhold til Norsk Standard (NS 3600) vurderes

Beskrivelse av eiendommen

derfor ferdigattesten som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet og tekniske anlegg.
Malte vegger og malt nedforet innvendig tak.
I henhold til Norsk Standard undersøkes og vurderes fallforhold på våtrom alltid opp mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (TEK17)
Det er målt 0,6mm fall fra overkant flis til c/c sluk.
Gulvet er flislagt med elektrisk varme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran.
Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel, derfor er det tatt utgangspunkt høyde fra flis til sluk.
Plastsluk
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Våtrommet har balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør
Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonen er oppført med stål stendere/plater. Prefabrikkert baderoms-seksjon.
Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen fra Norema har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, platetopp, stekeovn, dampovn, vinskap og oppvaskkum av stål
Avtrekk via balansert fellesanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap
Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.
Balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i kjeller (felles)
Vannbåren varme i gulvene.
Fordelerskap er plassert på vaskerom
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på vaskerom. Det er automatsikringer i sikringsskapet
Det er montert sprinkelanlegg i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

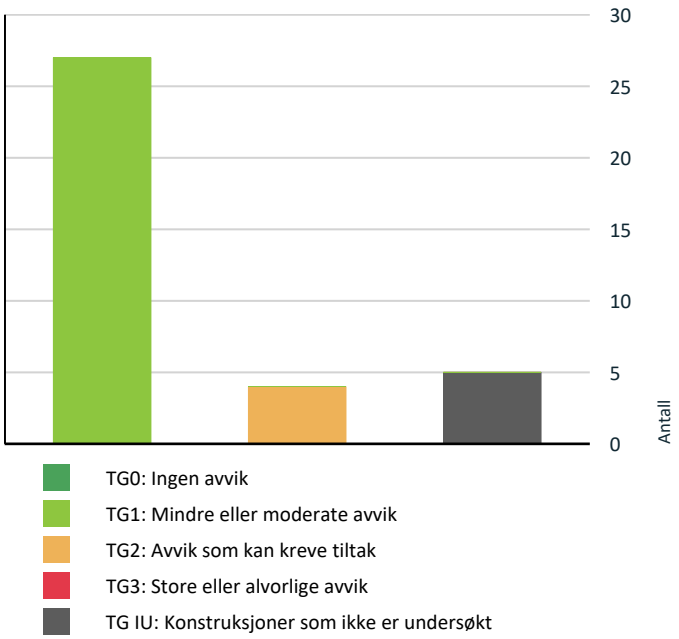
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad 2/soverom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Balkongen er oppmålt til ca 13 kvm
Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom.
Balkongen er oppmålt til ca 6 kvm
Glassrekkverk målt høyde 104mm.
Beiset terrassebord.





TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt
sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering,
grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser,
etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks.
overflater på innside av yttervegger mot leiligheten.

Antatt betongfundament til faste masser. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong/betongelementer.
Bærende kontruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk i celler samt fasade med panel.
Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre. Flatt tak, antatt papp eller membrantekket. Etasjeskillere i betong/betongelementer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

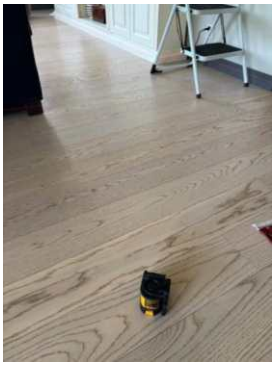
Vegger og himlinger med malte flater.
Innfelte spottere i enkelte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken, entre

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Det er fremvist ferdigattest på boligen som forutsetter at radontiltak er utført. (TEK10)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.



TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gasspeis.
Takstmann har ikke kontrollert peis. Eier opplyser at den fungerer fint og at det blir utført årlig kontroll av kvalifiserte personer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår 2014
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon fra utbygger er fremvist av eier.
Badene er prefabrikkerte seksjoner.
Det foreligger ferdigattest fra kommunen for etablering av våtrommet.
Siden badet er oppført etter TEK10, er tiltaket underlagt strenge forskriftskrav om uavhengig kontroll av fuktsikringen. I henhold til Norsk Standard (NS 3600) vurderes derfor ferdigattesten som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet og tekniske anlegg.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt nedforet innvendig tak

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

I henhold til Norsk Standard undersøkes og vurderes fallforhold på våtrom alltid opp mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (TEK17)
Det er målt 35mm fall fra overkant flis til c/c sluk.
Gulvet er flislagt med elektrisk varme.





ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran.
Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel, derfor er det tatt utgangspunkt høyde fra flis til sluk.
Rennesluk i plast.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonen er oppført med stål stendere/plater. Prefabrikkert baderoms-seksjon.
Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE > BAD 2/SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår 2014
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD 2/SOVEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon fra utbygger er fremvist av eier.
Badene er prefabrikkerte seksjoner.
Det foreligger ferdigattest fra kommunen for etablering av våtrommet.
Siden badet er oppført etter TEK10, er tiltaket underlagt strenge forskriftskrav om uavhengig kontroll av fuktsikringen. I henhold til Norsk Standard (NS 3600) vurderes derfor ferdigattesten som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet og tekniske anlegg.

ETASJE > BAD 2/SOVEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt nedforet innvendig tak

ETASJE > BAD 2/SOVEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

I henhold til Norsk Standard undersøkes og vurderes fallforhold på våtrom alltid opp mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (TEK17)
Det er målt 25mm fall fra overkant flis til c/c sluk.
Gulvet er flislagt med elektrisk varme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2/SOVEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran.
Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel, derfor er det tatt utgangspunkt høyde fra flis til sluk.
Rennesluk i plast.



ETASJE > BAD 2/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og håndkle varmer



ETASJE > BAD 2/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.



ETASJE > BAD 2/SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonen er oppført med stål stendere/plater. Prefabrikkert baderoms-seksjon.
Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår 2014
Vaskerom er oppført av NCC, WC og håndvask er installert, og vann og avløp for dette) i henhold til TEK10.

ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

FDV dokumentasjon fra utbygger er fremvist av eier.
Det foreligger ferdigattest fra kommunen for etablering av våtrommet.
Siden badet er oppført etter TEK10, er tiltaket underlagt strenge forskriftskrav om uavhengig kontroll av fuktsikringen. I henhold til Norsk Standard (NS 3600) vurderes derfor ferdigattesten som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse av det vanntette sjiktet og tekniske anlegg.

ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt nedforet innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

I henhold til Norsk Standard undersøkes og vurderes fallforhold på våtrom alltid opp mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (TEK17)
Det er målt 0,6mm fall fra overkant flis til c/c sluk.
Gulvet er flislagt med elektrisk varme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk ifht oppgitt referansenivå (befaringstidspunktet

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran.
Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel, derfor er det tatt utgangspunkt høyde fra flis til sluk.
Plastsluk



ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør

ETASJE > VASKEROM/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

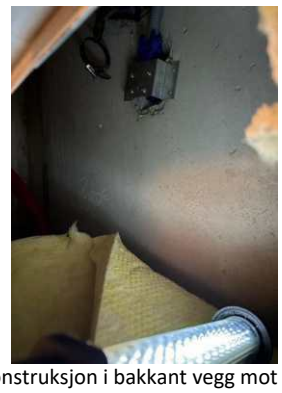
Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonen er oppført med stål stendere/plater. Prefabrikkert baderoms-seksjon.
Det er ikke avdekket noen skader eller symptomer på fukt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Bildet viser betongkonstruksjon i bakkant vegg mot vaskerom. Bildet er tatt fra luke bak kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra Norema har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, platetopp, stekeovn, dampovn, vinskap og oppvaskkum av stål

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert fellesanlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i kjeller (felles)



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulvene.
Fordelerskap er plassert på vaskerom

Tilstandsrapport



Det er montert sprinkelanlegg i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert på vaskerom. Det er automatsikringer i sikringsskapet





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

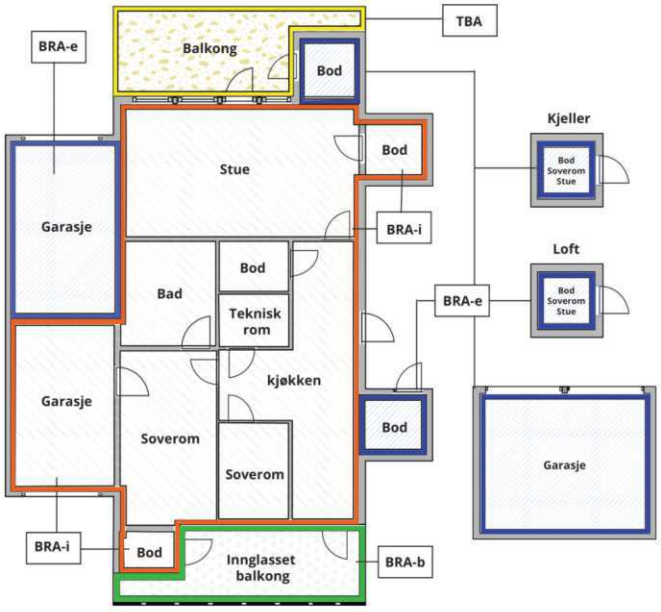
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	144	11		155	19
SUM	**144**	**11**			**19**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Hall, bad, bad 2/soverom, vaskerom/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Thomas og Inger Margrete Raaschou	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	8	532		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hukenbekken 9

Hjemmelshaver

Raaschou Hans Henrik, Raaschou Inger Margrete,
Raaschou Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktivt og landlig område med gangavstand til Asker sentrum.
Med umiddelbar nærhet til marka med gode turmuligheter, golfbane og flere badevann. Barnehage, skoler, matbutikk, idrettsanlegg og togstasjon ligger også innen kort gange.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Fellesarealet er pent opparbeidet med gode plenarealer og fin beplantning.
Gjesteparkeringer og asfaltert adkomst på fremsiden.

Det medfølger 2 faste garasjeplasser i felles anlegg samt bod.
Sameiet har også felles gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	11.08.2026	
3	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

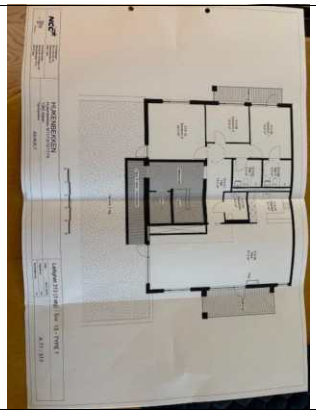
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260181
Addresse	Hukenbekken 9		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Selgers navn	Thomas Raaschou		
Selgers navn	Inger Raaschou		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2014

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

87729941

Våtrom

Initialer selger:
T R
I R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T R
I R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

I regi av Hukenbekken Sameie - siste kontroll ukjent for oss

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik vi er kjent med

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det er foretatt ved innflytting i 2014 og verdiene var den gang under terskelnivå og godkjent

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra takstingeniør Geir Pedersen

Er forholdet utbedret?

Det er ikke foretatt utbedringer etter mottak av tilstandsrapporten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utstedt i 2014

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Inngått okt-nov 25

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Thomas Raaschou*

Signert av *Inger Raaschou*

Initialer selger:
T R
I R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Hukenbekken 9, 1383 ASKER**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331697**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300318690**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **532**
Seksjonsnummer **13**	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 **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **107,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **115,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 665 kWh**



Hukenbekken 9, 1383 ASKER

Detaljering

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7155
HUKENBEKKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HUKENBEKKEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2026 kl. 18:00, Solvang Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hukenbekken Sameie det kommende året.

Har du ikke anledning til å møte kan du gi en fullmakt pr. epost til en som kan møte på årsmøtet, til styret eller på skjemaet i dette dokumentet.

For å spare penger og miljø vil det ikke bli sendt ut eller delt ut papirkopier av dette dokumentet. Sameierne bes derfor å ha dokumentet tilgjengelig på PC, nettbrett eller telefon på årsmøtet.

Registreringsblankett og fullmaktsblankett vil bli lagt i postkassene før møtet.

Stemmesedler vil deles ut på møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Innkomne saker - Beredskapslager
9. Innkomne saker - Wifi i garasjen
10. Innkomne saker - Krattrydding av skråning på tunsiden
11. Innkomne saker - Endring av vedtekter i §8-1
12. Valg av tillitsvalgte

13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HUKENBEKKEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Egeland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Figurer til Styrets Rapport 2026.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Uavhengig revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet sin nåværende revisor (EY) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. **Årsmøtet må derfor formelt velge en ny revisor.**

Det foreslås at TC Newco Norway IV AS (org.nummer: 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Sameiet vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

Forslag til vedtak
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 8

Innkomne saker - Beredskapslager

Forslag fremmet av:
Sameier i dialog med styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er foreslått at det etableres en beredskapsbod med hyller og aluminiumskasser i regi av sameiet. Kassen følger leiligheten. Hver enkelt disponerer sin kasse, og kjøper eget innhold ihht. liste for egenberedskap.

Sameiet har en ledig bod som eventuelt kan disponeres som beredskapsbod. Det finnes også ledig plass i fire tekniske rom (T9, T13, T15 og T19). Disse har bedre klima enn bodene i garasjen.

Endel beredskapsvarer har så og si ubegrenset varighet, mens ulike mat- og tørrvarer har begrenset holdbarhet og må rulleres.

Beredskapsvarer som må rulleres bør skaffes og lagres av den enkelte (her kan også behov og mengde variere).

Øvrige beredskapsvarer kan enklere lagres i en felles beredskapsbod. Forøvrig har alle fått utdelt DSB's informasjonsbrosjyre med råd om egenberedskap.

Det understrekes at styrets formelle ansvar er begrenset til det som naturlig ligger i styrets oppgaver – f.eks. påse at felles systemer fungerer (VVS, heiser, gasspeiser, gasspåfyll, ladeanlegg, låser, brannsikring, serviceavtaler m.v.).

Styrets innstilling

Styret mener det kan være en god ide å tilrettelegge plass for å lagre beredskapsmateriell – enten i sameiets bod eller i T-rom (så fremt det ikke finnes formelle eller praktiske hindre) dersom sameierne ønsker det.

Ved slik lagring er det hensiktsmessig med solide låsbare kasser (aluminium) som enten kan stables eller er tilpasset hyller som i tilfelle må anskaffes. I tillegg kan man tenke seg lagring av vannkanner. Kasser og vannkanner merkes med navn og leilighet.

Kostnad ved eventuelt felles innkjøp av selve kassene samt vannkanner belastes i tilfelle hver seksjon med 1/34.

Øvrig beredskapslager (altså selve innholdet i kassene) – herunder utstyr, matvarer og varme klær m.v. – er den enkeltes ansvar.

Forslag til vedtak

Styret tilrettelegger plass for beredskapslagring forutsatt at det ikke finnes formelle eller praktiske hindringer for dette. Eventuelle kostnader knyttet til dette belastes hver seksjon med 1/34.

Sak 9

Innkomne saker - Wifi i garasjen

Forslag fremmet av:
Sameier i dialog med styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Wifi i garasjen har som tidligere meddelt, vist seg å bli adskillig dyrere enn hva Telenor forespeilet. Ulike tilbydere opererer nå med en samlet pris på rundt **75.000 kr** *inkl. MVA.*

I estimatet er det tatt med følgende:

- Opplegg av fiberkabling fra tilkoblingspunkt for fiber til tavlerom 70 meter;
- Materiell som datarack, 8 aksesspunkt, router, POE switch, kabling m.m.;
- Montasje og tavlearbeid for nytt strømuttak for dataskap i tavlerom;
- Oppsett og montasje av dataskap med utstyr i tavlerom;
- Opplegg og føring av datakabel til totalt 8 stk. aksesspunkter i garasje;
- Montasje av 8 stk. aksesspunkter og tilkoblingsboks.

Fordelene med trådløst nettverk i garasje er bl.a.:

- Wifi-anrop innstillingen på mobilen gjør det mulig å holde telefonsamtaler (inkludert nødanrop), samt sende og motta SMS;
- Entreprenører og serviceteknikere på besøk kan benytte seg av nettverket for å få utført nødvendig arbeid;

- Kompatible biler kan oppdateres og fjernstyres i garasjen;
- Nettverk for ladeanlegget og fellesnettverk kan samles, og mobilt abonnement kan sies opp;
- *Bravida* kan kobles på for å fjernstyre ladeanlegget.

Styrets innstilling

Styret mener vi før eller senere bør etablere Wifi i garasjen, men er usikker på om det bør prioriteres nå, sett i lys av forestående nødvendige utbedringer av varmepumpene og oppgradering av heisalarmen til 4G.

På denne bakgrunn ber styret om årsmøtets prinsipielle tilslutning til Wifi i garasjen, men at styret kan bestemme tidspunkt for iverksettelse i valgperioden. (Om styret velger å utsette investeringen, kan årsmøtet neste år eventuelt beslutte at det skal skje da.)

Forslag til vedtak

Styret ber om årsmøtets prinsipielle tilslutning til Wifi i garasjen, men slik at styret kan bestemme tidspunkt for iverksettelse i valgperioden, og forutsatt at det er økonomi til det.

Sak 10

Innkomne saker - Krattrydding av skråning på tunsiden

Forslag fremmet av:
Sameiere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en forespørsel om krattrydding i skråningen på tunsiden. Dette ble også utført for noen år siden, men tilveksten tilsier at det er ønskelig å gjenta dette.

Styrets innstilling

Styret har avventet dette noe, ettersom vi står foran relativt store kostnader knyttet til bl.a. utbedring av varmepumpene og overgang til 4G for heisene. Vi vil imidlertid forespørre pris for en tilsvarende krattrydding som ble gjort for noen år siden og komme tilbake til saken.

Forslag til vedtak

Styret forespør pris på krattrydding og gis fullmakt til å ta en økonomisk vurdering når kostnad foreligger.

Sak 11

Innkomne saker - Endring av vedtekter i §8-1

Forslag fremmet av:
Sameier i dialog med styret.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter dialog med forslagsstiller, fremmer styret følgende omforente forslag til endringer av vedtektene knyttet til valgrepresentasjon og valgkomite på følgende punkter:

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Det bør tilstrebes at det skal være minst ett styremedlem fra hver blokk.

(7) Årsmøtet velger en Valgkomite med en representant fra hver blokk. Valgkomiteen velges for to år av gangen.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er hensiktsmessig at både Østblokken og Vestblokken har styrerepresentasjon, og at man også vedtektsfester at det skal være en valgkomite med tilsvarende representasjon (nytt pkt. (7).)

Forslag til vedtak
Vedtektene endres som foreslått.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styret i Hukenbekken sameie har hatt følgende sammensetning inneværende periode:

Styreleder: Jørgen Wessel

Styremedlem: Rune Storkaas

Styremedlem: Randi Hårstad-Evjen

Styremedlem: Geir Fuglaas

Varamedlem: Knut Ytterhaug

Styret har i år fungert som valgkomite. Styret har hatt samtaler med alle styremedlemmene om hvordan styret fungerer og om eventuelle kompetanse behov i styret. Etter vår vurdering har styret god og relevant kompetansene

I henhold til vedtektene pkt. 8 tjenestegjør styremedlemmene for 2 år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

Vi foreslår at Jens Petter Kvarstein velges til styreleder, Bente Stein Mathisen velges som styremedlem, begge for 2 år. Videre foreslås at Randi Haeselich velges som varamedlem for 2 år under forutsetning av at endring vedtekten vedtas.

Styret/Valgkomiteen foreslår at følgende styre til årsmøte 2026:

Styreleder: Jens Petter Kvarstein, velges for 2 år

Styremedlem: Bente Stein Mathisen, velges for 2 år

Styremedlem: (ikke på valg) Randi Hårstad-Evjen

Styremedlem: (ikke på valg) Geir Fuglaas

Varamedlem: (ikke på valg) Knut Ytterhaug

Varamedlem: Randi Haeselich velges for 2 år (hvis endring i vedtektene vedtas).

Valgkomite Jørgen Wessel og Randi Haeselich (hvis endring i vedtektene vedtas).

Roller og kandidater

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

- Jens Petter Kvarstein

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

- Bente Stein Mathisen

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

- Randi Haeselich

Sak 13

Valgkomité

Innstilling

Jfr. beskrivelse i sak 12.

Roller og kandidater

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

- Jørgen Wessel
- Randi Haeselich

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Jørgen Wessel, Hukenbekken 11

Styremedlem Randi Hårstad-Evjen, Hukenbekken 11

Styremedlem Geir Fuglaas, Hukenbekken 13

Styremedlem Rune Storkaas, Hukenbekken 9

Varamedlem Knut Ytterhaug, Hukenbekken 19

Valgkomiteen

Sameiet har i år ikke hatt valgkomite, så styret har fungert som det.

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller e-post: hukenbekken@gmail.com.

Generelle opplysninger om Hukenbekken Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Hukenbekken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913570138, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

8 / 532

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

Hukenbekken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

I sameiets tiende driftsår har styret:

- Avholdt 11 styremøter i styreperioden mai 2025 og frem til mai 2026. I år har alle vært fysiske møter.
- Rensing/støvsuging av ventilasjonskanaler (oppfølging av fjoråret).

- Fulgt opp avtale og leverandør av drift av billadere (kontroll/avlesning/oppdatering).
- Befaring med Asker og Bærum Vaktmesterkompani.
- Ny serviceavtale for dører og låser med Låssenteret A/S.
- Hatt årlig kontroll av gassanlegg.
- Utredet mulighet for installasjon av internett-ruter i garasjen.
- Reforhandle forsikringsavtale.
- Diverse forsikringssaker.
- Arrangert dugnad.
- Arrangert sommerfest.
- Fulgt opp tekniske anlegg sammen med leverandørenes kontroller.
- Hatt en tett økonomistyring og budsjettarbeid for å ha kontroll på utgifter og unngå overraskelser. Inngått avtale om Norgespris.
- Oppfølging av diverse reparasjoner og vedlikehold bl.a. garasjeport og ytterdører.
- Innkjøp av nye brannslukkingsapparater i alle tekniske rom.

I tillegg har styret fulgt nøye med på strømprisene, fulgt opp musefeller, aktivt jobbet med HMS, samt jobbet for et godt bomiljø i Hukenbekken. Det er foretatt HMS-befaringer på hele anlegget med påfølgende oppfølging av Hukenbekkens handlingsplan for HMS.

Året som har gått siden forrige årsmøte har gått som normalt uten alvorlige hendelser av noe slag. Styret vil dog bemerke at driften av varmepumpene tidvis har vært problematisk – se nærmere nedenfor.

Det har også i år vært et svært godt og effektivt samarbeidsmiljø i styret.

Styret takker også seksjonseierne for gode og saklige innspill, forslag, kommentarer og spørsmål som er sendt styret siden siste årsmøte.

Tekniske anlegg

Periodevis har det blitt meldt om during i lysmastene på tunsiden. Det har blitt vanskelig å få tak i deler til disse. Vi har fortsatt reservedeler, men må på sikt vurdere konvertering til LED.

Bakkelyktene («sopplyktene») på tunsiden ble konvertert til LED i november. Det er også byttet et par lamper ved nedkjøring til garasjen.

Det er utført nødvendig bytte av sentraler til røykluker. Brannsentralen er ombygd fra 2G til 4G. Også heisalarmene må ombygges fra 2G til 4G senest innen utgangen av 2027. I september 2024 mottok sameiet et tilbud på 90.000 kr for denne jobben, så det vil være en betydelig kostnad.

Det ble utført kontroll av sameiets elektriske anlegg i april. Dette inkluderer termografering og visuell kontroll av hovedfordeling, underfordelinger el-kjele, beredere o.l., kontroll av jordelektroder, måling av kontinuitet i jordledere, sjekk av jordfeilbrytere. Videre ble det foretatt isolasjonsmåling, sjekk av kabelføringer, visuell kontroll på støv, fukt og varmgang og kontroll av fastmontert utstyr. Nødvendig feilretting ble utført.

Bergvarme/Varmepumpe

Bergvarmeanlegget er snart vært i drift i 12 år. Det er naturlig at virkningsgraden i brønnene av forskjellige grunner faller. Varmen vi tar fra grunnen har betydning for hvor mye elektrisitet vi må bruke for å varme opp sirkulasjonsvann til ønsket temperatur som igjen har betydning for avregningen til den enkelte sameier. Dette er en jobb vi gjør i samarbeid med Thermo Control, en av NTIs underleverandører.

I følge NTI er varmepumpene dimensjonert for å levere 60% av energibehovet for oppvarming (leilighetene, fellesarealene, snøsmelt, delvis varmtvann). Varmepumpen skal ha en COP eller effektivitet på 2,5 – d.v.s. at 1 kWh inn skal gi 2,5 kWh ut.

I vinter har vi tidvis opplevd problemer med varmeanlegget. Det er særlig varmepumpen i Østbygget som sliter. Det henger sammen med at den også forsyner snøsmelten i garasjeoppkjørselen, og denne trekker svært mye strøm. I vinterhalvåret er det nærmest permafrost i brønnene, hvilket innebærer at vi får ut lite varme. Det imidlertid er gjort visse utbedringer i år (herunder bytte av 4 varmeelementer og kontaktorer i elkjelene), men indikasjonene styret har fått tyder på at det kan bli nødvendig å tilføre tilleggsvarme fra en luft til væske varmepumpe montert ved siden av garasjeporten. Vi har ikke mottatt noe tilbud på dette enda, men prisindikasjoner fra en fagmann som har vært på en befaring, antyder en pris i størrelsesorden 100-150.000 kr. Estimatet er imidlertid usikkert, og styret avventer endelig prosjektbeskrivelse og tilbud.

I tillegg må man trolig i Vestbygget bytte værsensoren, slik som i Østbygget. I vinter har snøsmelten foran inngangene delvis måttet startes manuelt.

Det er en hovedprioritet for styret å få varmepumpene klare før neste vintersesong slik at vi unngår den ustabiliteten vi tidvis har opplevd denne vinteren.

For ytterligere detaljer se infobrevet fra desember i fjor.

Varslet utbygging på Dæli gård – status

Styret har sendt inn høringsinnspill til Asker kommune vedrørende Oxer Eiendoms varslede boligbygging på Dæli gård. Det er tale om 7 lavblokker på 2–3 etasjer og totalt 60 boliger.

Vi ønsker ikke den planlagte garasjeutkjøringen i Hukenbekken og foreslår en alternativ og mer trafikksikker løsning med *én felles garasjeutkjøring* i Hogstadveien, og i steden en *ny gangvei*til Hukenbekken der den ene garasjeutkjøringen var tenkt.

Vi forventer at kommunen og utbygger garanterer at vår eiendom ikke vil få setnings-skader eller risikere ras-skader etc. p.g.a. destabilisering av kvikkleire, endringer i overvann o.s.v.

I anleggsperioden ønsker vi hyppig spyling av veiene for å hindre at sameiets garasjekjeller tilsmusses av søle fra anleggstrafikk, og for øvrig tiltak som begrenser støy og støv i anleggsperioden. Vi ønsker ikke anleggstrafikk i Hukenbekken.

Vi har påpekt at utbyggingen er mer omfattende enn ventet, og har foreslått en begrensning på 50 leiligheter, som gir omlag samme arealmessige utnyttelsesgrad som i kommuneplanen.

Styret sendte også inn en spisset merknad til kommunen og politikerne i forkant av 2. gangs behandling av saken 18. mars i år, der vi særlig vektla viktigheten av å unngå en skissert garasjeutkjøring over fortauet og ut i Hukenbekken. Vi begrunnet dette med at 33 nye biler over et fortau vil være en trafikkfarlig løsning, ikke minst fordi Hukenbekken er skolevei for elever både på Drengsrud barneskole og ved Solvang ungdomsskole. Se figur 1 og 2 i vedlegget nedenfor.

Figur 1: *Høringsinnspill – ny trafikkløsning lokale destinasjoner*

Figur 2: *Høringsinnspill – ny felles garasjeutkjøring*

Utvalg for plan og byggesak tok i sin behandling hensyn til våre merknader, og saken er nå sendt tilbake til utbygger med beskjed om at før saken kommer tilbake til ny sluttbehandling skal det:

- *Utredes et tydelig alternativ B til felles innkjøring fra Hogstadveien til begge parkeringskjellere. Det skal utarbeides nødvendige plan- og snittegninger, påført kotehøyder.*
-

Videre utredes (som et alternativ A) ytterligere trafikksikkerhetstiltak til inn/utkjøringsrampe over fortau i Hukenbekken.

Utvalget ønsker utredet klare alternativer med fordeler og ulemper, slik at den totale trafikksikkerheten for særlig barn og unge i området blir best mulig. Utvalget er innforstått med at dette kan innebære endringer til høyder, endret plassering av renovasjonsløsning, eventuell flytting av fortau i Hukenbekken etc.

Vi avventer dermed sakens videre gang, men oppfatter det meget positivt at de folkevalgte hensyntok vår merknad. Riktignok ber man også utbygger å se på avbøtende tiltak på det opprinnelige forslaget. Det er imidlertid vanskelig å se at flytting av fortau i Hukenbekken skal avhjelpe trafikksikkerheten, ettersom fotgjengere da må krysse veien nær utkjøringen fra Hukenbekkens garasje med 60 P-plasser.

Varslet utbygging på Øvre Hagen gård – status

Styret følger med på det andre store utbyggingsprosjektet i vår umiddelbare nærhet, nemlig Wiborgs prosjekt på Øvre Hagen gård på den andre siden av Hogstadveien. Det planlegges en utbygging omtrent tilsvarende fotavtrykket til nåværende forfalne bygg med minst 20 leiligheter. Forslagsstiller sikter imidlertid mot å øke dette til 35-40 enheter. Det ble 11. mars i år sendt inn *varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering*.

Denne utbyggingen vil neppe påvirke sameiets beboere like meget som Sandbekkens eiendom omtalt i høringsuttalelsen foran, og den ligger nok også noe lenger frem i tid. Se figur 3 i vedlegget nedenfor.

Figur 3: *Øvre Hagen gård - illustrasjon av prosjektet sett fra nordvest*

Eventuelt salg/avhending av tomtehammer

Hukenbekken Sameies hovedbøle har gnr./bnr. 8/532 i Asker kommune. I tillegg inngår to realsameier – 8/538 og 8/540 – se også figur 4 i vedlegget nedenfor. I alt er sameiets tomt på omlag 12,5 mål.

Realsameiet 8/538 er heleiet av sameierne i Hukenbekken. Fra dette arealet vurderes det a˚skille ut en arealdel som i dag i hovedsak er «annektert» av en nabo-enebolig. Opparbeidelsen skjedde før gjeldende reguleringsplan, og naboene har trolig hevd på bruken. Den aktuelle arealdelen utgjør 650 – 775 kvm (ca 1/8 av 8/538, avhengig av hva som fradeles og overføres).

Som nevnt i infobrevet i desember har styret har diskutert et mulig salg av denne «*tomtehammeren*» markert bortenfor skibroen – se vedlagte kartutsnitt i figur 4 i vedlegget nedenfor der området er markert. Området har liten interesse for oss, men kan gi et greit tilskudd til vedlikeholdsfondet i sameiet. Styret er i dialog med naboene om saken.

Foruten pris er det imidlertid flere forhold/formaliteter som må på plass før et eventuelt salg. Neste steg i saken er å sjekke kommunens holdning til en slik fradeling. P.t. har vi satt det litt på vent, ettersom det har vært mer presserende å følge opp utbyggingen på Dæli gård.

En beslutning i tomtesaken vil derfor trolig tidligst kunne skje neste år, og må da vedtas på et sameiermøte, antagelig med 67% flertall.

Figur 4: *Kart med Hukenbekken «tomtehammer» (oransje felt)*

HMS

Styret har foretatt følgende vernerunder og inspeksjoner i 2025 der det er utført kontroller og service av følgende:

- Gassanlegg
- Sprinkleranlegg
- Brannsentraler

- Varmepumper
- Ventilasjonsanlegg
- Heiskontroll
- Røykluker
- Kontroll av ladeanlegget
- Slukene på taket og baldakintakene
- Det er forberedt fiber i kjeller for mulig utbygging og bedre wifi-dekning i garasjeanlegget.
- Vi har hatt en gjennomgang av byggene med brannvesenet.
- LPG utførte kontroll og tankvedlikehold av gasstank sommeren 2025 etter NS EN 12817
- Det er byttet 2 varmeelementer pluss en kontaktor i elkjelene i begge byggene.
- Styret jobber også med å utvide kapasiteten til varmepumpen i Østbygget hvor snøsmelten i garasjenedkjørselen belaster ekstra.
- Styret jobber også med å bytte værsensoren i Vestbygget.

Av HMS-hensyn, avkortningsregler for sameiets brannforsikring og etter sterke anbefalinger fra elektroinstallatør har styret forbudt bruk av skjøteledninger fra bodene og ut til garasjeplassene eller sykkelparkeringene.

Forbudet for bruk av skjøteledning gjelder:

- Enhver ubevoktet bruk av apparater som trekker mer en 1000 Watt (Unntak, egen og midlertidig bruk av et verktøy som trekker mer enn 1000 Watt mens man selv bruker verktøyet)
- Enhver lading av lavkapasitets produkter (f.eks. el-sykkel, el-sparkesykler, segways m.m.) der det brukes skjøteledning.
- Enhver permanent bruk av strøm over skjøteledning over 1 time uten at sameieren selv er tilstede under bruken.
- Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning som permanent løsning grunnet fare for varmgang.

Ved siden av feil bruk av skjøteledninger er ubevoktet lading av småelektriske apparater en viktig brannfare som oversees. Elektrisk utstyr eller anlegg er årsaken til halvparten av alle boligbranner i Norge. (ref. brannvernforeningen). Riktig bruk av elektrisk utstyr og uten skjøteledning kan minimere brannfaren.

Hvis du stadig får behov for å ta i bruk skjøteledning eller har de koblet til permanent, så betyr det at det elektriske anlegget ikke møter dine behov. Ta kontakt med styret.

Styret minner for sikkerhets skyld om at ingen form for lading med skjøteledning eller fra kontakter i boden foretas for elbiler, men kun fra sameiets ladeanlegg og den enkelte sameiers installerte ladeboks.

HMS vernerunder i oppgangene og garasje/fellesanlegg foretas jevnlig.

Det minnes om at trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling og Brannvesenet påpeker at alle rømningsveier må være fri for løse gjenstander. Det vil si at det ikke må stå sko eller skostativ, møbler, blomsterpotter, tepper, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppganger. Barnevogner kan plasseres innerst i trappe/heis-rommet i underetasjen. Det skal ikke bruke levende lys i fellesområder og oppganger.

Det minnes også om at garasjen ikke skal brukes til oppbevaring av ikke bilrelaterte ting.

Vask av utilgjengelige vinduer vil bli utført i løpet av våren 2026.

Forøvrig oppfordres alle sameierne til å melde fra til styret snarest mulig når det oppdages uregelmessigheter og feil.

Kanskje vi skulle legger inn noe sånt? - En enkel sjekkliste for eget vedlikehold.

Huskeliste for beboere

Januar - mars:

- Støvtørk avtrekk- og tilluftsventiler
- Rens sluk og vannlåser
- Rens vannfilter i kraner

April - juni:

- Støvtørk avtrekksventiler i våtrom
- Rens filter i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel
- Sjekk slanger til oppvaskmaskin og vaskemaskin

Juli - september:

- Klargjør boligen for ferie
- Sjekk låser
- Steng hovedstoppekran
- Smør hengsler og låser
- Rens sluk og vannlåser

Oktober - november:

- Dekk til utemøbler
- Ta inn ting som kan fryse
- Rens filter i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel
- Støvtørk avtrekksventiler i våtrom

Desember:

- Gjør boligen klar for julefeiring
- Vær forsiktig med dekorasjoner og stearinlys
- Sjekk brannslange/brannslukningsapparat
- Sjekk slanger til oppvaskmaskin og vaskemaskin

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2026

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik mot budsjett

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak avvik ved overførsel av inntekter knyttet til avregning mot balansen. I *budsjettet* bruttoføres sameiets inntekter ved at a konto innbetalinger inkluderes. Samtidig inkluderes totale kostnader for vann og avløp samt strøm i kostnadene. I *resultatregnskapet* elimineres derimot a konto-innbetalingene mot privat andel av faktiske kostnader for vann og avløp samt strøm gjennom avregningen.

Driftskostnadene er tilsvarende lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak avvik ved overførsel av kostnader knyttet til avregning mot balansen som forklart foran.

Siden disse inntektene og kostnadene derfor avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

A-konto innbetaling for vann og varme på kr 508 560 og kr 108 950 a-konto strøm elbil, er avregnet mot faktisk forbruk av vann og varme på kr 594 418 (hvorav kr 233 243 for strøm/ladestrøm og kr 361 175 for vann).

Avregning innbetalt a-konto mot privat forbruk av strøm, vann og elbil-ladning, viser et resultat på kr 23 092 i favør sameierne under ett. Dette blir effektuert på husleien for juni måned. Noen må betale, mens andre får tilbake på avregningen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 292 074 etter finansinntekter og foreslås ført mot egenkapital.

Overskuddet er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes dels at det felles strømforbruket og vannforbruket var noe lavere enn budsjettert. Og at styret til enhver tid tilstreber at sameiet ikke bruker unødige penger.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 192 064.

Det anbefales å ha minimum 3 husleieinnkrevinger i likvide midler til enhver tid for å kunne betale uforutsette vedlikeholdsoppgaver. For Hukenbekken Sameie tilsvarer dette ca. kr 700 000. Hukenbekken Sameie hadde i 2025 et godt driftsår og ligger langt innenfor denne anbefalingen.

Det er videre budsjettert med overskudd også i 2026, og likviditeten følges opp med tett økonomistyring. Som også påpekt tidligere år, er det ønskelig å bygge opp vedlikeholds-fondet slik at sameiet har tilstrekkelige midler når byggene igjen skal males – trolig om 4-5 år. I tillegg står vi som nevnt ovenfor også andre vedlikeholdskostnader knyttet til bl.a. varmepumpene og 4G for heisene.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke lagt inn store utgifter til vedlikehold i budsjettet. I midlertid har vi som nevnt problemer med varmepumpa i Østbygget. Vi utreder saken og vil sannsynligvis konkludere om det er nødvendig å gjøre noe i løpet av høsten.

Energikostnader

Vi hadde ordinær strømstøtte fram t.o.m. september. Etter det har vi inngått avtale om Norgespris. Vi antar dermed at energikostnadene vil gå noe ned i forhold til de siste årene (kr 500 000 før avregning privat forbruk).

Månedlig husleie/felleskostnader

Ved budsjettutarbeidelse anså styret intet behov for å øke husleien i 2025. Heller ikke størrelse på a-konto beløp, hverken for strøm, vann eller ladestrøm. Som nevnt ovenfor, antar vi at kostnadene knyttet til opprustning av varmepumpene vil kunne dekkes via vedlikeholdsfondet, selv om endelig prosjektbeskrivelse og tilbud p.t. ikke er mottatt.

Annen informasjon

Gasspeis

Styret tilstreber at gasstanken fylles opp før vinteren – av beredskapshensyn og fordi det er en fordel med snø- og isfri adkomst til gasskummen.

Gasspeisene skal alle ha en batteripakke der det kan settes inn 4 stk. C-batterier a 1,5V slik at peisen kan startes ved strømbortfall. Batteriene skal ikke stå i permanent.

Ved neste peis-kontroll vil styret be om at kontrollør sjekker at batteripakken er der og at den er lett tilgjengelig når peisomrammingen tas ned.

Stoppekraner for vann

Alle leilighetene har stoppekraner for kaldt og varmt vann i takluken på hovedbadet der vannmåleren er montert. Disse har imidlertid vist seg vanskelige å stenge, og tidvis blitt ødelagt om man bruker makt eller en tang.

I garasjen finnes imidlertid også et sett stoppekraner for varmt og kaldt vann til hver leilighet, merket med *leilighetens prosjektnummer*. Disse kan brukes dersom stoppekranene i takluken ikke lar seg stenge (f.eks. av rørlegger).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87729941. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

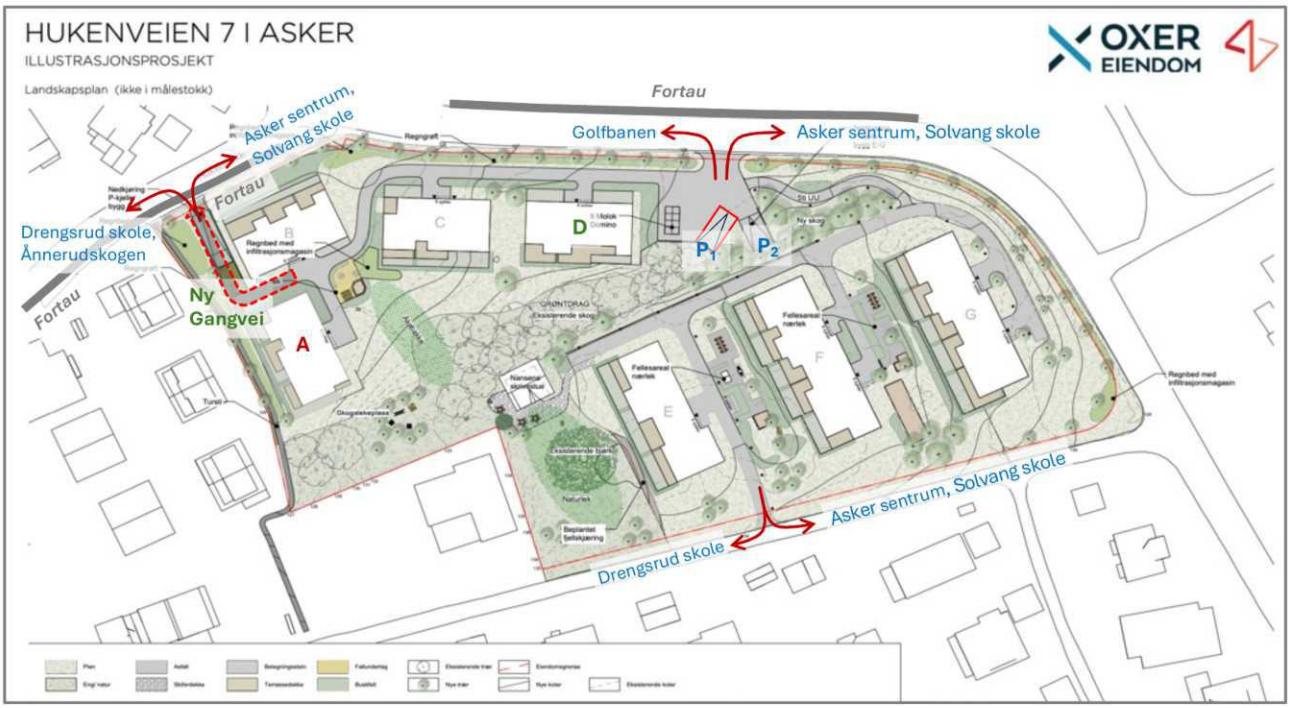
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

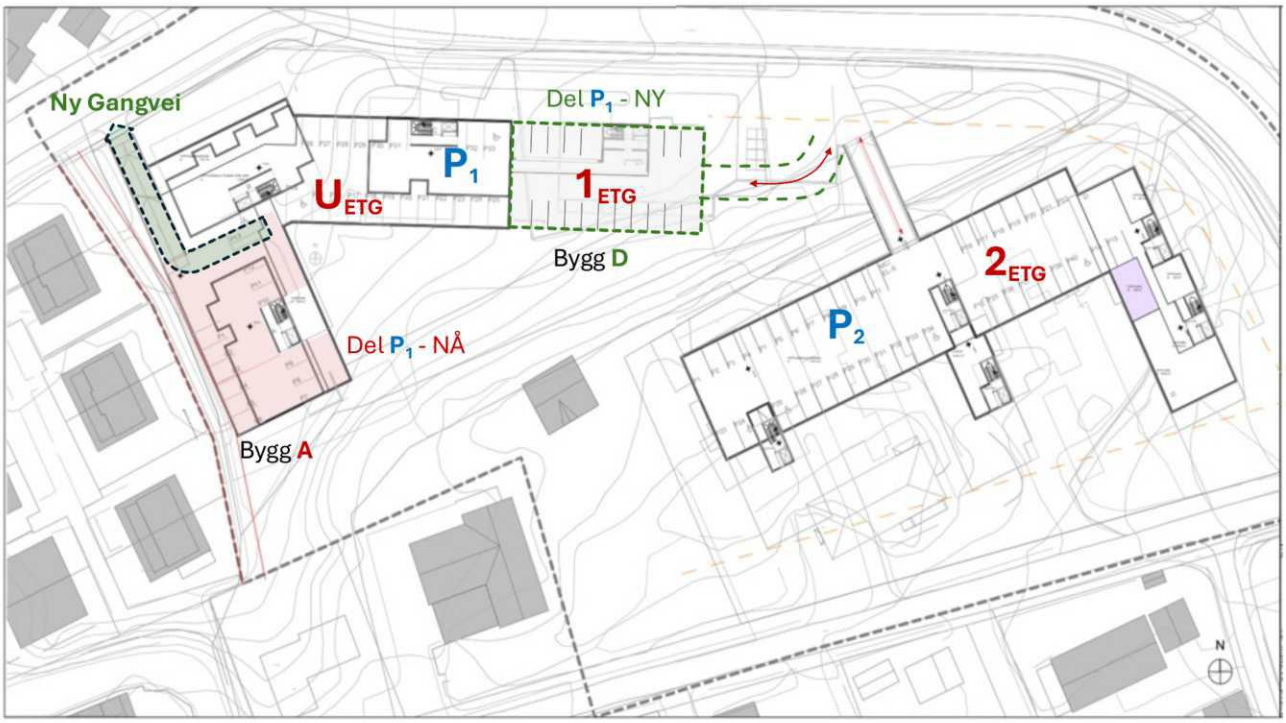
HUKENBEKKEN SAMEIE

Figurer til Styrets årsrapport for 2026

Figur 1: *Høringsinnspill Dæli gård – ny trafikkløsning lokale destinasjoner*



Figur 2: *Høringsinnspill Dæli gård – ny felles garasjeutkjøring*



Figur 3: *Øvre Hagen gård – illustrasjon av prosjektet sett fra nordvest*



Figur 4: *Kart med Hukenbekken «tomtehammer» (oransje felt)*



HUKENBEKKEN SAMEIE
ORG.NR. 913570138, KLIENTNR. 7155

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 466 241	2 205 072	3 074 000	3 087 600
Andre inntekter	3	12 792	44 490	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 479 033**	**2 249 562**	**3 074 000**	**3 087 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-13 650	-13 650
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-105 000	-107 500
Revisjonshonorar	6	-7 084	-6 689	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-93 470	-89 875	-92 000	-96 140
Konsulenthonorar		-6 170	-8 115	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-892 814	-869 461	-880 000	-848 900
Forsikringer		-161 473	-128 716	-154 000	-172 480
Kommunale avgifter	8	-166 484	-144 786	-550 000	-577 015
Energi/fyring	9	-271 192	-275 408	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 623	-175 032	-182 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-341 587	-349 787	-353 000	-375 230
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 238 998**	**-2 161 968**	**-2 946 650**	**-2 913 125**
DRIFTSRESULTAT		**240 036**	**87 595**	**127 350**	**174 475**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 038	47 087	15 000	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**52 038**	**47 087**	**15 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**292 074**	**134 682**	**142 350**	**189 475**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		292 074	134 682		

HUKENBEKKEN SAMEIE
ORG.NR. 913570138, KLIENTNR. 7155

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 411	0
Forskuddsbetalte kostnader		24 486	14 586
Driftskonto OBOS-banken		443 135	411 281
Sparekonto OBOS-banken		90 175	87 061
Sparekonto OBOS-banken II		1 028 090	726 706
SUM OMLØPSMIDLER		**1 609 297**	**1 239 634**
SUM EIENDELER		**1 609 297**	**1 239 635**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 192 064	899 991
SUM EGENKAPITAL		**1 192 064**	**899 991**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 671	54 101
Leverandørgjeld		334 435	252 433
Energiavregning	12	23 092	33 110
Annen kortsiktig gjeld	13	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**417 233**	**339 644**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 609 297**	**1 239 635**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.03.2026
Styret i Hukenbekken Sameie

Jørgen Wessel /s/ Rune Storkaas /s/ Randi Hårstad-Evjen /s/

Geir Fuglaas /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 002 297
Garasje	70 800
Kabel - TV	204 000
Vedlikeholdsfond	189 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 466 241**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikrings oppgjør	6 292
Utleie	6 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 792**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 084
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 084**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 336
Drift/vedlikehold VVS	-36 920
Drift/vedlikehold elektro	-82 747
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-180 994
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 933
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 113
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 081
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 027
Kostnader dugnader	-2 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-892 814**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	0
Renovasjonsgebyr	-166 484
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-166 484**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-271 192
SUM ENERGI / FYRING	**-271 192**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 032
Vaktmestertjenester	-130 470
Renhold ved firmaer	-147 110
Snørydding	-38 496
Andre driftskostnader	-919
Andre kontorkostnader	-933
Telefon, annet	-3 630
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 849
Øreavrunding	53
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-341 587**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	13 865
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 504
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 544
Andre renteinntekter	125
SUM FINANSINNTEKTER	**52 038**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto privat lading av el bil)	-108 950
Forskuddsinnbetalinger (a konto privat forbruk strøm og vann)	-508 560
SUM INNTEKTER	**-617 510**

KOSTNADER

Strøm	233 243
Vann	361 175
SUM KOSTNADER	**594 418**
Uoppgjorte avregninger	-23 092
SUM ENERGIAVREGNING	**-23 092**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Hukenbekken Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: PHO4X-JLRLJ-DOLVM-V55WQ-NZWGJ-T84C4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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 kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 26. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PHO4X-JLRLJ-DOLVM-V55WQ-NZWGJ-T84C4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-26 20:42:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PHO4X-JLRLJ-DOLVM-V55WQ-NZWGJ-T84C4

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 30.04.26
Selskapsnummer: 7155 **Selskapsnavn:** HUKENBEKKEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HUKENBEKKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 913570138
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Solvang Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Flatekvål og Randi Haeselich er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at innkallingen godkjennes.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av revisor

Sameiet sin nåværende revisor (EY) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. **Årsmøtet må derfor formelt velge en ny revisor.**

Det foreslås at TC Newco Norway IV AS (org.nummer: 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Sameiet vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Innkomne saker - Beredskapslager

Fremmet av: Sameier i dialog med styret.

Det er foreslått at det etableres en beredskapsbod med hyller og aluminiumskasser i regi av sameiet. Kassen følger leiligheten. Hver enkelt disponerer sin kasse, og kjøper eget innhold ihht. liste for egenberedskap.

Sameiet har en ledig bod som eventuelt kan disponeres som beredskapsbod. Det finnes også ledig plass i fire tekniske rom (T9, T13, T15 og T19). Disse har bedre klima enn bodene i garasjen.

Endel beredskapsvarer har så og si ubegrenset varighet, mens ulike mat- og tørrvarer har begrenset holdbarhet og må rulleres.

Beredskapsvarer som må rulleres bør skaffes og lagres av den enkelte (her kan også behov og mengde variere).

Øvrige beredskapsvarer kan enklere lagres i en felles beredskapsbod. Forøvrig har alle fått utdelt DSB's informasjonsbrosjyre med råd om egenberedskap.

Det understrekes at styrets formelle ansvar er begrenset til det som naturlig ligger i styrets oppgaver – f.eks. påse at felles systemer fungerer (VVS, heiser, gasspeiser, gasspåfyll, ladeanlegg, låser, brannsikring, serviceavtaler m.v.).

Styrets innstilling
Styret mener det kan være en god ide å tilrettelegge plass for å lagre beredskapsmateriell – enten i sameiets bod eller i T-rom (så fremt det ikke finnes formelle eller praktiske hindre) dersom sameierne ønsker det.

Ved slik lagring er det hensiktsmessig med solide låsbare kasser (aluminium) som enten kan stables eller er tilpasset hyller som i tilfelle må anskaffes. I tillegg kan man tenke seg lagring av vannkanner. Kasser og vannkanner merkes med navn og leilighet.

Kostnad ved eventuelt felles innkjøp av selve kassene samt vannkanner belastes i tilfelle hver seksjon med 1/34.

Øvrig beredskapslager (altså selve innholdet i kassene) – herunder utstyr, matvarer og varme klær m.v. – er den enkeltes ansvar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret tilrettelegger plass for beredskapslagring forutsatt at det ikke finnes formelle eller praktiske hindringer for dette. Eventuelle kostnader knyttet til dette belastes hver seksjon med 1/34.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innkomne saker - Wifi i garasjen

Fremmet av: Sameier i dialog med styret.

Wifi i garasjen har som tidligere meddelt, vist seg å bli adskillig dyrere enn hva Telenor forespeilet. Ulike tilbydere opererer nå med en samlet pris på rundt **75.000 kr** *inkl. MVA.*

I estimatet er det tatt med følgende:

- Opplegg av fiberkabling fra tilkoblingspunkt for fiber til tavlerom 70 meter;
- Materiell som datarack, 8 aksesspunkt, router, POE switch, kabling m.m.;
- Montasje og tavlearbeid for nytt strømuttak for dataskap i tavlerom;
- Oppsett og montasje av dataskap med utstyr i tavlerom;
- Opplegg og føring av datakabel til totalt 8 stk. aksesspunkter i garasje;
- Montasje av 8 stk. aksesspunkter og tilkoblingsboks.

Fordelene med trådløst nettverk i garasje er bl.a.:

- Wifi-anrop innstillingen på mobilen gjør det mulig å holde telefonsamtaler (inkludert nødanrop), samt sende og motta SMS;

- Entreprenører og serviceteknikere på besøk kan benytte seg av nettverket for å få utført nødvendig arbeid;
- Kompatible biler kan oppdateres og fjernstyres i garasjen;
- Nettverk for ladeanlegget og fellesnettverk kan samles, og mobilt abonnement kan sies opp;
- *Bravida* kan kobles på for å fjernstyre ladeanlegget.

Styrets innstilling
Styret mener vi før eller senere bør etablere Wifi i garasjen, men er usikker på om det bør prioriteres nå, sett i lys av forestående nødvendige utbedringer av varmepumpene og oppgradering av heisalarmen til 4G.

På denne bakgrunn ber styret om årsmøtets prinsipielle tilslutning til Wifi i garasjen, men at styret kan bestemme tidspunkt for iverksettelse i valgperioden. (Om styret velger å utsette investeringen, kan årsmøtet neste år eventuelt beslutte at det skal skje da.)

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om årsmøtets prinsipielle tilslutning til Wifi i garasjen, men slik at styret kan bestemme tidspunkt for iverksettelse i valgperioden, og forutsatt at det er økonomi til det.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Innkomne saker - Krattrydding av skråning på tunsiden

Fremmet av: Sameiere

Styret har mottatt en forespørsel om krattrydding i skråningen på tunsiden. Dette ble også utført for noen år siden, men tilveksten tilsier at det er ønskelig å gjenta dette.

Styrets innstilling
Styret har avventet dette noe, ettersom vi står foran relativt store kostnader knyttet til bl.a. utbedring av varmepumpene og overgang til 4G for heisene. Vi vil imidlertid forespørre pris for en tilsvarende krattrydding som ble gjort for noen år siden og komme tilbake til saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret forespør pris på krattrydding og gis fullmakt til å ta en økonomisk vurdering når kostnad foreligger.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Innkomne saker - Endring av vedtekter i §8-1

Fremmet av: Sameier i dialog med styret.

Etter dialog med forslagsstiller, fremmer styret følgende omforente forslag til endringer av vedtektene knyttet til valgrepresentasjon og valgkomite på følgende punkter:

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Det bør tilstrebes at det skal være minst ett styremedlem fra hver blokk.

(7) Årsmøtet velger en Valgkomite med en representant fra hver blokk. Valgkomiteen velges for to år av gangen.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er hensiktsmessig at både Østblokken og Vestblokken har styrerepresentasjon, og at man også vedtektsfester at det skal være en valgkomite med tilsvarende representasjon (nytt pkt. (7).)

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vedtektene endres som foreslått.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra forslagsstillere, vedtektene endres som foreslått, men setning nr 3 i 8-1 (1) erstattes av: Som hovedregel skal det være minst ett styremedlem fra hver blokk.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Styret i Hukenbekken sameie har hatt følgende sammensetning inneværende periode:

Styreleder: Jørgen Wessel

Styremedlem: Rune Storkaas

Styremedlem: Randi Hårstad-Evjen

Styremedlem: Geir Fuglaas

Varamedlem: Knut Ytterhaug

Styret har i år fungert som valgkomite. Styret har hatt samtaler med alle styremedlemmene om hvordan styret fungerer og om eventuelle kompetanse behov i styret. Etter vår vurdering har styret god og relevant kompetansene

I henhold til vedtektene pkt. 8 tjenestegjør styremedlemmene for 2 år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

Vi foreslår at Jens Petter Kvarstein velges til styreleder, Bente Stein Mathisen velges som styremedlem, begge for 2 år. Videre foreslås at Randi Haeselich velges som varamedlem for 2 år under forutsetning av at endring vedtekten vedtas.

Styret/Valgkomiteen foreslår at følgende styre til årsmøte 2026:

Styreleder: Jens Petter Kvarstein, velges for 2 år

Styremedlem: Bente Stein Mathisen, velges for 2 år

Styremedlem: (ikke på valg) Randi Hårstad-Evjen

Styremedlem: (ikke på valg) Geir Fuglaas

Varamedlem: (ikke på valg) Knut Ytterhaug

Varamedlem: Randi Haeselich velges for 2 år (hvis endring i vedtektene vedtas).

Valgkomite Jørgen Wessel og Randi Haeselich (hvis endring i vedtektene vedtas).

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jens Petter Kvarstein

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jens Petter Kvarstein

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bente Stein Mathisen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Bente Stein Mathisen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Haeselich

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Randi Haeselich

13. Valgkomité

Innstilling

Jfr. beskrivelse i sak 12.

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Haeselich
Jørgen Wessel

Følgende stilte til valg:
Randi Haeselich
Jørgen Wessel

V E D T E K T E R

for

Hukenbekken Sameie, org. nr. 913 570 138.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter sist endret 17.04.2018. Sist endret ved ordinært årsmøte 30. april 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hukenbekken Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.03.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8, bnr. 532 i Asker kommune.

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

Tilleggsdelene består av:

- Balkonger
- Terrasser
- Parkeringsplasser

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

(4) Sameiet eier i tillegg 34/34-deler av realsameiet gnr. 8, bnr. 538 samt 34/49-deler av realsameiet gnr. 8, bnr. 540, begge i Asker kommune.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger og terrasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

(4) Korttidsutleie av hele bolig seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Den enkelte seksjonseier har ifm. endringer eller oppussing av kjøkkenet i sin seksjon ikke anledning til å endre kjøkkenavtrekkets mekanisme, kapasitet eller styrke dersom det påvirker fellesanleggets balanserte ventilasjonssystem. Sameiet v/styret kan dersom dette avdekkes, kreve installasjonen fjernet eller tilbakeført til den stand det var før inngrepet, slik at seksjonens kjøkkenvifte/avtrekk ikke negativt påvirker fellesanleggets balanserte ventilasjons anlegg.

Lufteventiler i yttervegg forstyrrer også byggenes balanserte felles ventilasjonsanlegg og er ikke tillatt installert, ombygget eller lignende for eller av seksjonseier slik at det forstyrrer hvordan anlegget er installert til å opprinnelig fungere. Sameiet v/styret kan dersom dette har funnet sted, kreve installasjonen fjernet og tilbakeført til opprinnelig stand slik det var før inngrepet, slik at seksjonseiers inngrep ikke negativt påvirker fellesanleggets balanserte ventilasjonsanlegg.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Så fremt det ikke er til skade eller ulempe for øvrige sameiere er det tillatt å ha hund, katt og vanlige kjæledyr. Likeledes er mindre akvarium (opptil 30 liter) og eksempelvis kanarifugl i bur tillatt. Andre arter, herunder slanger og andre reptiler, er derimot ikke tillatt.

Dersom det oppstår tvil om en art er tillatt eller ikke, tilligger det styret å avgjøre saken etter saklig undersøkelse og etter å ha rådført seg med relevant ekspertise. Om nødvendig pga. uenighet blant seksjonseiere i spesifikke saker, kan og/eller bør styret bringe saken opp til ekstraordinært årsmøte for å få et bredere beslutningsgrunnlag i tvilstilfeller.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Salg av parkeringsplasser

Parkeringsplasser kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Sameierne er forpliktet til å medvirke til nødvendig reseksjonering når disse parkeringsplassene senere skal overføres fra selgers til kjøpers seksjon som tilleggsareal.

4-2 Ladestasjon for el-bil og ladbare hybrider

(1) Etter å ha informert styret kan en seksjonseier tilknytte seg sameiets ladesystem for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Installering av ladestasjon må gjøres av kvalifisert personell, og det må kun benyttes ladestasjon etter sameiets spesifikasjon.

(2) Kostnader til oppsetting av ladestasjon, administrasjon og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier ihht. sameiets bestemmelser. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

(4) Dersom bytterett som nevnt i (1) kommer til anvendelse på en plass hvor seksjonseier har installert ladestasjon og vedkommende må avgi/låne ut sin garasjeplass til annen seksjonseier, må denne enten bekoste flytting eller erstatning av tilsvarende ladestasjon til plassen det byttes mot.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen – herunder smøring av lett tilgjengelige dørhåndtak, vindusvridere, hengsler og låstapper samt låser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Herunder er seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Om slik varsel ikke er sendt styret, kan seksjonseieren bli avkrevet en egenandel for utbedring av skaden.

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

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

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

(12) Ved elektriker- og rørleggerarbeid skal det benyttes faglig kvalifisert personell. Dette gjelder også annet arbeid som krever faglært eller sertifisert personell.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5-3 skader på heisdør og fellesoppgangsdører grunnet inn/utflytting
Inn/utflyttende seksjonseier ansvarliggjøres økonomisk for evt. reparasjoner forårsaket av blokkering av heis og oppgangsdører som skyldes sperring av dørene slik at reparasjon nødvendiggjøres for re-kalibrering eller bytte av brente dørmotorer/mekanismer, samt skader på vegger i fellesoppganger ifb. slik flytteprosess. Styret plikter å sjekke for skader innen 14 dager etter meldt inn/utflyttingsdato om slik skade er skjedd, samt å varsle seksjonseier på forhånd om at slik sperring ikke er tillatt.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

- Dersom sameiet får kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles kostnadene mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel per seksjon.
- Kostnader forbundet med parkeringsplasser i parkeringskjeller seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene fordeles mellom seksjonene med en lik andel for hver plass.

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

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Som hovedregel skal det være minst ett styremedlem fra hver blokk.

(2) Styrets medlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

(7) Årsmøtet velger en Valgkomite med en representant fra hver blokk. Valgkomiteen velges for to år av gangen.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

g) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd. Dette gjelder også innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen. Samt innføring av vedtektsbestemmelse som endrer i fordelingen av felleskostnadene.

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne. Ved utleie må utleier påse at leietaker har innboforsikring.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

TRIVSELSREGLER
Sist endret på sameiermøte 04.04.16

1. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de reglene som flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø og sikre at sameiets eiendom og drift sikres mot unødvendig tap, skade og utgifter.

1. HENSYN DU MÅ TA VED BRUK AV EGEN EIERSEKSJON
Som egen eierseksjon menes den enkelte leilighet/seksjon og seksjonert tilleggsareal rundt leiligheten som inngår i vedkommendes bruksenhet: terrasser, bod og parkeringsplass/er.

2.1 Leiligheten
• Det bør være ro mellom kl. 2300 - 0700. Ved større selskapelighet bør naboer varsles.
• Musikk- og sangundervisning i leiligheten tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.
• Radio, musikkanlegg og TV må i dagliglivet ikke være på et så høyt nivå at dette sjenerer naboene.
• Hamring, boring og annet støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved større innvendig arbeid i leiligheten som foregår over lengre tid, og som medfører støy, skal arbeidet utføres i tidsrommet kl. 08.00 - 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.
• Ingen sameiere/beboere må foreta endringer i leiligheten som innebærer inngrep i byggets konstruksjon og/eller tekniske anlegg. Ref. forslag til Sameiets Vedtekter § 6. (distribuert i fm konstituerende sameiermøte).
• Leiligheten med terrasse/balkong må til enhver tid være godt vedlikeholdt, spesielt, bad, vaskerom og kjøkken. Sameier er ansvarlig for å rense sluk og avløpsrør jevnlig. Ettersyn og vedlikehold av røropplegg, elektrisk anlegg og ventilasjon i leiligheten er den enkeltes sameiers ansvar. Feil på de ulike anlegg skal meldes til vaktmester/styret omgående. Det er sameiers/beboers ansvar å sørge for skadebegrensende tiltak.

2.2 Terrasse / balkong (Markterrasser er seksjonert tilleggsareal)
• Det er uttak til gassgrill på alle terrasser på bekkesiden/nordsiden. Grilling må skje under konstant tilsyn, og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt på grunn av brannfare.
• Skrot, pappesker o.l. bør ikke over tid oppbevares på terrasse/balkong.
• Tørking av tøy ute foregår på terrassen på bekkesiden/nordsiden.
• Vis hensyn til naboen under, og unngå å riste tepper og lignende på terrassen eller over rekkverket.
• Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket og alle blomster må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl ned på terrassen under.
• Bladavfall fra blomsterkassene må feies opp og kastes i avfallskontainerne og ikke feies utover kanten av terrassen.
• Mating av småfugler fra terrassene eller fellesarealet ute er ikke tillatt.

2.3 Garasje bod/sportsbod (Seksjonert tilleggsareal)
• Hver sameier har en låsbar bod i garasjekjeller. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene fordi bodene i garasjeanlegg generelt er svært utsatt for innbrudd. Flere forsikringsselskaper har lave max. utbetalinger ved innbrudd i kjellerbod.
• Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker og stoffer av brannfareklasse 1-3 i garasjebodene. Praktisk betyr dette at gass / gassbeholdere, parafin, tynningsmidler, etanol, metanol, propan ikke skal lagres eller oppbevares her. Etter konsultasjon med Asker Brannvesen den 4. juni 2014, er det tillatt å lagre i forskriftsmessig bensinkanne opptil 10 liter bensin eller diesel per bod som reserve for motorisert kjøretøy.
• Vedr lagring av maling bør disse være godt forseglet for å unngå lukt og gass.

2.4 Biloppstillingsplass(er) i garasjekjeller (Seksjonert tilleggsareal)
• All parkering av egen/egne biler og andre motorkjøretøy skal skje på egen biloppstillingsplass(er) innenfor oppmalte striper, slik at du ikke er til hinder for fremkommeligheten for andres biler.
• Asker kommune har satt minimum antall biloppstillingsplasser til 60 plasser i garasje og 8 plasser ute, som betingelse for byggetillatelse av Hukenbekken B3 Sameie. Garasjeplassene er regulert til «biloppstillingsplasser» og skal bare benyttes i samsvar med dette formålet.
• Det er derfor ikke tillatt å drive kommersiell næringsvirksomhet, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biloppstillingsplassene, eller fra biler som er som er parkert i garasjekjeller eller på sameiets eiendom.
• Biloppstillingsplassen som er knyttet leiligheten skal kun anvendes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet så lenge dette kan gjøres innenfor den oppmerkede parkeringsplassen.
• Brannvesenet har I tillegg påpekt at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander på biloppstillingsplassene i garasjekjeller. Kun bilrekvisita som tilhører den parkerte bilen som bildekk, takstativ og skiboks er tillatt oppbevart på egen biloppstillingsplass, så lenge bilen kan parkeres innenfor den oppmalte biloppstillingsplassen.
• Det er mye rørledninger i tak og vegger i garasjekjelleren. I tillegg er det også sprinkleranlegg både i taket og på veggene som dekker hele parkeringsanlegget. Røropplegget er ikke konstruert for å være oppheng eller hyller for bilrekvisita eller annet og må ikke benyttes til dette. Sprinklerne er svært omfintlige for slag og støt, og må absolutt ikke benyttes til oppheng.
• For å unngå å komme bort i rør og sprinkleranlegg er oppheng av dekk, takstativ og skibokser kun tillatt på bakveggen, og ikke høyere på veggen enn 150 cm over bakken, på høyde med nummerskilt på biloppstillingsplassen. Dette forutsetter at det likevel er plass til bilen innenfor oppmalte parkeringsplass. Det er ikke tillat å henge bilrekvisita i taket.
• Det er heller ikke tillatt å bore i de rød bæresøylene i garasjen,
• El- og hybridbileier pålegges å installere egen kontakt for lading fremført til bilens parkering/ladeplass. Installasjonen skal gjøres av godkjent elektriker.
• Sameiere/beboere med el-/hybridbil pålegges betaling sjablongmessig for strøm/lading i henhold el-bil foreningen/OBOS normer for lading pr. måned. Kraftigere private ladeaggregater er pr. dags dato ikke tillatt da disse avhenger av fellesanleggets kapasitet.
• Retningslinjer er utarbeidet og ligger på vår hjemmeside. Beboere med el-biler må kontakte styret.

3. HENSYN DU MÅ TA VED BRUK AV INNVENDIG FELLESAREAL
Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen, alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

3.1 Inngangsparti og trappegang
• Inngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, automatikken skrues av, og døren trekkes i lås. Det er sameiers/beoers ansvar å passe på at uvedkommende ikke låses inn.
• Mange har behov for sette sitt personlige preg også utenfor egen inngangsdør. Men trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling, og Brannvesenet har påpekt at alle rømningsveier må være fri for løse gjenstander. Det vil si at det ikke må stå sko eller sko stativ, møbler, blomsterpotter, tepper, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppganger. Grunnen til disse restriktive reglene er at røyken som utvikler seg i trappeoppganger ved brann ofte er giftig og tett, og det kan være svært vanskelig å orientere seg i tett, giftig røyk i en stressende evakueringssituasjon.
• Trappeoppgangen blir vasket en gang i uken. Matter må tas inn på vaskedagen om sameier ønsker at det skal vasker her.
• Barnevogner kan plasseres innerst i trappe/heis-rommet i underetasjen.
• Inngangspartiet skal være nøytralt. Eventuell utsmykning på veggene må avtales mellom sameierne oppgangen, og skjer på sameiernes egen kostnad og risiko. Blir det ikke enighet,

forblir inngangsparti og trappeoppgang som opprinnelig. Eventuell utsmykning skal forelegges og godkjennes av styret.
• Postkasseskilt og skilt til ringeklokke skal være enhetlig og bestilles fra skiltleverandør/styret.

3.2 Garasjekjeller

• Garasjeport og sidedøren skal alltid være låst for å unngå innbrudd og hærværk. Hvis den automatiske portlukkeren ikke fungerer, skal porten lukkes manuelt ved bryter på veggen. Hvis strømmen går, kan garasjedøren heises opp manuelt med kjetting som henger I taket utenfor garasjeplass 25, til venstre for utkjøringen. Se instruks som ligger på hjemmesiden.
• Det er sameiernes/beboernes ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
• Garasjeportens høydeklaring er max. 210 cm. Sameierne/beboerne må sikre at egen bil med eventuell skiboks/stativ ikke skader porten og/eller røranlegget i taket. En slik skade vil bli belastet sameieren/beboeren.
• Garasjekjeller rengjøres (feies og spyles) en gang i året dersom behov, og parkeringsplassene oppmerkes på nytt ved behov. Sameierne/beboerne vil få beskjed om aktuell dato i god tid, slik at garasjekjelleren kan være fri for biler den dagen rengjøringen/oppmerking blir utført.

4. HENSYN DU MÅ TA VED BRUK AV UTVENDIG FELLESAREAL

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus, inkludert fasade og balkonger/terrasser. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, Terrase / balkonghimling og terrasse / balkonggulv.

4.1 Fasader

I reguleringsbestemmelsene for Hukenbekken B3 heter det:
§ 5.4 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, jfr. § 5.9.
§ 5.5 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellestunet, skal være ensartet for feltet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde.
• Solavskjerming: For å bevare en enhetlig fasade, er det i samarbeid med arkitekten?? bestemt følgende vedrørende solavskjerming:

- Det kan monteres markise i byggets røykgrå farge (Jotun Trebitt 9075 Røykgrå) på duken.
- Utvendig screen er ikke tillatt.
- Retningslinjer med spesifikasjoner vil bli utarbeidet.

• Rekkverk og vindusrammer:

- Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer, tak eller vegger på terrassen i avvikende farger.
- Brunfargen på veggene har fargekode Jotun Trebitt 682 Kastanje.
- Metallet på beslag arbeider (karmer og vannbord) er grått med fargenummer RAL 7043.

• Terrassegulv og blomsterkasser skal kun beises i bygningens gråfarge, (Jotun Trebitt 9075 Røykgrå). Retningslinjer vil bli utarbeidet. Dersom sameier legger nytt terrassegulv av annet materiale, skal også dette være i henhold fargekoden over.
• Skjerming av markterrasser: For å ivareta Reguleringsbestemmelsen og en ensartet avgrensning mellom markterrassen og fellestunet, kan sameieren med markterrasse forlenge eksisterende plantekasse ut til enden av terrassen. Plante-kassen må være lik den eksisterende plantekassen.Plantekassen blir stående på fellesarealet. Sameier må bære kostnader forbundet med plantekassen og oppfylling av jord. Sameiet vil sørge for beplantning i henhold planteplan for utomhusområdene.
• På bekkesiden/nordsiden skal det benyttes grå blomsterkasser dersom man ønsker markert skille mellom terrassene

• Parabolantenner: Sameiet er tilknyttet fiberkabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen/balkong/vegg/tak er ikke tillatt.
• På sameiermøte 4. april 2016 ble det vedtatt regler for skillevegg mellom markterrassene på bekkesiden og inngjerding av markterrassene på tunsiden. Disse reglene kan fås ved henvendelse til styret. I tillegg skal de ligge tilgjengelig på sameiet sin hjemmeside.

4.2 Gjesteparkering ute
• Alle åtte gjesteparkeringsplasser er utendørs. Gjesteparkeringen er ikke beregnet på "permanent" bruk for beboere. Når alle gjesteparkeringsplassene er opptatt, må gjester som kommer med bil finne parkering utenfor sameiet, og kan ikke parkere på andre plasser inne på området, f.eks. snuplassene. Det er parkering forbudt i Hukenbekken fra Hogstadveien, men ikke i Hogstadveien fra Gml. Drammensvei.
• Parkering av campingvogner, bobiler, hengere, avskiltede biler og andre kjøretøy som ikke er i daglig bruk tillates ikke parkert på gjesteparkeringsplassene.
• Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.
• Sykkelparkering foregår i garasjekjeller eller på bakkeplan i oppsatte sykkelstativ.
• Scooterparkering foregår på bakkeplan i/ved oppsatte sykkelstativ, eller i garasjekjeller innenfor egen oppmerket parkeringsplass eller garasjebod.

4.3 Avfallshåndtering
• Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets anviste innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes åpninger slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.
• Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner eller i avfallsparken på Yggeseth i Heggedal. Miljøstasjoner for glass og metall emballasje er plassert flere steder i Asker sentrum.

4.4 Beplantning fellesareal kommer under sameiets utearealplan.
• Beplanting i kasser i og på bakkeplan på inngangssiden, der disse er grensen til den enkelte seksjons bakketerrasse, er fellesareal og omfattes av beplantningsplanen. Den enkelte sameier kan derfor ikke selv endre dette. Dersom sameieren på bakkenivå, ønsker bedre skjerming, kan identiske blomsterkasser settes opp I forlengelsen av eksisterende kasser på begge sider av terrassen på den enkelte sameiers egen bekostning. Kassene som da vil stå på fellesarealet, må beplantes av sameier I henhold til sameiets beplantningsplan. Flyttet til § 4 Fasader
• På bekkesiden/nordsiden skal det benyttes grå blomsterkasser dersom man ønsker markert skille mellom terrassene. Flyttet til § 4 Fasader
• Beplantning på bekkesiden skal passes inn i fellesarealet beplantningsplan, selv om hekken langs terrassen ligger innenfor seksjonens område.

5. DYREHOLD
• Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
• Ekskrementer fra dyr på sameiets fellesarealer skal plukkes opp umiddelbart. Hundeposer skal benyttes, og lukkede poser skal fortrinnsvis plasseres i det utvendige avfallsanlegget.
• Dyreeiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

6. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE
• Eventuelle klager på nabo/er for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

• Gjentatte og /eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.
• Skader, feil eller mangler som den enkelte sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal omgående meldes skriftlig til styret.

7. ERSTATNINGSANSVAR
• Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelsen av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.
• Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.
• Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Asker kommune

Momenta Arkitekter AS
Postboks 594

1411 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	TMAHLUM S11/4514	GBNR 8/532 L58930/14	19.09.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/4514.

8/532 (tidl. 8/97) Ferdigattest - Nybygg to leilighetsbygg med underjordisk garasje
Hogstadveien 38 Felt B3 Tiltakshaver: NCC Bolig as

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.8.2014, samt epost med supplerende informasjon mottatt 12.9.2014.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Trond Mæhlum
Ingeniør Tilsyn

NCC Bolig as, Postboks 93 sentrum, 0101 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 532, Seksjonsnr 13	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Hukenbekken 9, gatenr 1640	**Grunnkrets:**	1001	Hogstad
(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:	07.10.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	148/4 238
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 621,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/8/532	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/8/532/0/1	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/2	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/3	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/4	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/5	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/6	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/7	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/8	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/9	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/10	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/11	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/12	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/13	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/14	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/15	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/16	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/17	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/18	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/19	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/20	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/21	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/22	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/23	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/24	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/25	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/26	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/27	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/28	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/29	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/30	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/31	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/32	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/33	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/34	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/532	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/532/0/1	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/2	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/3	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/4	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/5	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/6	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/7	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/8	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/9	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/10	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/11	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/12	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/13	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/14	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/15	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/16	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/17	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/18	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/19	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/20	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/21	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/22	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/23	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/24	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/25	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/26	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/27	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/28	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/29	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/30	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/31	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/32	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/33	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/34	0,0

Seksjonering	Forretning:	10.01.2014	Avgiver	3203/8/532	-883,8
	Matrikkelført:	20.02.2014	Berørt	3203/8/538	0,0
			Berørt	3203/8/540	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/8/532/0/34	0,0
			Mottaker	3203/8/532/0/1	64,7
			Mottaker	3203/8/532/0/2	55,9
			Mottaker	3203/8/532/0/3	55,9
			Mottaker	3203/8/532/0/4	69,7
			Mottaker	3203/8/532/0/5	79,2
			Mottaker	3203/8/532/0/6	106,1
			Mottaker	3203/8/532/0/18	63,8
			Mottaker	3203/8/532/0/19	67,3
			Mottaker	3203/8/532/0/20	67,4
			Mottaker	3203/8/532/0/21	81,0
			Mottaker	3203/8/532/0/22	72,4
			Mottaker	3203/8/532/0/23	100,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hukenbekken 9	H0301	Bolig	148,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	20.06.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 484,0	Igangset.till.:	21.08.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	19.09.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	2 484,0	Midl. brukstil.:	20.02.2014
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	17
Bygningsnr:	300318690			Antall etasjer:	3

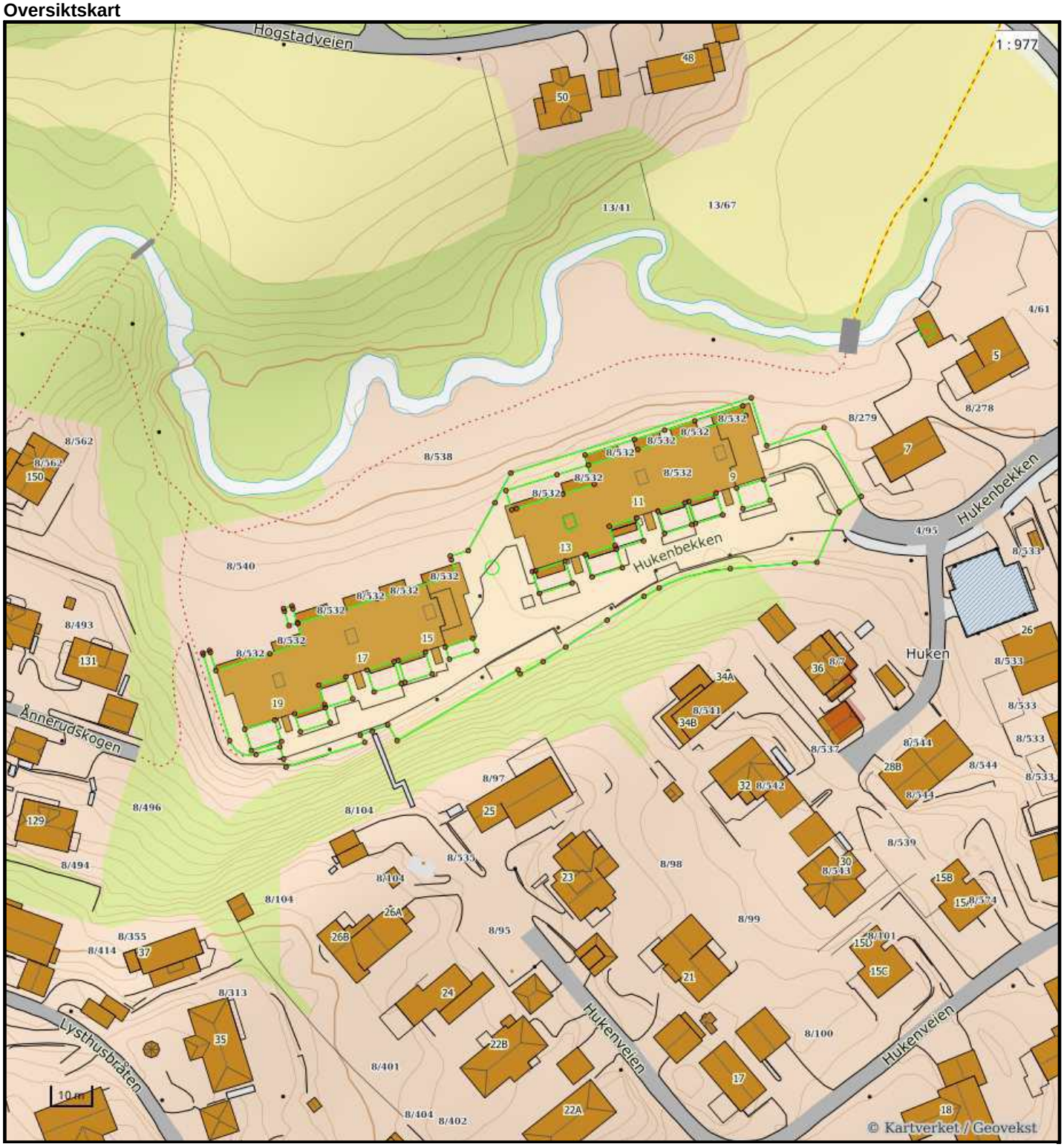
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		858,0		858,0				
H02	6		868,0		868,0				
H03	5		758,0		758,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



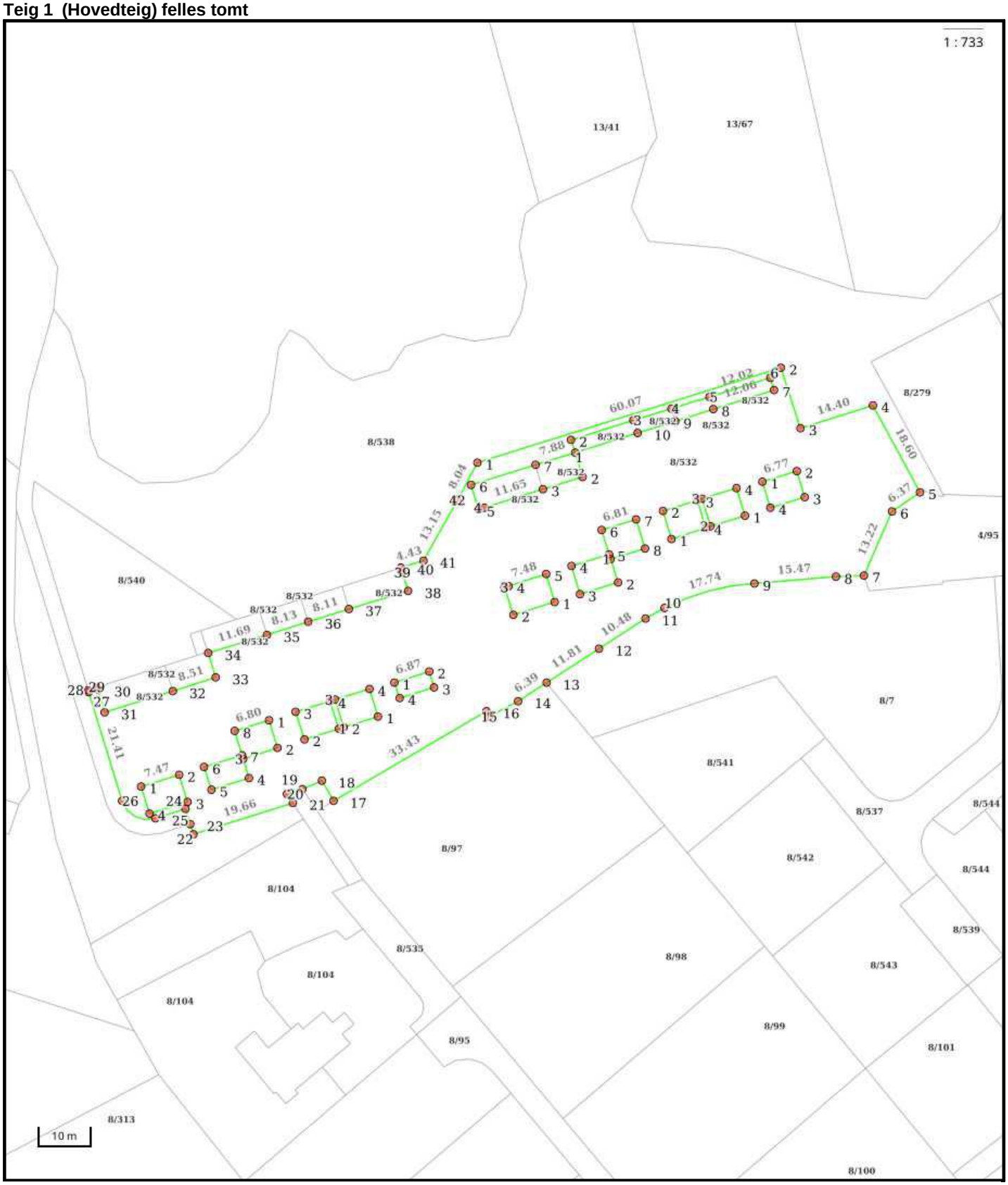
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 612,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 129,63	579 290,24	60,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 152,61	579 345,74	12,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 141,56	579 350,42	14,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 147,07	579 363,72	18,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 131,59	579 374,03	6,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 127,52	579 369,13	13,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 115,00	579 364,88	5,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 114,36	579 359,70	15,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 111,68	579 344,46	17,74m	Terrengmålt	10	-45,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 105,55	579 327,93	4,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 103,18	579 324,54	10,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 096,74	579 316,27	11,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 089,43	579 306,99	6,39m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 085,52	579 301,94	6,15m	Tatt fra plan	10	44,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 082,15	579 296,80	1,15m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 083,11	579 296,16	33,43m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 063,63	579 268,99	4,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 634 067,18	579 266,45	3,99m	Terrengmålt	10	31,73	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 634 065,34	579 262,91	3,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 634 064,14	579 260,03	2,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 634 062,52	579 261,34	19,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 634 055,00	579 243,17	1,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 634 056,84	579 242,40	3,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 634 059,62	579 241,25	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 634 057,32	579 235,71	7,88m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 634 060,04	579 229,16	21,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 634 079,85	579 221,03	0,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 634 080,28	579 220,86	1,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 634 080,94	579 222,44	0,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 634 080,51	579 222,62	4,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 634 076,37	579 224,34	13,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 634 081,53	579 236,79	8,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 634 084,78	579 244,65	4,81m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
34	6 634 089,22	579 242,81	11,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
35	6 634 093,69	579 253,61	8,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 634 096,80	579 261,12	8,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 634 099,90	579 268,61	11,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 634 104,36	579 279,37	3,66m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
39	6 634 107,74	579 277,97	0,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 634 108,53	579 277,64	4,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 634 110,23	579 281,73	13,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 634 122,21	579 287,15	8,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 086,88	579 278,42	6,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 089,51	579 284,77	3,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 086,69	579 285,94	6,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 084,06	579 279,59	3,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 080,22	579 275,88	6,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 077,62	579 269,60	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 082,70	579 267,50	6,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 085,29	579 273,77	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 104,76	579 307,18	8,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 101,62	579 299,59	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 106,70	579 297,49	0,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 106,98	579 298,18	7,48m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 634 109,84	579 305,09	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 077,69	579 255,40	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 072,60	579 257,50	6,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 070,00	579 251,22	3,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 066,50	579 252,66	7,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 063,64	579 245,74	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 067,79	579 244,03	7,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 070,65	579 250,95	4,80m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 634 075,09	579 249,12	6,80m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 124,19	579 341,55	6,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 121,59	579 335,27	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 126,67	579 333,17	6,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 129,26	579 339,44	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 133,19	579 308,49	2,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 634 135,51	579 307,52	12,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 140,20	579 318,91	7,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 143,07	579 325,83	7,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 145,91	579 332,79	12,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 150,51	579 343,90	2,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 148,25	579 344,86	12,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 143,63	579 333,72	7,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 140,76	579 326,78	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 137,89	579 319,85	12,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 130,89	579 344,19	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 133,48	579 350,45	5,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 128,69	579 352,43	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 126,10	579 346,17	5,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 113,78	579 316,98	4,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 109,53	579 318,73	7,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 106,67	579 311,81	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 111,75	579 309,70	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 114,62	579 316,63	4,80m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 634 119,05	579 314,79	6,81m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 634 121,66	579 321,08	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 116,37	579 323,27	6,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 077,24	579 268,67	6,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 074,66	579 262,42	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 079,72	579 260,30	6,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 082,32	579 266,57	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 133,19	579 308,49	4,80m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

2	6 634 128,75	579 310,32	7,90m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 634 125,73	579 303,02	11,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 121,27	579 292,26	1,06m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 634 120,87	579 291,28	4,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 125,30	579 289,45	12,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 130,17	579 301,21	7,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

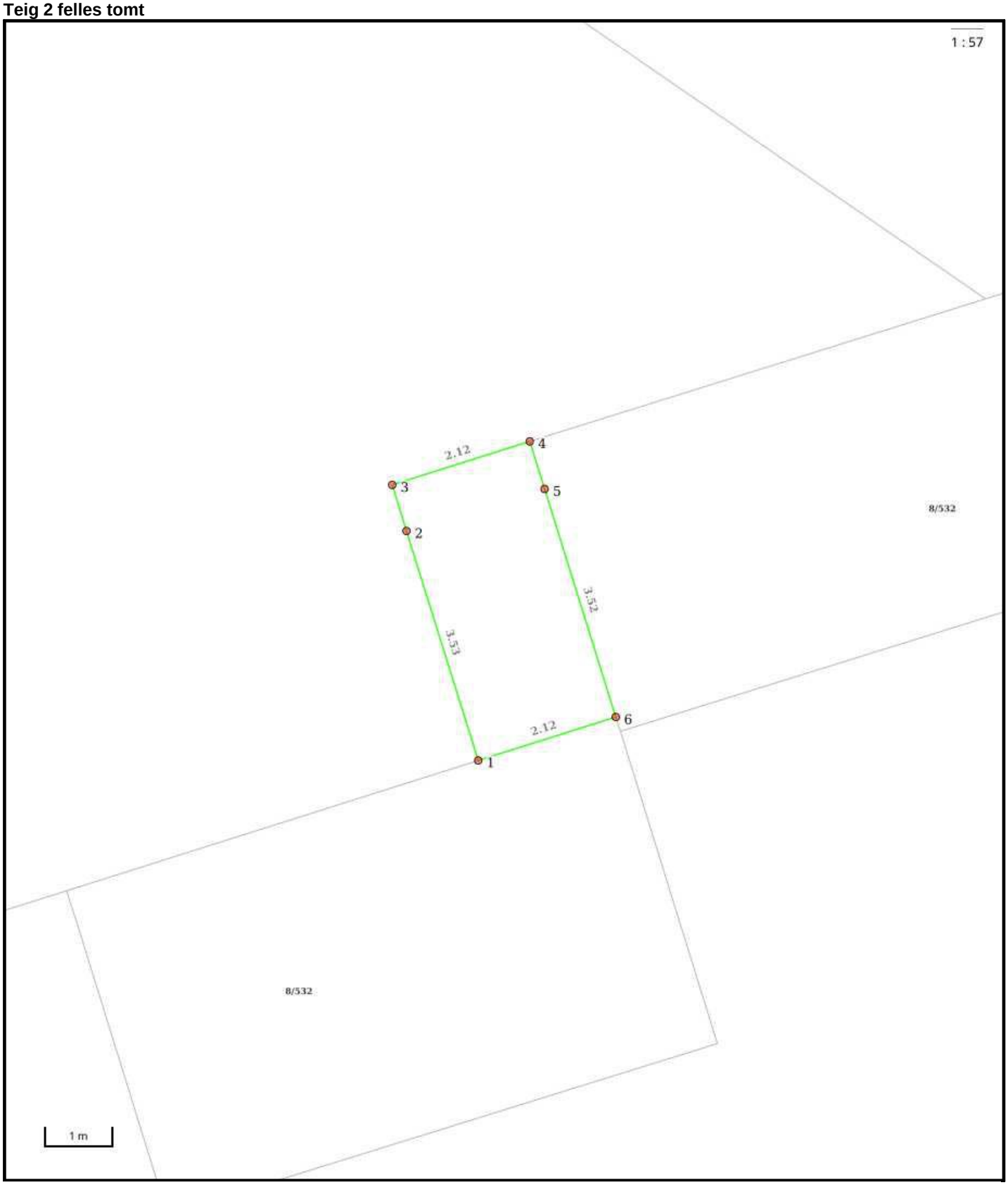
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 118,61	579 328,08	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 123,68	579 325,98	6,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 126,28	579 332,25	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 121,21	579 334,35	6,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 063,01	579 232,51	7,47m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 634 065,87	579 239,41	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 060,93	579 241,46	7,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 058,08	579 234,56	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 088,61	579 240,76	3,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 091,87	579 239,40	0,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 092,53	579 239,13	2,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 093,35	579 241,09	0,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 092,68	579 241,37	3,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 089,43	579 242,72	2,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

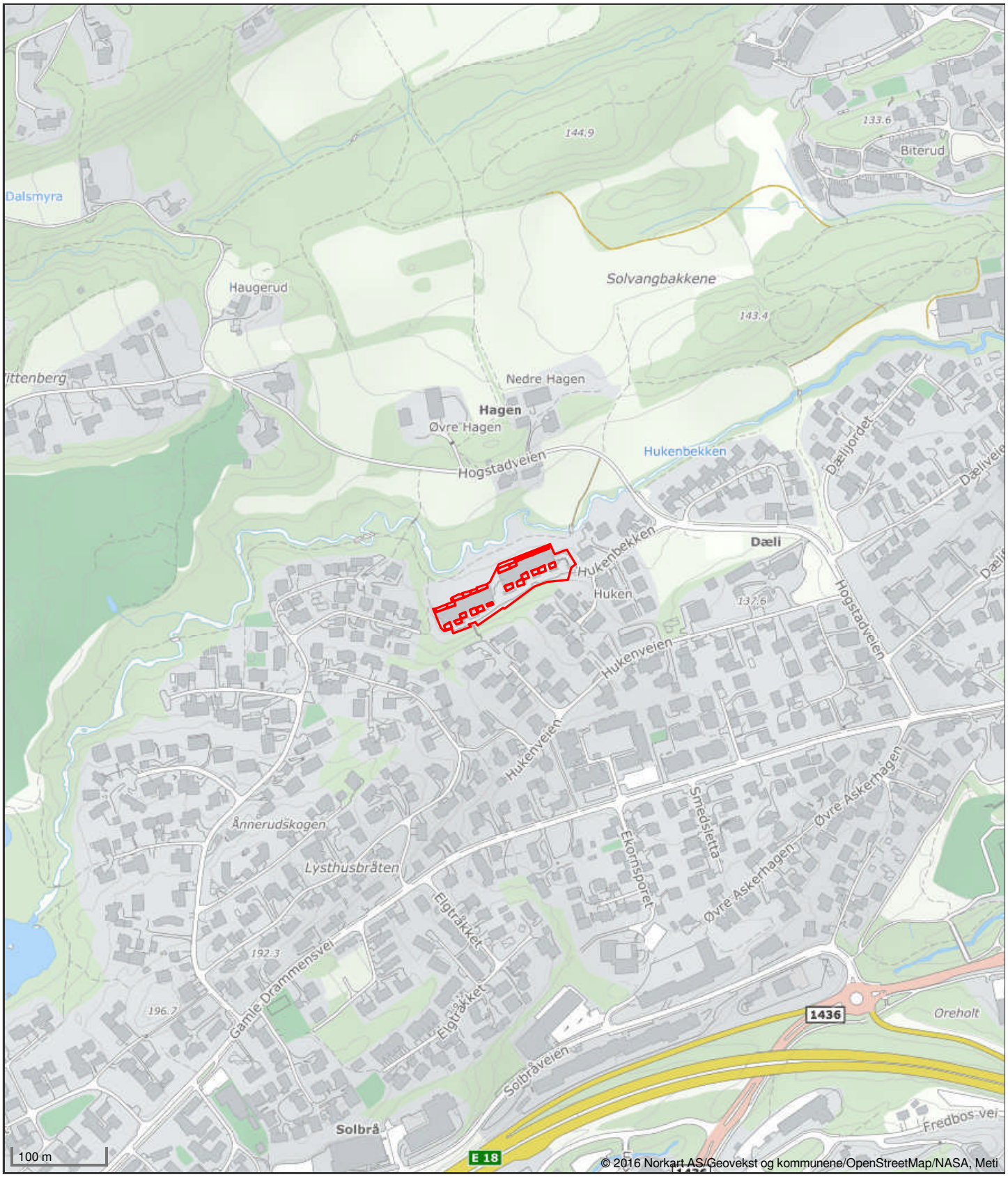
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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: 03.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 8/532//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 06.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**8**	Bnr:	**532**	Fnr:		Snr:	**13**
Adresse:	**Hukenbekken 9, 1383 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

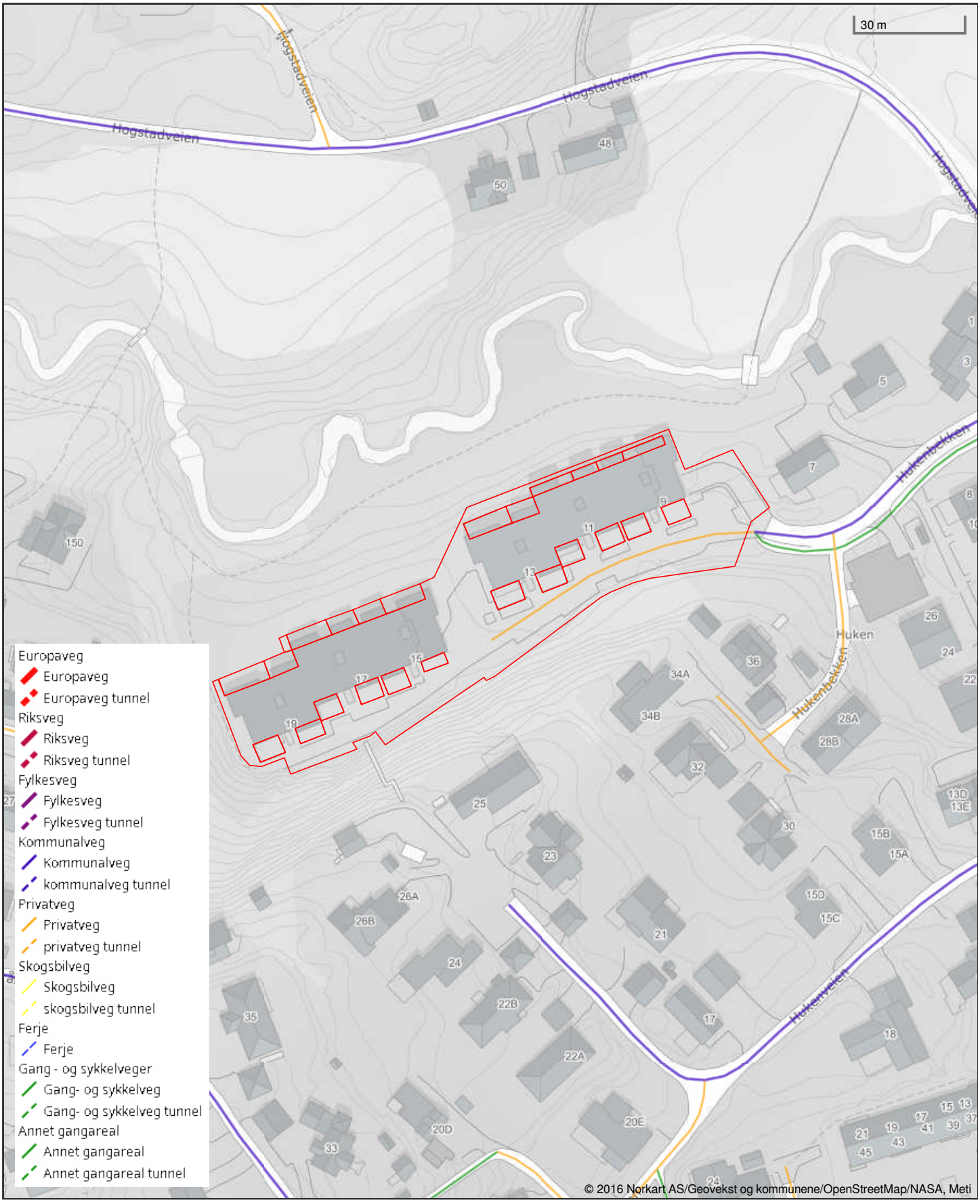
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 8/532//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 8/532/0/13
Adresse: Hukenbekken 9
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 03.08.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	532	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Hukenbekken 9, 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**
Avløp	184 687,48 kr
Renovasjon	166 484,00 kr
Vann	176 487,44 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 06.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**8**	Bnr:	**532**	Fnr:		Snr:	**13**
Adresse:	**Hukenbekken 9, 1383 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

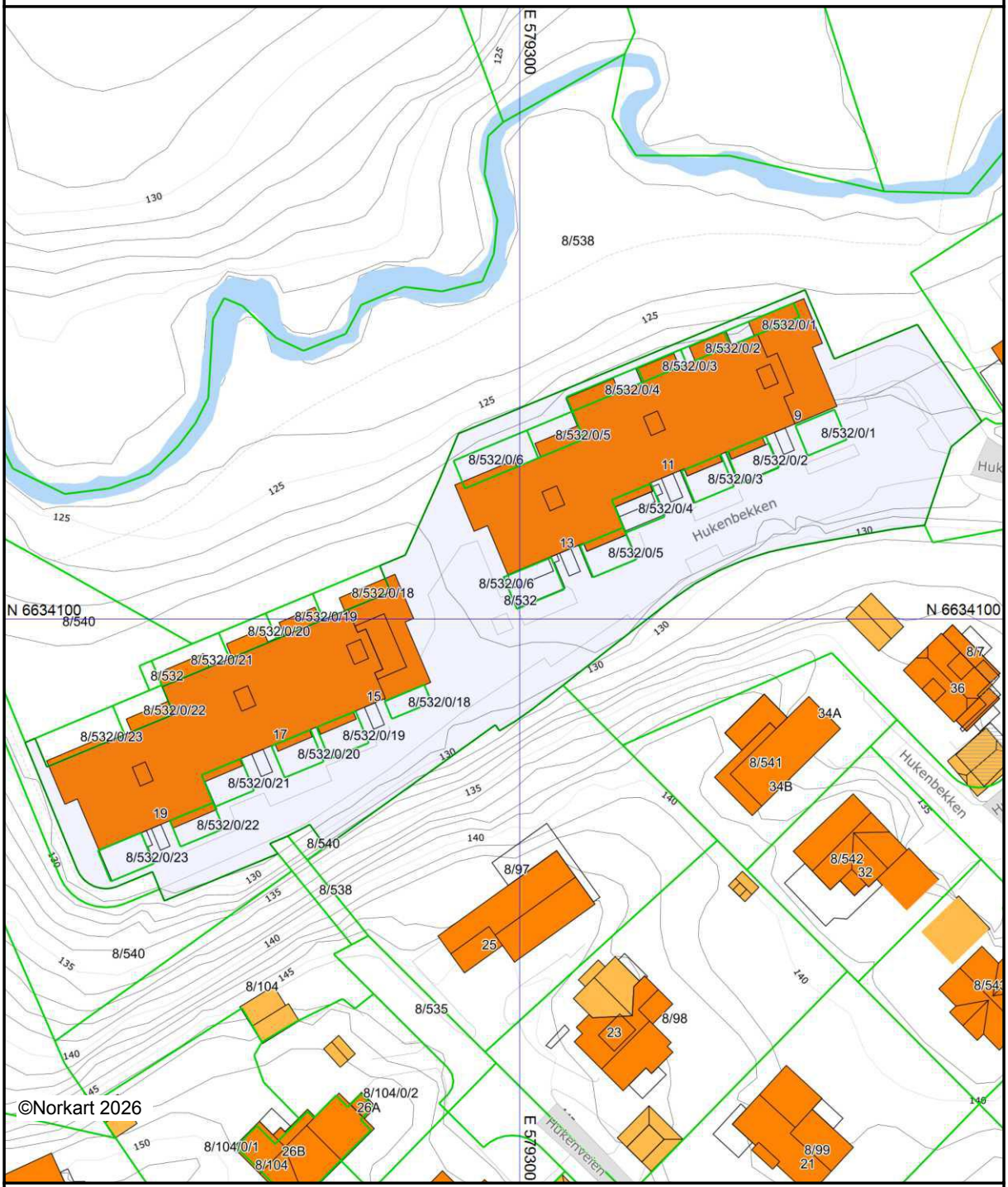
Grunnkart

Eiendom: 8/532/0/13
Adresse: Hukenbekken 9
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

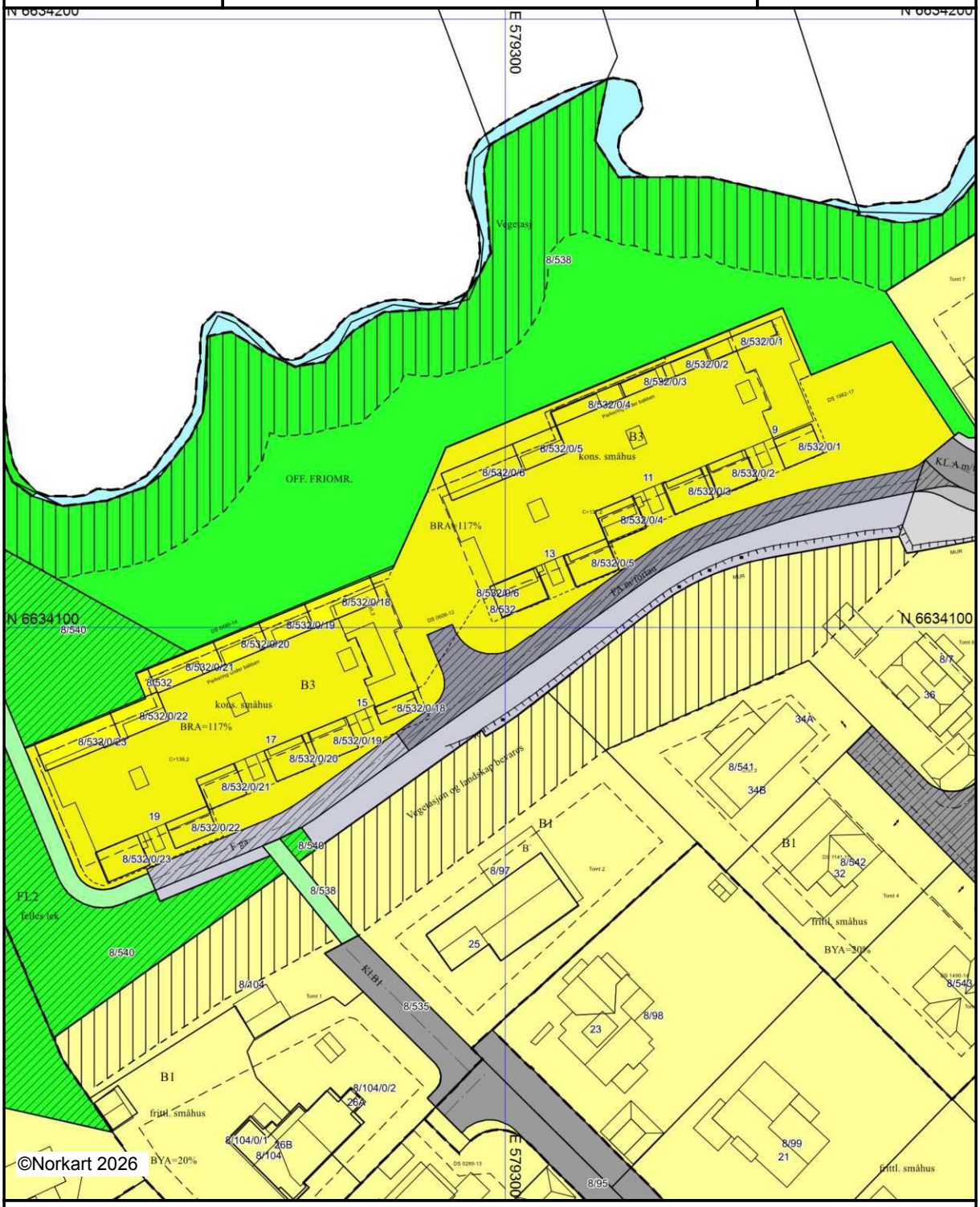
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/532/0/13
Adresse: Hukenbekken 9
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

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.**	8	**Bruksnr.**	532	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Hukenbekken 9, 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 546 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 540 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 548 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	8 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	4 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022037H	
Navn	Huken gård	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.11.2009	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/1031/37H_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	4 321 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B3
	Delareal	3 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	FL2
	Delareal	8 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Feltnavn	F
	Delareal	178 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Feltnavn	Fga
	Delareal	609 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	427 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	FA

Vedtatt av Asker kommunestyre 10.11.2009 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 17.12.2009
for rådmannen

Tor Arne Midtbø

37h
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HUKEN GÅRD OG HUKENVEIEN 25 OG 26, GNR 8 BNR 7, 97 OG 104
PLAN DATERT 04.07.08, SIST REVIDERT 08.10.09.
BESTEMMELSER DATERT 04.07.08, SIST REVIDERT 10.11.09.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for boligfortetting nær Asker sentrum,
- å sikre gang- og sykkelveiforbindelsen mellom planområdet og Asker sentrum, og tursti-forbindelse til lysløype og friområde,
- å sikre friområdet langs Hukenbekken og
- å bevare veifar.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger - frittliggende småhusbebyggelse
	- boliger – konsentrert bebyggelse
Trafikkområder	- offentlig kjørevei
	- offentlig gang- og sykkelvei
Friområder	- friområde
	- tursti
Spesialområder	- bevaring – vegetasjon og landskap/veifar
Fellesområder	- felles avkjørsel
	- felles leke-/ oppholdsområde
	- felles grøntareal

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B2 og B3, skal fortau langs Hogstadveien fra Dæliveien frem til og langs B2 eller B3 være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

3.2 Før igangsettingstillatelse gis for område B2 og B3, skal det dokumenteres at skole-kapasiteten er tilfredsstillende.

3.3 Før delingstillatelse gis for felt B2 og B3, skal tursti mellom parsell 1 og 2 fradeles på eget bruksnummer, traséen skal ryddes, og det skal etableres trapp i skråningen.

3.4 Innen område B2 og B3 skal utbyggingen gjennomføres i ett byggetrinn for hvert av områdene.

3.5 Ved søknad om rammetillatelse for område B2 og/eller B3, skal det foreligge forprosjekt for utomhusplan. Utomhusplan for felt B2 skal vise endelig plassering av gangveiforbindelse mellom ny atkomstvei og gangsti fra Hukenveien. Utomhusplan for felt B3 skal vise sykkelparkeringsplasser ved inngangspartiet. Utomhusplan skal forelegges rådet for funksjonshemmede til uttalelse før planen godkjennes. Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan for område B2 og/eller B3, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer, og tinglyst avtale om ferdselsrett for allmennheten gjennom felt B2. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

3.6 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

3.7 Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses arkitekturens karakter.

3.8 Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

3.9 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
For område B2 skal det være min. 2,3 biloppstillingsplasser pr. leilighet.
All parkering i område B3 skal skje i garasjekjeller. For område B3 skal det være min. 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

3.10 Støttemurer skal utformes i naturstein med farge mest mulig lik stedlig stein, steinhøyde maks 50 cm og fallende lengder. Muren skal settes i forband.

3.11 Fasader og takflater skal ha avdempede, mørke farger og matt overflate.

3.12 Eksisterende kabler i lufttrekk skal legges om til jordkabel.

3.13 Jordkabler skal framføres samtidig som fortau langs Hogstadveien og atkomstvei til området opparbeides.

3.14 Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen i område B2 og B3.

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

3.16 Det legges til rette for sykkelparkering på gateplan, slik at hver husstand er sikret 2 plasser.

§ 4. Område for boliger – frittliggende boliger

4.1 Område B1 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA. Parsell 1 kan bebygges med tomannsbolig.

4.2 På parsell 1-10 tillates gesimshøyde på inntil 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra eksisterende terreng.
For garasjer tillates gesimshøyden inntil 2,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m. Høyde på eksisterende terreng skal ikke endres vesentlig.

4.3 Bebyggelsen på parsell 1-10 skal ha takvinkel ikke større enn 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.2.

4.4 Bebyggelsen på parsell 11 skal ha saltak med samme takvinkel som eksisterende låve og samme gesimshøyde. Bygningens sokkel skal utføres i murverk. For øvrig skal bygningen være i treverk. Fasadeutforming og fargesetting skal ivareta assosiasjonene til opprinnelig låvebygning med stående, rødmalt trepanel.

4.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

4.6 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

4.7 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og- /eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og-/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

4.8 Eksisterende våningshus på Huken gård på parsell 6 forutsettes eksteriørmessig bevart. Tilbygg kan tillates under forutsetning av at husets hovedform og karakter holdes inntakt.

§ 5. Område for konsentrert bebyggelse, område B2

5.1 Område B2 kan bebygges med 5 frittliggende tomannsboliger. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 27 % av tomtens nettoareal.

5.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 7 m regnet fra ferdig planert terreng. Høyde på eksisterende terreng skal ikke endres vesentlig. Det tillates et oppbygg med gesimshøyde 2,4 m som atkomst til takterrasse med grunnflate på inntil 40 % av underliggende etasje.

5.3 Bebyggelsen skal flatt tak. Takterrasser tillates. Rekkverk på tak skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims. Takterrasser skal utformes slik at sjenerende innsyn til/på utearealer på annen eiendom unngås.

5.4 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, jfr. § 5.9.

5.5 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellestunet, skal være ensartet for feltet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde. Hensikten er å tydeliggjøre skillet mellom fellesareal og privat grunn.

5.6 Det skal avsettes minimum 80m2 for lek og uteopphold pr. bolig. Av dette arealet skal minst 25 m2 pr. bolig være opparbeidet som felles lekeplass. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene, og før brukstillatelse gis.

5.7 Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

5.8 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

5.9 Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av utomhusplan datert 13.05.07.

§ 6. Område for konsentrert bebyggelse – område B3

6.1 Område B3 kan bebygges med blokkbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse er 117 % BRA.

6.2 Garasjekjeller regnes ikke med i tillatt bruksareal, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over garasjekjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.

6.3 Gesimshøyde skal ikke overstige koter som er anvist på reguleringskartet.

6.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takterrasser tillates ikke.

6.5 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk.

6.6 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellesarealer i 1.etasje, skal være ensartet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde. Hensikten er å tydeliggjøre skillet mellom offentlig og privat grunn slik at allmennheten kan ferdes naturlig gjennom området.

6.7 Bebyggelsens balkonger mot syd skal være på minimum 9m2.

6.8 Det skal avsettes minimum 50m2 for lek og uteopphold pr. bolig (inkl. FL2). Av dette arealet skal minst 25 m2 pr. bolig være opparbeidet som felles lekeplass. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene, og før brukstillatelse gis.

6.9 Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

6.10 Heis skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede fra boder, fellesareal og parkeringskjeller.

6.11 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

§ 7 Offentlig kjørevei

7.1 Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til offentlig vei, der annen atkomst er mulig.

7.2 Regulert atkomstvei, boligvei og gang-/sykkelvei skal beplantes som del av veianlegget.

7.3 Det skal utarbeides utomhusplan inklusive planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.

7.4 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 8. Friområde

8.1 Friområdet skal nyttes til friområde og skiløype.

8.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde og skiløype.

8.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. I forbindelse med grunnarbeider for parkeringsgarasjer i område B1 og B2, er det tillatt å gjøre nødvendige inngrep ift eventuell flomsikring og nødvendig drenering av friområdet i den delen som inngår i bearbeidet terreng, som angitt i utomhusplan. Inngrep nærmere

enn 15 meter fra kanten på Hukenbekken er ikke tillatt. I en sone på 10 m langs Hukenbekken, skal kantvegetasjonen langs bekken bevares for å sikre biologisk mangfold.

§ 9. Friområde - tursti

9.1 Tursti mellom parsell 1 og 2 skal ryddes, og det skal etableres trapp i skråningen.

§ 10. Spesialområde for bevaring – vegetasjon og landskap

10.1 Innenfor boligområdet er det registrert veifar og ridesti fra middelalderen, som vist på planen. Alle inngrep som ikke er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner, er ikke tillatt.

10.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares. Vegetasjon kan tynnes og ryddes. Det er ikke tillatt å felle trær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av stedegen vegetasjon.

§ 11. Felles atkomst

11.1 Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

11.2 Atkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

11.3 Atkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 12. Felles leke-/oppholdsområde

12.1 Område FL1 skal nyttes til felles lekeareal for parsell 3-7.
Område FL2 skal nyttes til felles lekeareal for område B1, B2 og B3.

12.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

12.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

12.4 Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for område B2 og B3 kan gis.

12.5 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeareal.

12.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

12.7 Felles leke-/oppholdsområde FL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før delingstillatelse gis.
Felles leke-/oppholdsområde FL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B3.

12.8 FL2 skal utformes som en naturlekeplass, hvor opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Større trær skal bevares. Dersom trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

§ 13 Felles grøntareal

13.1 Område FG skal nyttes til felles lekeareal for område B2.

13.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

13.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

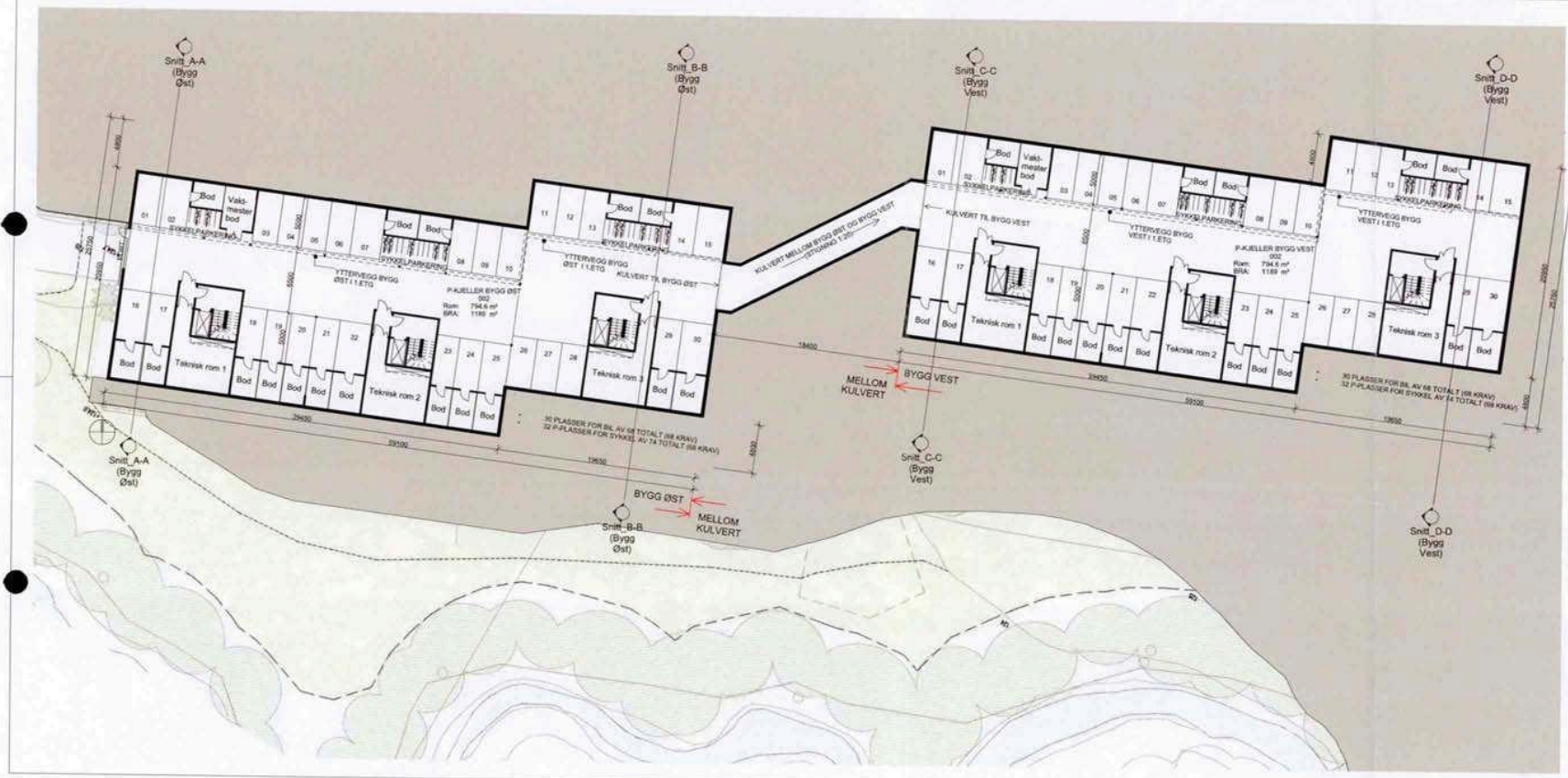
13.4 Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for område B2 kan gis.

13.5 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeareal.

13.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

13.7 Felles grøntareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B2.

Lars Bjerke
Rådmann



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Sekkenr.
28 12 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.

Tegningsnummer: A.0 - 11 - 0U1 Rev: A

BYGG ØST
BYGG VEST
Hukenbekken

E-03

Rev	Dato	Beskrivelse	Av	Sign
A	12.12.11	SØKNAD	MC	VJ

Tegningsnummer: A.0 - 11 - 0U1 Rev: A

Ansvarlig søker:
Momenta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens Vei. 19
0369 Oslo
Tlf: +47 46 44 06 60
Faks: +47 23 33 06 04
Momenta

Tegningsstatus: SØKNAD

Prosjekt: HUKEN B3
1383 ASKER

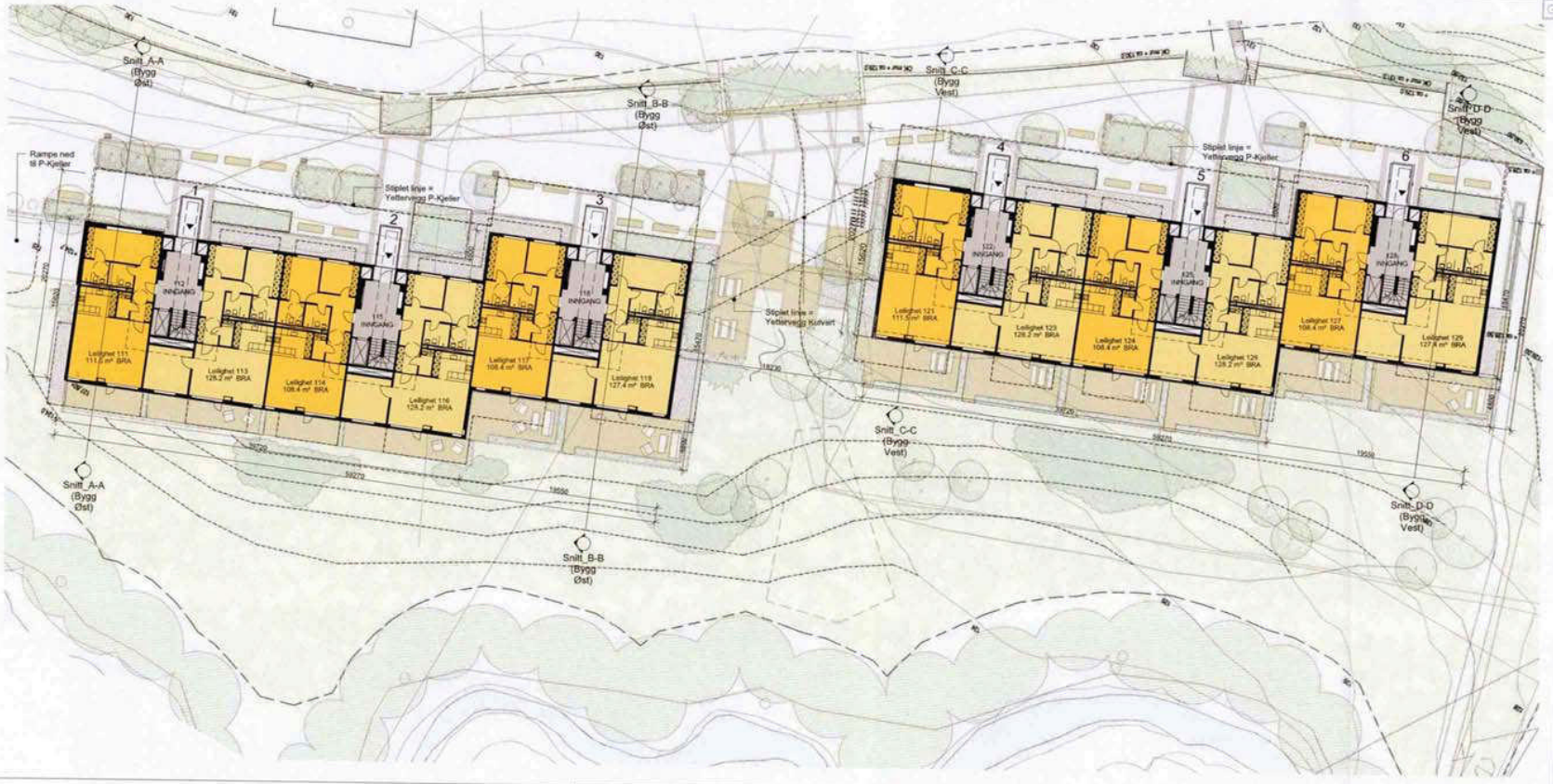
Tiltakshaver: NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 OSLO
NCC

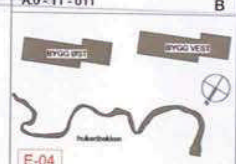
Tegningsnavn: Plan Underetasje (Øst og Vest)

Tegnet av: nh | Målestokk: 1:200 | @A2+ | 01.09.2011

Kontroll: vj | Tegningsnummer: A.0 - 11 - 0U1 | Rev: A

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. Saksnr.
28. 12. 2011
Ark.kode P
Ark.kode E
Bygg
Gnr





E-04

Rev	Dato	Beskrivelse	Av	Sign
B	12.12.11	SØKNAD	MC	VJ
A	01.09.2011	Uts til konsulenter	nh	vj

Tegningsnummer: A.0 - 11 - 011 Rev: B

Ansvarlig søker:

Momenta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens Vei. 19
0369 Oslo
Tlf: +47 46 44 06 60
Faks: +47 23 33 06 04

Tegningsstatus: SØKNAD

Prosjekt: HUKEN B3
1383 ASKER

Tiltakshaver: NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 OSLO

Tegningsnavn: Plan 1. Etasje (Bygg Øst og Vest)

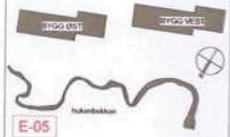
Tegnet av: nh | Målestokk: 1:200 @A2+ | 01.09.2011

Kontroll: vj | Tegningsnummer: A.0 - 11 - 011 | Rev: B

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksnr.
28 12 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Bokstav
Gnr/Bnr



Tegningsnummer: A.0 - 11 - 021 Rev: B



Rev	Dato	Beskrivelse	Av	Sign
B	12.12.11	SØKNAD	MC	VJ
A	01.09.2011	Uts til konsulenter	nh	vj

Tegningsnummer: A.0 - 11 - 021 Rev: B

Ansvarlig søker:
Momenta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens Vei. 19
0369 Oslo
Tlf: +47 46 44 06 60
Faks: +47 23 33 06 04

Tegningsstatus: SØKNAD

Prosjekt: HUKEN B3
1383 ASKER

Tiltakshaver: NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 OSLO

Tegningsnavn: Plan 2. Etasje (Bygg Øst og Vest)

Tegnet av: nh | Målestokk: 1:200 | @A2+ | 01.09.2011

Kontrollert: vj | Tegningsnummer: A.0 - 11 - 021 | Rev: B

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksnr.
28 12 2011
Ark.kode P
Ark.kode B
Saksnr.
Gradering:



Tegningsnummer: A.0 - 11 - 031 Rev: B

BYGG ØST BYGG VEST Hukenbekken

E-06

Rev	Dato	Beskrivelse	Av	Sign
B	12.12.11	SØKNAD	MC	VJ
A	01.09.2011	Utv til konsulenter	nh	vj

Tegningsnummer: A.0 - 11 - 031 Rev: B

Ansvarlig selskap:
Momenta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens Vei. 19
0369 Oslo
Tlf: +47 46 44 06 60
Faks: +47 23 33 06 04

Tegningsstatus: SØKNAD

Prosjekt: HUKEN B3
1383 ASKER

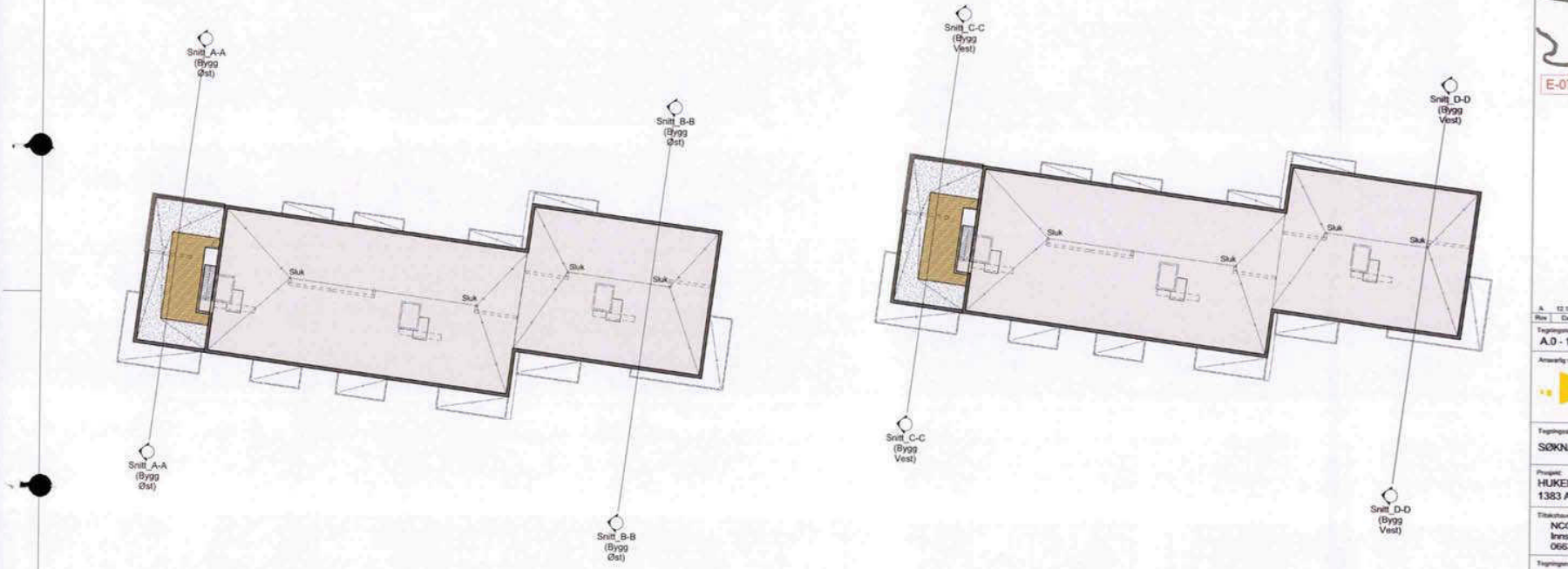
Tiltakshaver: NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 OSLO

Tegningsnavn: Plan 3. Etasje (Bygg Øst og Vest)

Tegnet av: nh | Målestokk: 1:200 @A2+ | 01.09.2011

Kontroll: vj | Tegningsnummer: A.0 - 11 - 031 | Rev: B

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksnr.
28. 12. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:





Tegningsnummer: A.0 - 11 - 041 Rev: A

Rev	Dato	Beskrivelse	Av	Sign
A	12.12.11	SØKNAD	MC	VJ

Tegningsnummer: A.0 - 11 - 041 Rev: A

Ansvarlig sektor:
Momenta Arkitekter AS
Fridtjof Nanssens Vei. 19
0369 Oslo
Tlf: +47 46 44 06 60
Faks: +47 23 33 06 04

Tegningsstatus:
SØKNAD

Prosjekt:
HUKEN B3
1383 ASKER

Tiltakshaver:
NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 OSLO

Tegningsnavn:
Takplan (Bygg Øst og Vest)

Tegnet av: Målestokk:
nh 1:200 @A2+ 01.09.2011

Kontroll: Tegningsnummer: Rev:
vj A.0 - 11 - 041 A

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 8 Bnr.: 532 Fnr.: Snr.: 13

Adresse(r):

Gateadresse:	Hukenbekken 9
Gatenr:	1640
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1383 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:28.07.2026 kl. 18.45

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/237279-1/200 21.03.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NO) Omsetningstype: Fritt salg RAASCHOU HANS HENRIK F.N IDEELL: 5052/10000
2015/342817-1/200 20.04.2015	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet RAASCHOU INGER MARGRETE F.NR: IDEELL: 779/2000 RAASCHOU THOMAS F.NR: IDEELL: 1053/10000

Andel i realsameie:

2014/1092737-2/200 11.12.2014	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE
MATRIKKELENHETEN HAR
ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 538
IDEELL: 1/34

2014/1092768-1/200
11.12.2014

OPPRETTELSE AV
REALSAMEIE
DENNE
MATRIKKELENHETEN HAR
ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 540
IDEELL: 1/49

PENGEHEFTELSER

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

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

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1997/11296-6/100 17.04.1997

RETTSBOK
Sak nr. 94-02702 D/02 Asker og
Bærum namsrett
Gjelder kjørebane
Rettet etter tinglysingloven § 18
20.03.12, FFG, e.f. Korrigert
føring fra pengehefte til servitutt
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 532

2014/575326-1/200 09.07.2014 BEST. OM ADKOMSTRETT
Almenheten gis rett til gangadkomst
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2014/180039-1/200 04.03.2014 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 148/4238

2015/711414-1/200 06.08.2015 ** RESEKSJONERING
En biloppstillingsplass som tilleggsdel til snr.33 omgjøres til tilleggsdel for snr. 5.
En biloppstillingsplass som del av fellesareal omgjøres til tilleggsdel for hver av snr. 25. 26 og 27

2016/919329-1/200 07.10.2016 ** RESEKSJONERING
En bod som del av fellesareal omgjøres til tilleggsdel for snr. 23
En biloppstillingsplass som tilleggsdel til snr. 18 omgjøres til tilleggsdel for snr. 23
En bod og en biloppstillingsplass som tilleggsdel til snr. 23 omgjøres til tilleggsdel for snr. 28
En bod og en biloppstillingsplass som tilleggsdel til snr. 28 omgjøres til del av fellesareal tilhørende Hukenbekken sameie

2020/1712722-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 8 BNR: 532
FNR: 0 SNR: 13

2024/66613-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 8 BNR: 532 FNR: 0 SNR: 13

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
974 637 766
org.nr./~~fødselsnr.~~

Erklæring om bruksrett

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 8 bnr. 532 gir allmenheten rett til gangatkomst over eiendommen langs trasè merket med rødt på vedlagte utsnitt av plankart (side 2 av erklæringen).

Denne erklæring tinglyses på gnr. 8 bnr 532.

Denne tinglysing kan ikke endres eller slettes uten Asker kommunes samtykke/godkjenning.

Dato: 13/6 - 14

Hjemmelshaver gnr. 8 bnr. 532: Hukenbekken sameie v. styret
styreleder Bjørn Juvet
Bjørn Juvet
styremedlem Inger Raaschou
Inger Raaschou

Organisasjonsnummer: 913 570 138

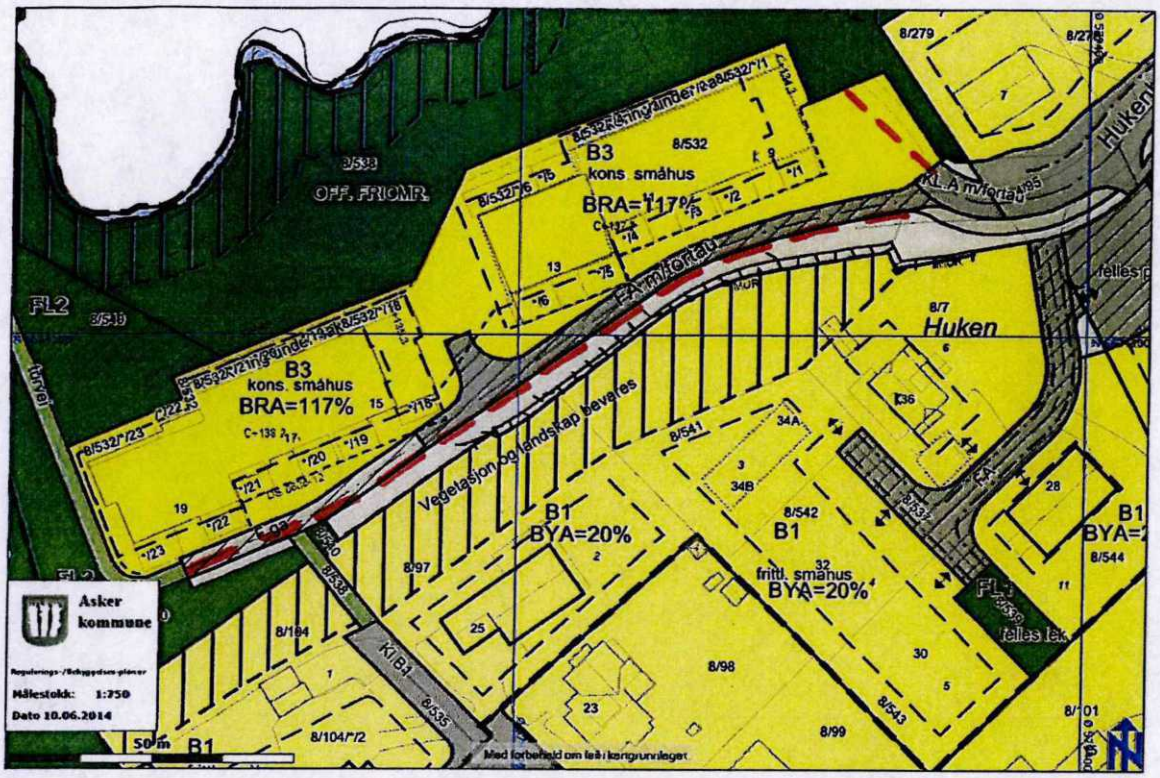
Doknr: 575326 Tinglyst: 09.07.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæringen bekreftes

RETT KOPI:
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN
Lio Knie

ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN
Erling Kore

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift



Gangathorust over gnr. 8 bnr 532.

Side 2 av 2

Ref. 1598

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601565104
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637766	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
260781	BERNER STEN E SKATVEDT	H0504	V/GUNN KARIN SKATVEDT, DALETOPPEN 8, 1387 ASKER
011048	BERNER LISE	H0101	HUKENBEKKEN 36, 1383 ASKER
270386	BERNER GORM A SKATVEDT	U0101	HOGSTADVEIEN 91, 1383 ASKER
220994	BERNER SIGURD THORSHAUG	H0101	HOGSTADVEIEN 91, 1383 ASKER
041252	THORSHAUG KAREN	H0101	HOGSTADVEIEN 91, 1383 ASKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	8	532

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	8	532	0	1	126 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	2	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	3	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	4	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	5	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	6	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	7	147 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	8	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	9	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	10	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	11	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	12	147 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	13	148 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	14	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	15	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 180039 Tinglyst: 04.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/180039/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 10:59
Side 1 av 14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	8	532	0	16	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	17	147 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	18	126 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	19	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	20	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	21	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	22	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	23	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	532	0	24	147 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	25	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	26	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	27	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	28	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	29	147 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	30	148 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	31	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	32	127 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	33	107 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	8	532	0	34	147 / 4238	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/180039/200

Attesteringstidspunkt 2026-08-07 10:59

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	ASKER	8	532		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
011048 [redacted]	Lise Berner	3/6
041252 [redacted]	Karen Thorshaug	1/8
270386 [redacted]	Gorm Anders Skatvedt Berner	1/8
220994 [redacted]	Sigurd Thorshaug Berner	1/8
260781 [redacted]	Sten Eilert Skatvedt Berner	1/8

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

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	126	BG	16	B	107	B	31	B	127	B	46			
2	B	107	BG	17	B	147	B	32	B	127	B	47			
3	B	107	BG	18	B	126	BG	33	B	107	B	48			
4	B	127	BG	19	B	107	BG	34	B	147	B	49			
5	B	107	BG	20	B	107	BG	35				50			
6	B	127	BG	21	B	127	BG	36				51			
7	B	147	B	22	B	107	BG	37				52			
8	B	107	B	23	B	127	BG	38				53			
9	B	127	B	24	B	147	B	39				54			
10	B	127	B	25	B	107	B	40				55			
11	B	107	B	26	B	127	B	41				56			
12	B	147	B	27	B	127	B	42				57			
13	B	148	B	28	B	107	B	43				58			
14	B	127	B	29	B	147	B	44				59			
15	B	127	B	30	B	148	B	45				60			

4238 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 4238

4 Supplerende tekst

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.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

JOHAN BRUUN MERETHE DANIELSEN

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 arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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 betjene 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 vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

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 fastatt vedtekter.

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6)]

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 sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner[7)]
Oslo 20.12.2013		JOHAN BRUUN MERETHE DANIELSEN IHHT fullmakt

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

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

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [8)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	

Dato	Stempel og underskrift

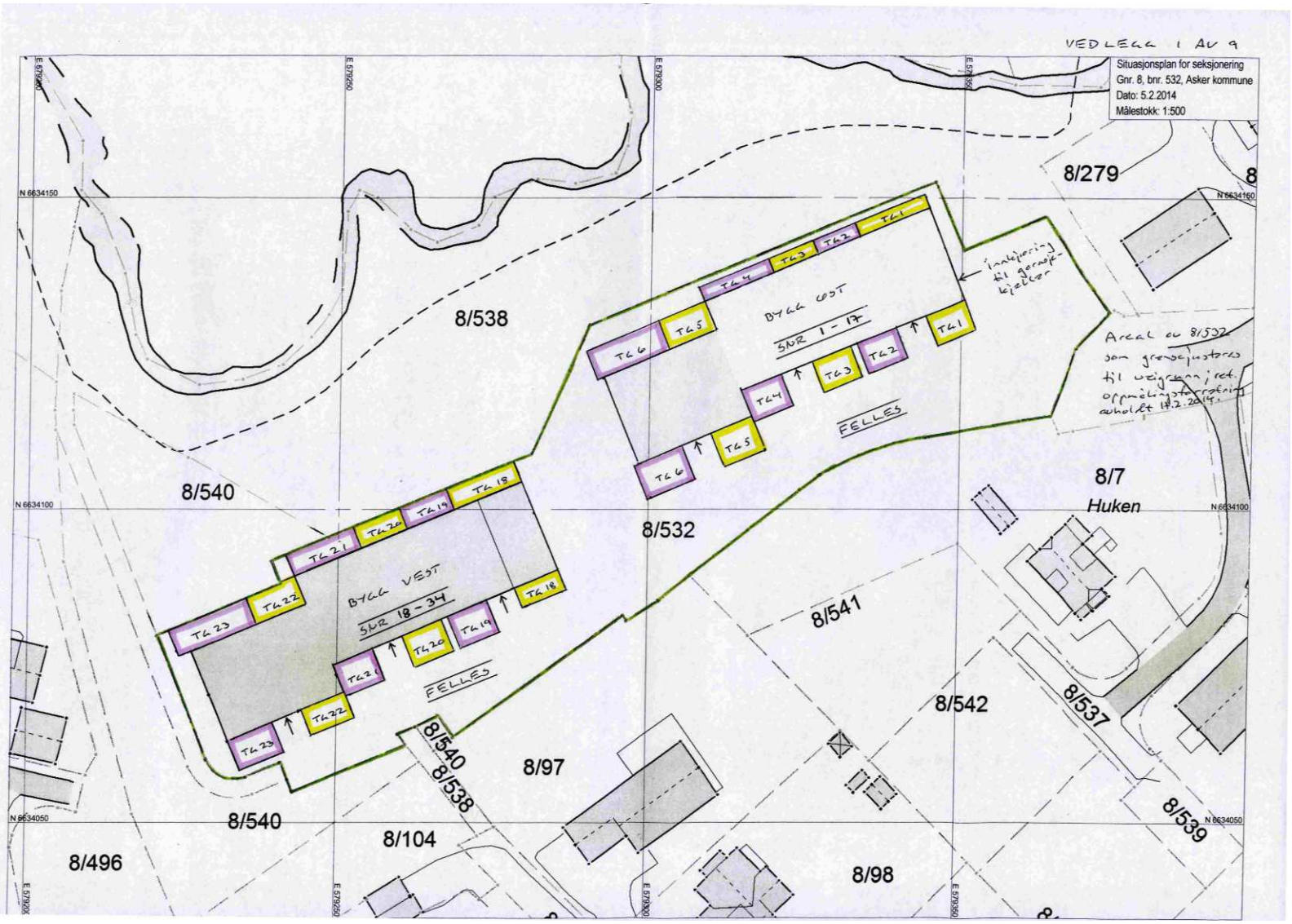
Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

Stein E. Skatvedt Berner.
godkjent Oslo 11.2.2014

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Georg Traheim d.y.
underdirektør

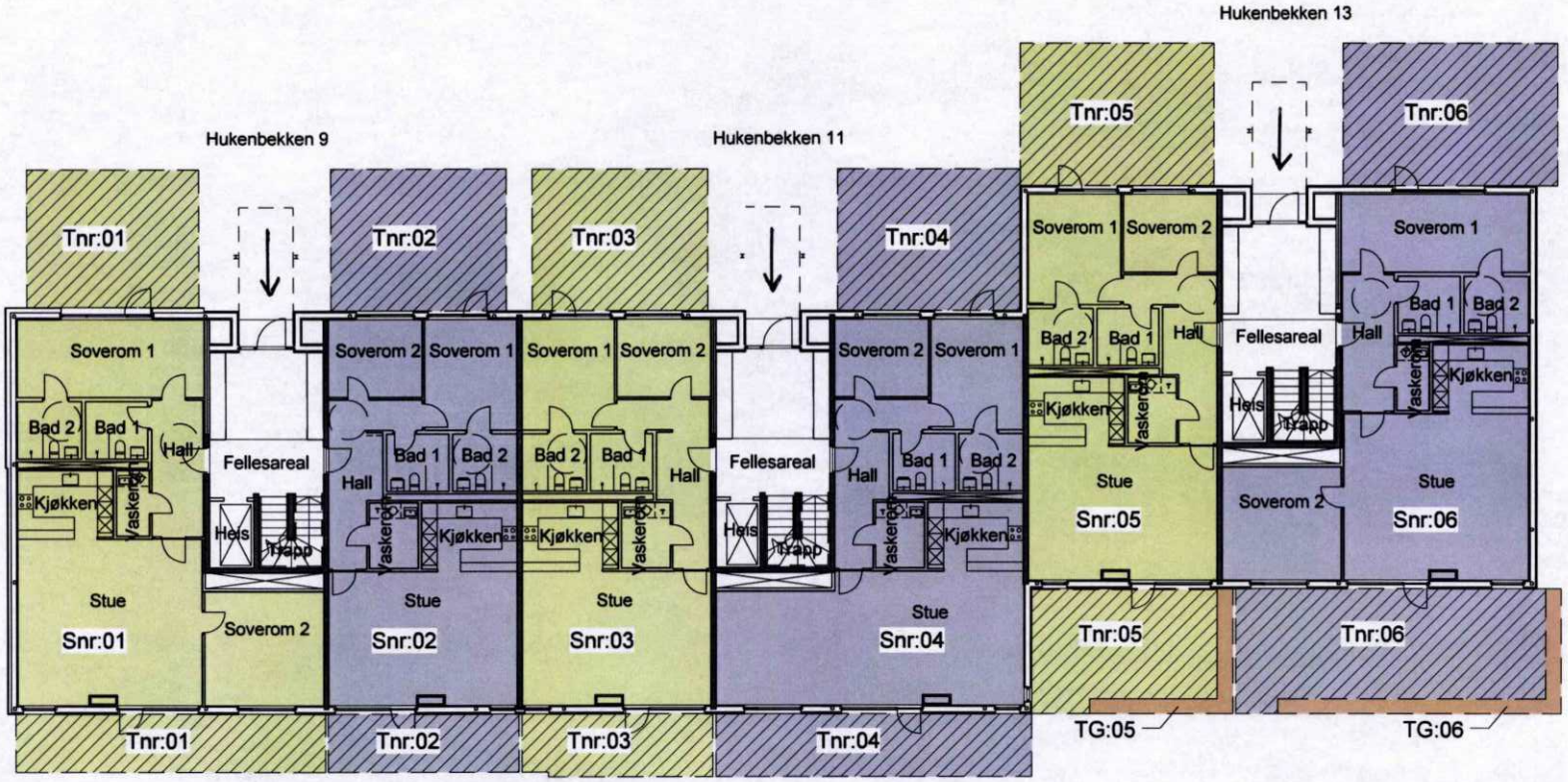

VEDLEGG 1 AV 9
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 8, bnr. 532, Asker kommune
Dato: 5.2.2014
Målestokk: 1:500
8/279
8/538
8/540
8/532
8/7
Huken
8/541
8/542
8/537
8/97
8/540
8/538
8/104
8/539
8/496
8/98
BYGG ØST
SNR 1 - 17
BYGG VEST
SNR 18 - 34
FELLES
FELLES
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG18
TG19
TG20
TG21
TG22
TG23
N 6634150
N 6634100
N 6634050
E 679250
E 679300

Tilleggsareal i kjøring utgjør parkeringsplasser og boder.

Kontraktspart: NCC BOLIG AS Innspurten 9 0663 Oslo	NCC
Ansvarlig søker: Momenta Arkitekter AS Slemdalsveien 70B 0370 Oslo	Momenta
HUKEN B3 Hukenbekken 9-19 1383 Asker Gnr/bnr 8/532	
Tegningsstatus: KONTRAKT	
Seksjonering - Bygg Øst - Plan U.etg	
Dato: 17.12.2013	
Tegnet av: ER	
Kontrollert av: VJ	
A.Ø - 77 - 101	

Side 8 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2014/180039/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 10:59
Kartverket

VEDLEGG 3 AV 9

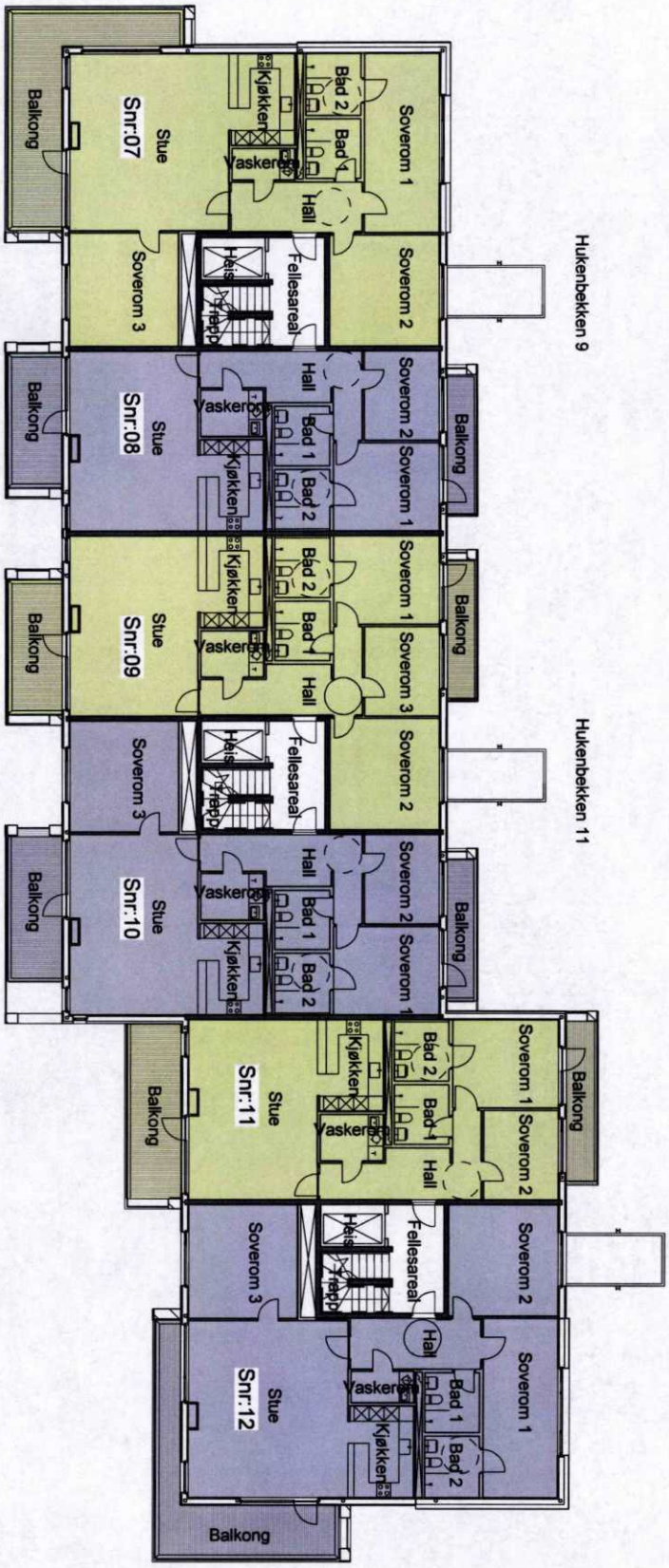


Tilleggsdelar utgjer uteareal hvor det er avholdt oppmålingsforretning.

Seksjon
Seksjon
Tilleggsdel grunn

NCC Kontraktspart: NCC BOLIG AS Innspurten 9 0663 Oslo	HUKEN B3 Hukenbekken 9-19 1383 Asker Gnr/bnr 8/532	Seksjonering - Bygg Øst - Plan 1.etg	
Momenta Ansvarlig søker: Momenta Arkitekter AS Slemdalsveien 70B 0370 Oslo	Tegningsstatus: KONTRAKT	Dato: 18.12.2013 Tegnet av: ER Kontrollert av: VJ	A.Ø - 77 - 111

VEDLEGG 4 AV 9



NCC

Kontraktspart:
NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 Oslo

Ansvarlig søker:
Momenta Arkitekter AS
Slemdalsveien 70B
0370 Oslo

HUKEN B3

Hukenbekken 9-19
1383 Asker
Gnr/bnr 8/532

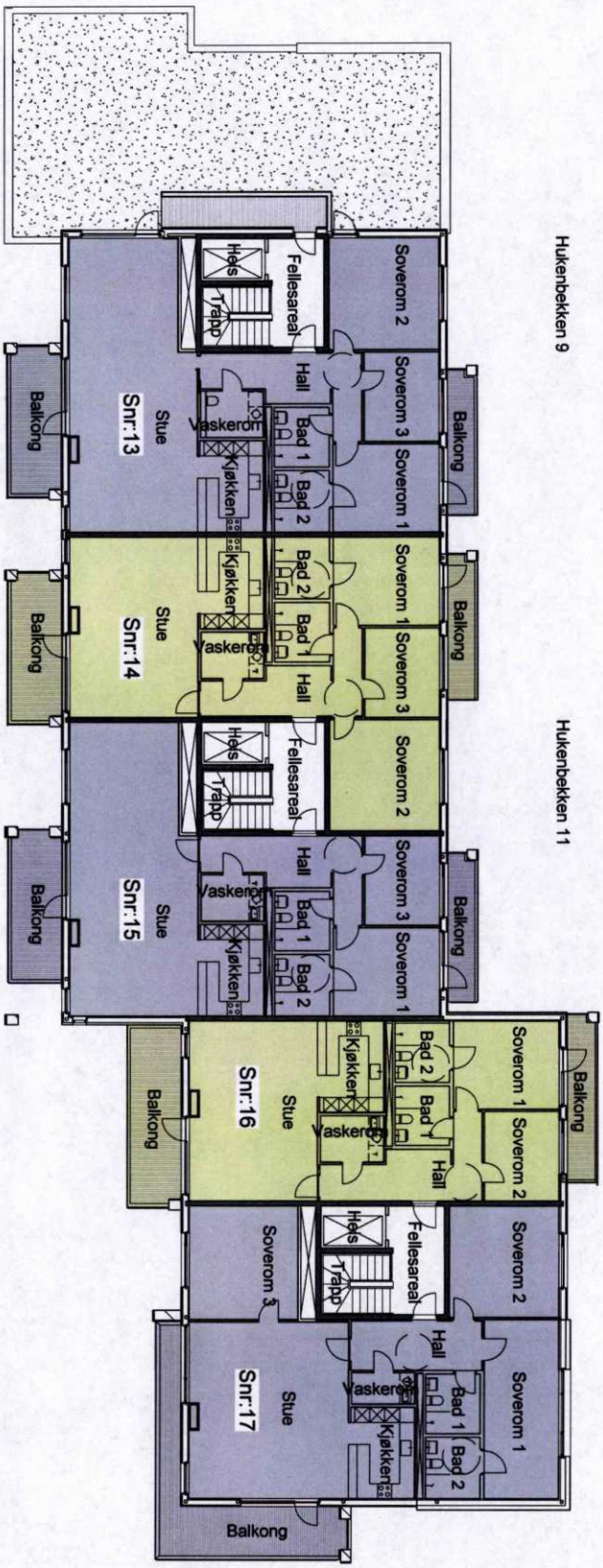
Tegningsstatus:
KONTRAKT

Seksjonering - Bygg Øst - Plan 2.etg

Dato:	21.10.2013
Tegnet av:	ER
Kontrollert av:	VJ

A.Ø - 77 - 121

VEDLEGG 5 AV 9



NCC

Kontraktspart:
NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 Oslo

Ansvarlig søker:
Momenta Arkitekter AS
Slemdalsveien 70B
0370 Oslo

HUKEN B3

Hukenbekken 9-19
1383 Asker
Gnr/bnr 8/532

Tegningsstatus:
KONTRAKT

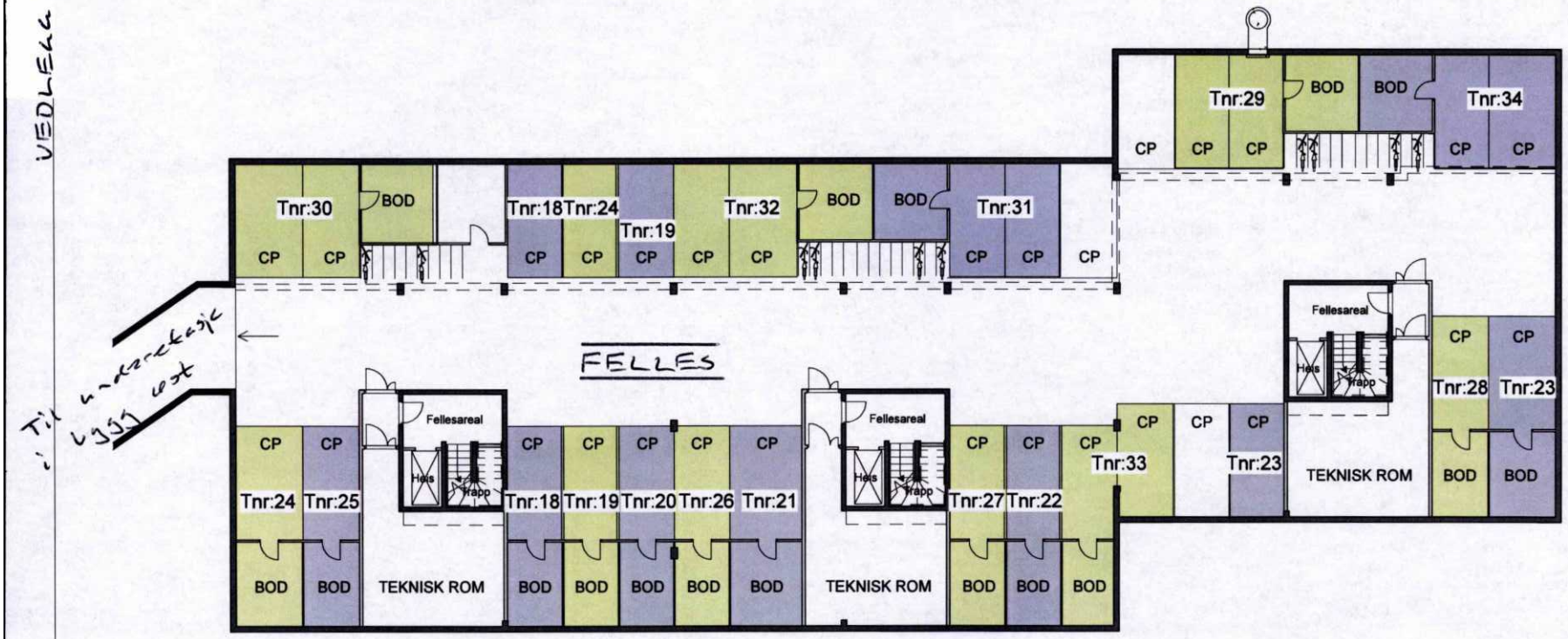
Seksjonering - Bygg Øst - Plan 3.etg

Dato:	21.10.2013
Tegnet av:	ER
Kontrollert av:	VJ

A.Ø - 77 - 131

Attestert kopi av dok.nr. 2014/180039/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 10:59
Kartverket

VEDLEGG 6 AV 9



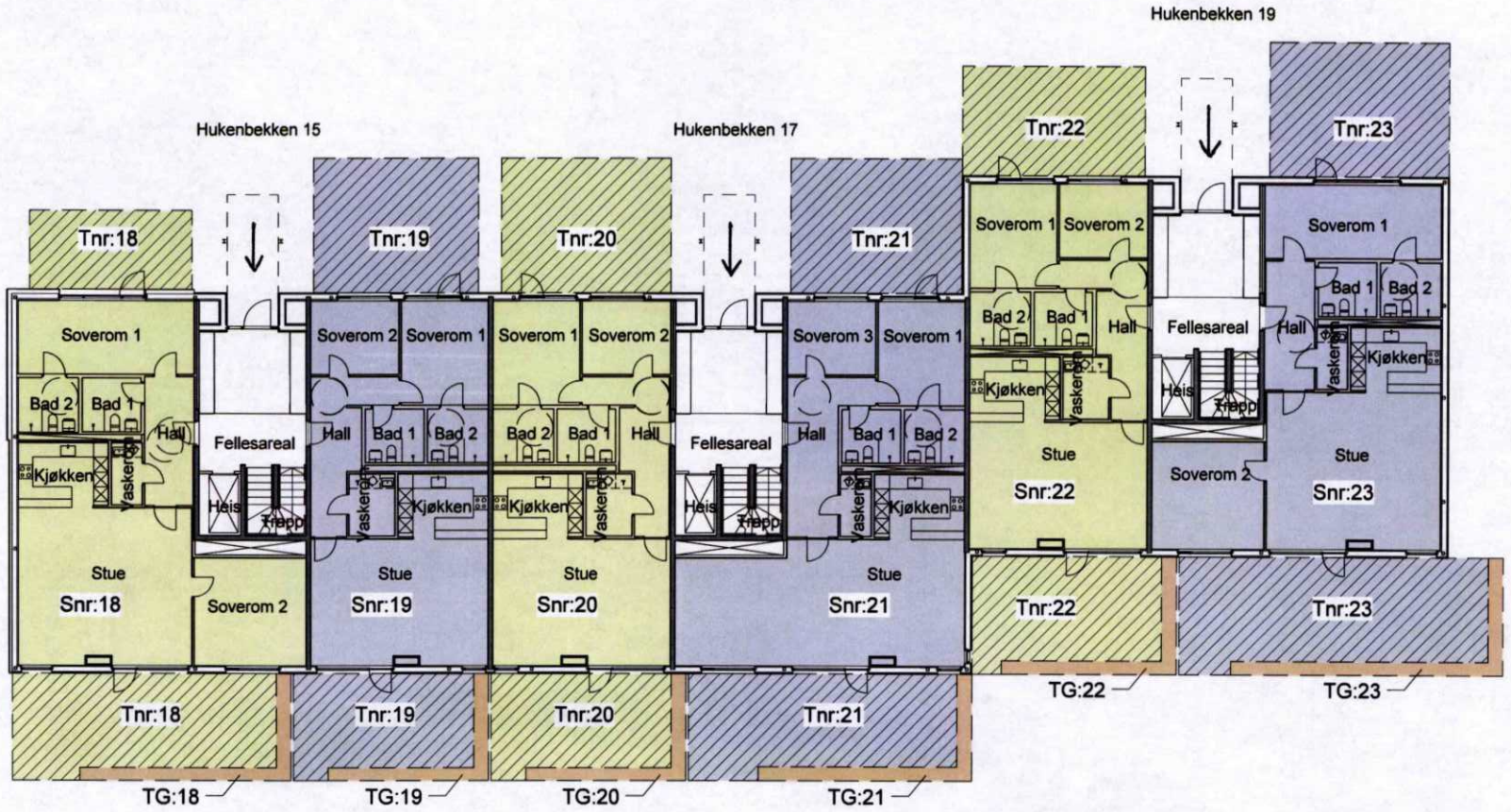
Tilleggsdelar i bygning utgjer parkeringsplasser og bodar.

Seksjon
Seksjon

NCC Kontraktspart: NCC BOLIG AS Innspurten 9 0663 Oslo	HUKEN B3 Hukenbekken 9-19 1383 Asker Gnr/bnr 8/532	Seksjonering - Bygg Vest - Plan U.etg	
Momenta Ansvarlig søker: Momenta Arkitekter AS Slemdalsveien 70B 0370 Oslo	Tegningsstatus: Kontrakt	Dato: 12.11.2013 Tegnet av: ER Kontrollert av: VJ	A.V - 77 - 101

Side 12 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2014/180039/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 10:59
Kartverket

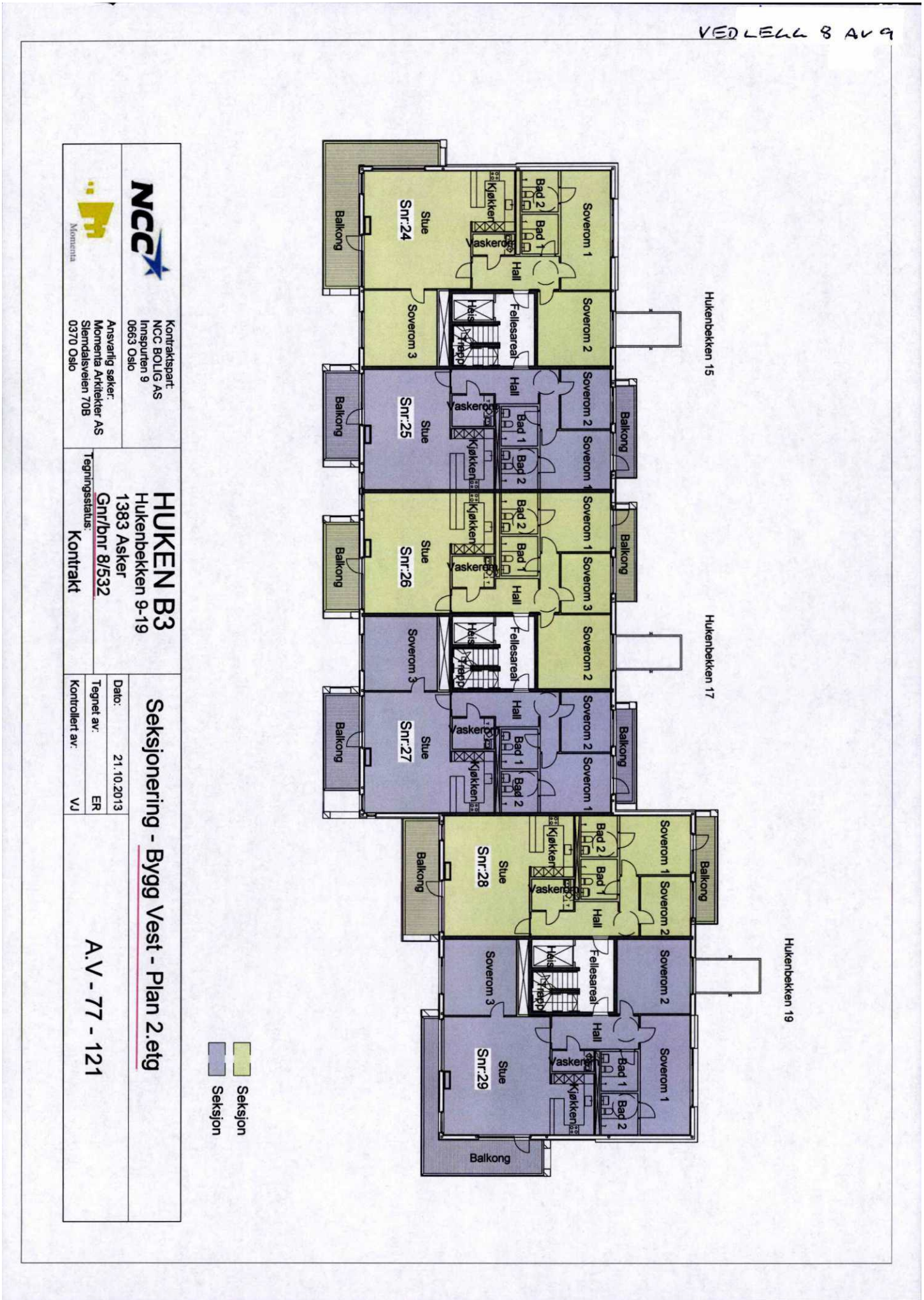
VEDLEGG 7 AV 9



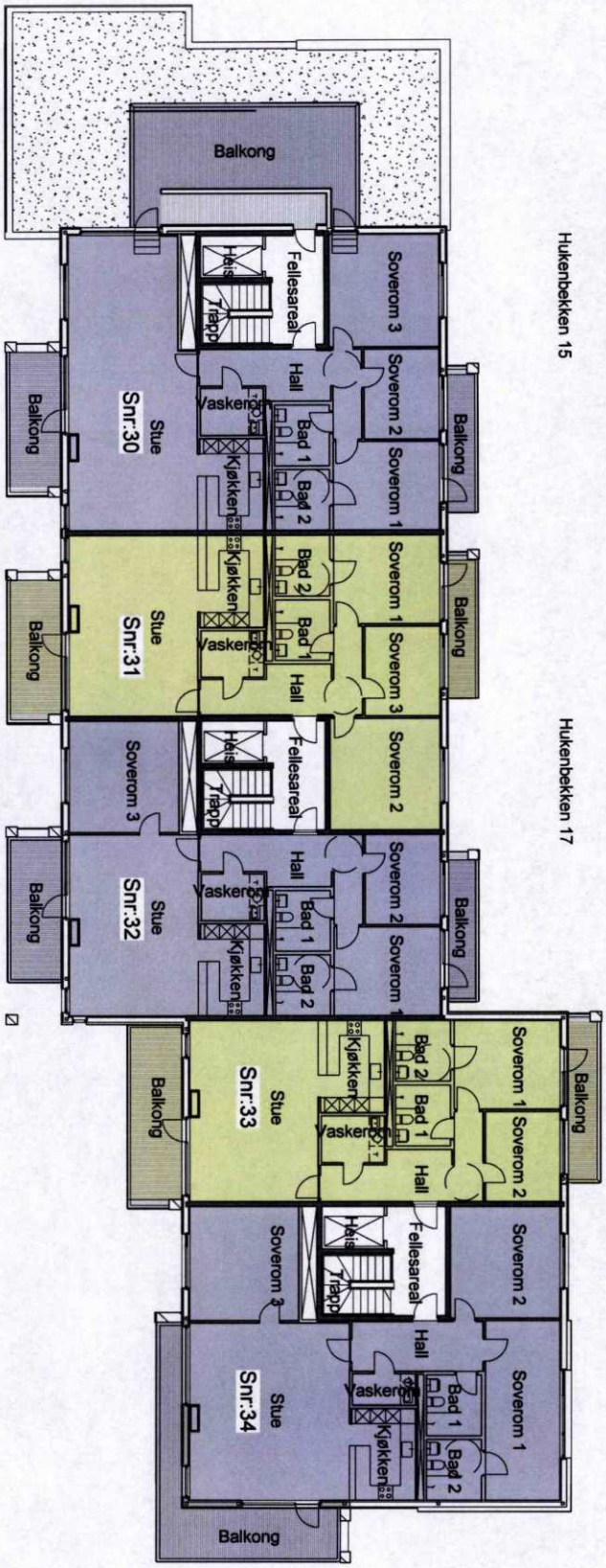
Tilleggsdelen utgjør uteareal hvor det er avholdt oppmålingsforretning.

Seksjon
Seksjon
Tilleggsdel grunn

NCC	Kontraktspart: NCC BOLIG AS Innspurten 9 0663 Oslo	HUKEN B3 Hukenbekken 9-19 1383 Asker Gnr/bnr 8/532	Seksjonering - Bygg Vest - Plan 1.etg
Momenta	Ansvarlig søker: Momenta Arkitekter AS Slemdalsveien 70B 0370 Oslo	Tegningsstatus: Kontrakt	Dato: 19.12.2013 / Tegnet av: ER / Kontrollert av: VJ — A.V - 77 - 111


VEDLEGG 8 AV 9
Hukenbekken 15
Hukenbekken 17
Hukenbekken 19
Balkong
Stue
Snr:24
Snr:25
Snr:26
Snr:27
Snr:28
Snr:29
Soverom 1
Soverom 2
Soverom 3
Bad 1
Bad 2
Kjøkken
Vaskerom
Hall
Fellesareal
Heis
Trapp
Seksjon
Seksjon
NCC
Momenta
Kontraktspart:
NCC BOLIG AS
Innspurten 9
0663 Oslo
Ansvarlig søker:
Momenta Arkitekter AS
Slemdalsveien 70B
0370 Oslo
HUKEN B3
Hukenbekken 9-19
1383 Asker
Gnr/bnr 8/532
Tegningsstatus:
Kontrakt
Seksjonering - Bygg Vest - Plan 2.etg
Dato: 21.10.2013
Tegnet av: ER
Kontrollert av: VJ
A.V - 77 - 121

VEDLEGG 9 AV 9



Kontraktspart: NCC BOLIG AS Innspurten 9 0663 Oslo	NCC
Ansvarlig søker: Momenta Arkitekter AS Slemdalsveien 70B 0370 Oslo	Momenta

HUKEN B3
Hukenbekken 9-19
1383 Asker
Gnr/bnr 8/532

Tegningsstatus: Kontrakt

Seksjonering - Bygg Vest - Plan 3.etg

Dato:	21.10.2013
Tegnet av:	ER
Kontrollert av:	VJ

A.V - 77 - 131

Hukenbekken 9

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Asker International School (1-10 k... 626 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Asker videregående skole 486 elever	22 min 1.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Askervangen Linje 291	5 min 0.5 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.1 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Føyka barnehage Gamle Drammensvei . 69 barn	8 min 0.7 km
Furuly Bhg (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askerholmen	12 min
Kiwi Bankveien	15 min

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	14 min
Apotek 1 Trekanten	14 min
Asker Vinmonopol	14 min

SPORT

Ånnerudskogen ballplass	9 min
Føyka kunstgressbane	9 min
EVO Asker Sentrum	15 min
SATS Asker	18 min

«Perfekt til familie med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

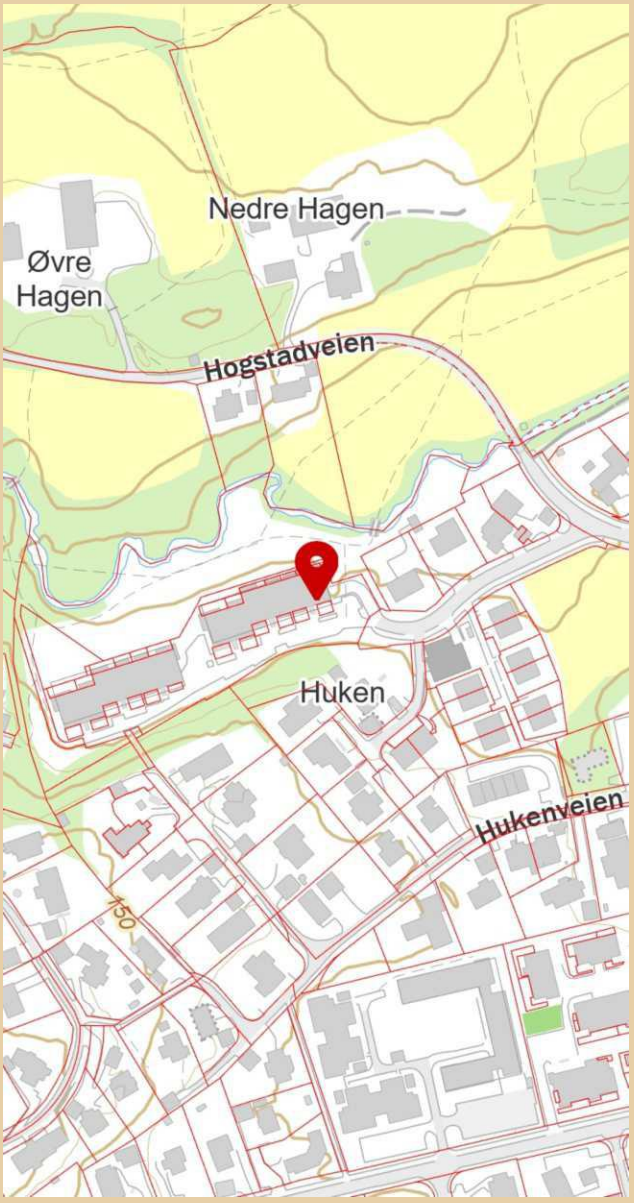
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hukenbekken 9, 1383 Asker
Gnr. 8, Bnr. 532, Snr. 13, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260181

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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