PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

HESTEHOVEN 27 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HESTEHOVEN 27 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 26.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hestehoven 27 B, 3490 KLOKKARSTUA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 309 BNR 566 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS KLOKKARSTUA

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	63 636
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	5 m²	- m²	73 m²	71 m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 056
Formue	31 082
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hestehoven 1 H 104 m² 2005 1. etg 3 sov				01.07.2026	4 350 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**39 904**
2	Hestehoven 27 B 65 m² 2022 2. etg 2 sov				23.08.2023	4 250 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**60 000**
3	Hestehoven 23 D 79 m² 2022 2. etg 3 sov				06.11.2023	3 995 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**50 000**
4	Hestehoven 23 B 82 m² 2022 2. etg 3 sov				13.08.2024	4 500 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**50 610**
5	Hestehoven 5 C 88 m² 2005 2. etg 2 sov				18.11.2025	3 700 000	**3 575 000**	0	3 575 000	**40 625**
6	Hestehoven 21 C 78 m² 2022 1. etg 2 sov				19.04.2024	3 950 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**50 000**
7	Hestehoven 5 E 76 m² 2005 2. etg 2 sov				10.07.2025	3 180 000	**3 275 000**	64 654	3 339 654	**43 943**

Velkommen til Hestehoven 27B – en moderne og innbydende 3-roms eierseksjon fra 2022 med gjennomført standard, gode solforhold og flott utsikt. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder en romslig stue med peisovn og varmepumpe, stilrent Aubo-kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad og to gode soverom. Hovedsoverommet har walk-in-garderobe, og begge soverommene byr på gode oppbevaringsløsninger. Boligen har to hyggelige uteplasser samt en imponerende takterrasse på ca. 62 m² med vidstrakt utsikt over Drammensfjorden. Her er det rikelig med plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill. Egen carportplass og utvendig bod medfølger.

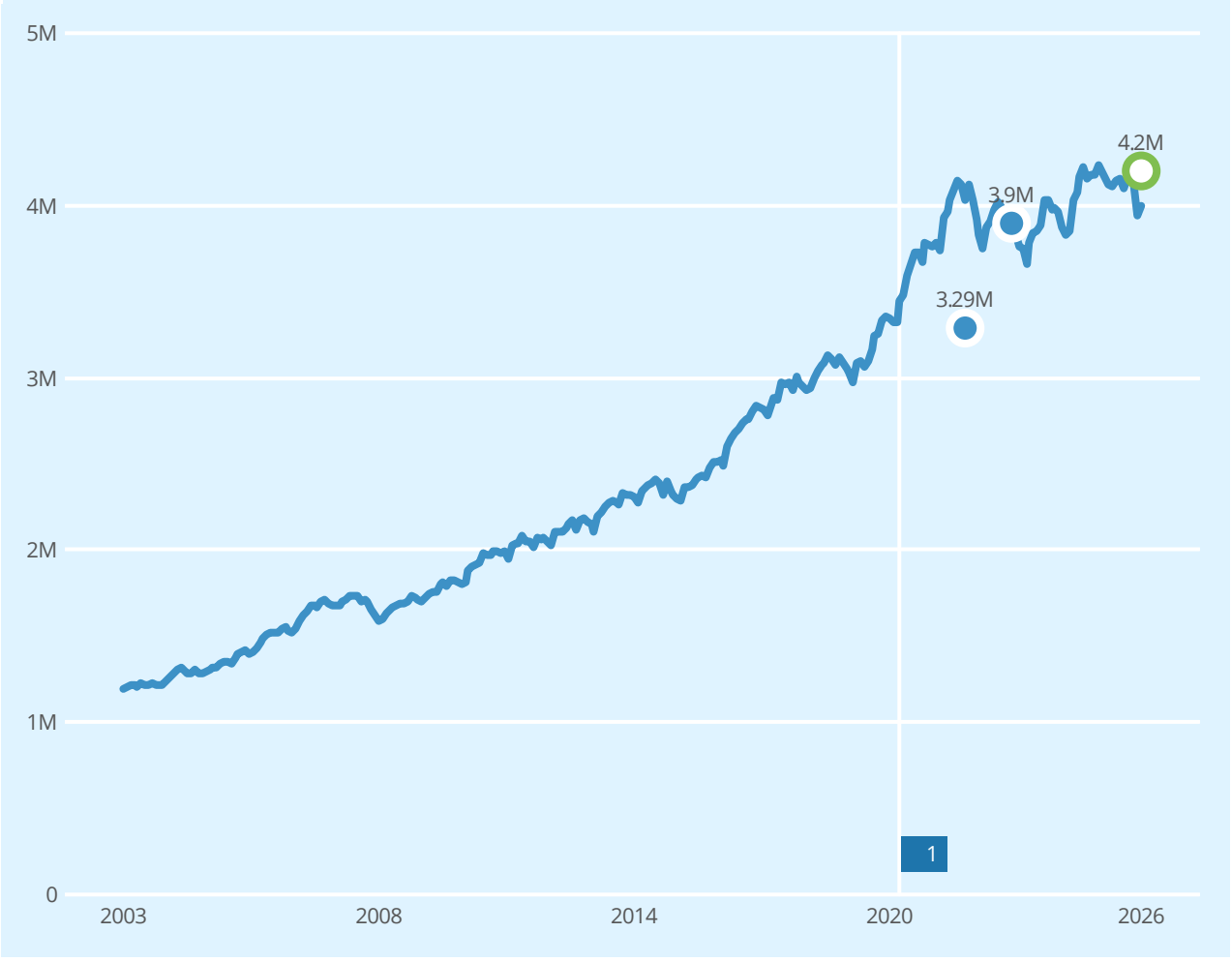
Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Klokkarstua, med nærhet til turstier, lysløype, dagligvarebutikk og idrettstilbud. Det er kort vei til sjarmerende Holmsbu og fergeforbindelsen mellom Verket og Svelvik.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.07.2023	23.08.2023	10.10.2023	4 250 000	3 900 000	0	3 900 000
18.07.2022		18.07.2022	-	3 290 000	-	3 290 000

Leiligheter til salgs i ASKER kommune nå

175
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 117 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

183
leiligheter solgt

5.6M
5.5M
5 405 000 Prisantydning i snitt
5 332 000 Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 415 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd
70 208 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

63 636 Hestehoven 27 B Totalpris 4 200 000

Fagtakst

Hestehoven 27B, 3490 KLOKKARSTUA

Gnr: 309
Bnr: 566
Snr: 13

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 71 m²

BRA-i: 66 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	18	0	0	0
TG-0	TG-1	TG-IU	TG2	TG3

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.08.2026

Rapportdato
21.08.2026

Hjemmelshavere

Navn
Per Marius Krosby Andresen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Maren Steira Fuglerud

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

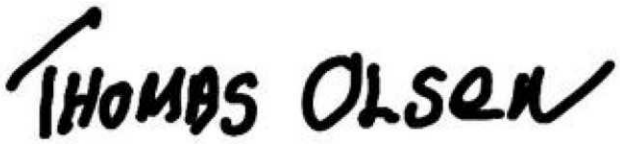


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.
Det er ikke foretatt undersøkelser som er under sameiet sitt ansvar.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Takterrasse	0	0	0	0	62
2. etasje	71	66	5	0	11
Totalt m2	**71**	**66**	**5**	**0**	**73**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Takterrasse	0		0
2. etasje	71	0	71
Totalt m²	**71**	**0**	**71**

Takterrasse - Beskrivelse av rom

- Takterrasse

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue/Kjøkken
- Soverom 1
- Soverom 2 m/garderobe
- Bod
- Bad

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= bod som er seksjonert på leiligheten, plassert ved carport.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt, tekket med papp og takterrasse.
- - Balansert ventilasjon.
- - Parkering i felles garasjeanlegg med el-bil lader.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





Type	**Terrasse**

Det er etablert en terrasse på 6m2 ut fra stue.
Det er etablert en terrasse på 4,8m2 ut fra soverom.
Det er etablert en takterrasse på ca 62m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert 2 terrasser på henholdsvis 6m2 og 4,8m2 i 2.etg.
Det er etablert en takterrasse på 62m2.
Terrassene er oppforet og tekket med 28×120 terrassebord.
Alle terrasser er tekket. Underliggende tettsjikt er kun mulig å inspiserte via luke ved sluk, og er hovedsaklig vurdert mot alder.
Det er montert rekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass med datostempling 2021.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 32år.

6.3 Takkonstruksjon

Type	**Flatt tak**

Inspisert fra	**På tak**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	**Ikke kontrollerbart**

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	**Nei**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med flat-tak konstruksjon.
Det er ikke registrert svikt/skjevheter i konstruksjon.

6.4 Taktekking

Type tekking	**Papp**

Inspisert fra	**På tak**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er utført lokale utbedringer av utbygger rundt gjennomføringer.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av taktekking TG-1

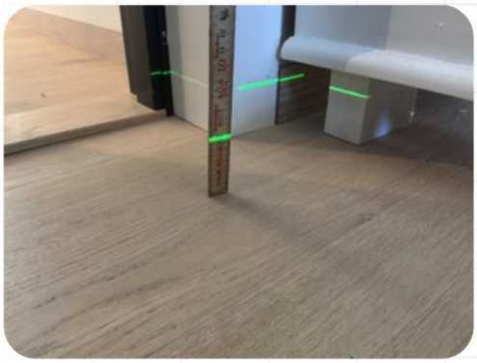
Taket er tekket med sveisepapp.
Taktekking er fra opprinnelig byggeår.
Det er utført utbedringer rundt gjennomføringer av utbygger etter lekkasje rundt gjennomføring. Forholdet anses om «lukket».
Det registreres fall mot sluk, samt sluket er tilgjengelig for kontroll/rens.

PS: Det er viktig å rense sluk minimum 2 ganger i året!

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**



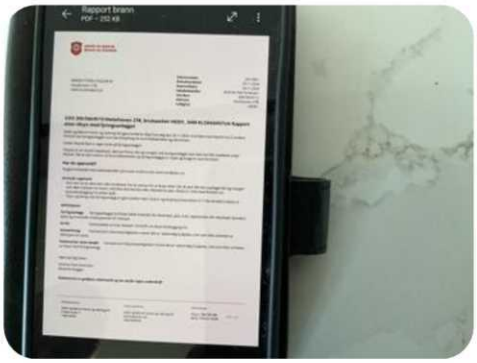
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
10 mm høydeforskjell i stue.
4 mm høydeforskjell på soverom
5 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.6 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Stål**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Type peis	**Vedovn**
Vedovn plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra taket**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 20/11-2024 uten å påvise avvik.	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue
Pipe er oppført som stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i stålrør.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 20/11-2024.

6.7 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Aubo Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Fra byggeår 2022	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og levert av Aubo Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert micro,vinskap,komfyr,platetopp,oppvaskmaskin og frys/kjøleskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.8 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ja**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør erfra opprinnelig byggeår 2023.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Kloakk er luftet over tak.
Det er ikke registrert stakeluke i boenheten. Forholdet anses ikke som vesentlig da stakeluke mest sannsynlig er plassert i 1.etg og staking kan utføres via andre innstallasjoner.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.9 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
JRG Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert på bod/teknisk rom.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra Samlestokk (lekkasjestopper)
Stoppekran ble registrert i bod/teknisk rom, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er endret til Plejd brytere samt termostat og uttak til lys samt mindre arbeider.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i klesrom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Elektroforum AS på arbeider utført i ettertid samt Ledene Elektro AS på hoved-anlegg.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.11 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Anlegget er montert i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Ikke vært utført service siden anlegget ble etablert.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er montert i 2025.
Det har pr.d.d ikke vært behov for service. Normalt service intervall er hvert 2.år.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 10-12år.

6.12 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Teknisk rom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2023	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 3år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasjestopper.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 17 år.

6.13 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det tilstrekkelig ventilering?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget tilfører friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken via separate kanalnett. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luften kunne sirkulere mellom rommene, normalt via luftespalter eller terskelfrie dører. Anlegget ble kontrollert ved befaringen og fremsto å fungere som forutsatt. Filterskift anbefales minimum hver 6. måned.
Forventet teknisk levetid er ca. 25 år ved normalt vedlikehold.

6.14 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.15 Radon

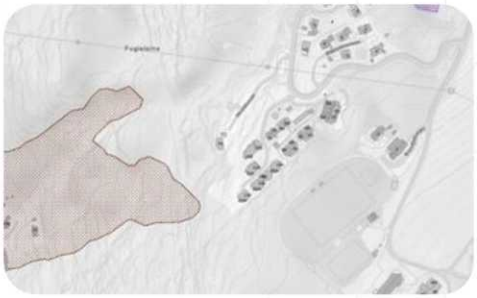


Har bygget radonsperre?	**Ja**
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	**Ja**
Er det foretatt radonmåling?	**Nei**

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2022 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.16 Skred/flomfare

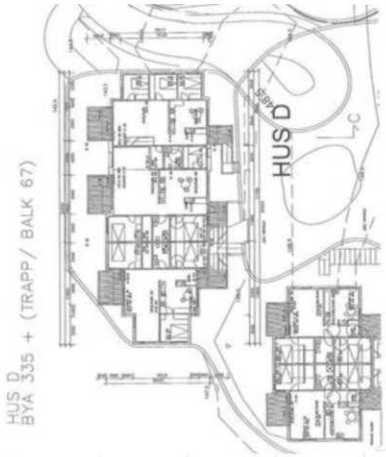


Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.17 Lovlighet



Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Nei**

Bygget samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

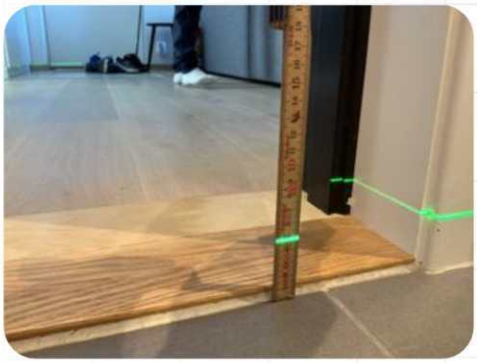
Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

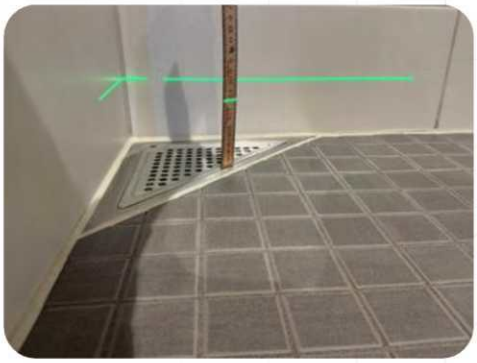
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest skattet 08.11.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.18 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Rommet er nytt i 2022. Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.	

6.19 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 30mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 21år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.20 Membran/tettesjikt

Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Rustfritt sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

TG-1

Badet er oppført som er prefabrikert baderomskabin.
Date foreligger FDV dokumentasjon på rommet.

6.21 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Gustavsberg innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Det er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

6.22 Ventilasjon





Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.23 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre da badet er en prefabrikert baderomskabin.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

6.24 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad og entre. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Stålplater på bad. Øvrige rom malte overflater.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.25 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

7. Rapportsammendrag

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260278
Addresse	Hestehoven 27 B		
Postnr.	3490	Sted	KLOKKARSTUA
Selgers navn	Per Marius Krosby Andresen		
Selgers navn	Maren Steira Fuglerud		

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?

08/2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidig Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

91638350

Våtrom

Initialer selger:
P M
M S

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

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

Elektriker har byttet bryterpanelet til Plejd (termostat, og dimmer).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, har samsvarserklæring.

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke tilfredsstillende stake-mulighet på avløpsanlegg.

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

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

Vannlekkasje ved pipe 2 ganger, utbedret. Første gangen ved forrige eier. Lekkasje avløpsrør på taket inn mot teknisk rom, det var ikke tilstrekkelig tekket rundt røret, utbedret. Ikke fuktskader noen av stedene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Thorrud, har ikke dokumenter men har en mail rekke som omhandler forløpet til utbedringen. De som utbedret sa målingene muntlig.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Komfyrvakten har en feilkode som sier at den har et internt problem. Blir utbedret.

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

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

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

Installert plejd lysbrytere og termostat, og byttet DCL uttatk til lokk med strekk. Lagt opp strøm til varmepumpe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på plejd og strøm til varmepumpe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det finnes brukstillatelse

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ja man har felles ansvar for å ivareta fellesareal, dugnad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, den har nettopp økt med 700kr til ca 3000 kr for å fremtidig beise all fasade på boligene. Vedlikeholdet skal utføres av fagarbeidere når sameiet har penger til å gjennomføre oppgaven.

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

Initialer selger:
P M
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
P M
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	20.08.2026
Signert av	*Per Marius Krosby Andresen*
Signert av	*Maren Steira Fuglerud*

Initialer selger:
P M
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Brinken Klokkarstua
Hestehoven 27 B
3490 KLOKKARSTUA

Vår ref.: 643/13
Type: Sameier
Eiere: Maren Steira Fuglerud, Per Marius Krosby Andresen

Organisasjonsnr: 829 715 422 **Seksjonsnr:** 13

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 056**

Felleskostnader:	TV og internett	99
	Grunnkostnad	2 957

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	6 580
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	210 574

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 95006853

E-post: brinken@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 18.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	6 580	Andre inntekter:	402
Annen formue:	31 082	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	309/566 - seksjon:13		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10298.5

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91638350

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	08.07.2022	Første innflytting:	15.07.2022	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BRA	66		
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Boligopplysninger:

Sameiet Brinken Klokkarstua	**Vår ref.:**	643/13
Hestehoven 27 B	**Type:**	Sameier
3490 KLOKKARSTUA	**Eiere:**	Maren Steira Fuglerud, Per Marius Krosby Andresen

Organisasjonsnr: 829 715 422

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Brinken Klokkarstua

Dato og sted

Dato: Tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00

Sted: Hovenga Samfunnshus, Knivsfjellveien 2

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 335 678,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Samme som tidligere

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 26 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Valg

Det skal velges følgende:

5.1 Styreleder

Reidar Hovelsås er på valg

5.2 Styremedlemmer

Frida Marie Rørvik Ugstad og Glenn Torger Ugstad er på valg

5.3 Varamedlemmer

Christine Ebbestad og Ellen Johanne Westbye

5.4 Valgkomité

Marius Hauge og Øystein Andresen har fungert som valgkomité i perioden

Marius har nå flyttet til Island.

Med vennlig hilsen for styret

09.04.2026

Reidar Hovelsås

Styrets årsmelding 2025 for Sameiet Brinken Klokkarstua

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Brinken Klokkarstua ligger i Asker kommune og har organisasjonsnummer 829715422. Sameiet består av 26 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Reidar Hovelsås
Styremedlem, Frida Marie Rørvik Ugstad
Styremedlem, Glenn Torger Ugstad
Varamedlem, Christine Ebbestad
Varamedlem, Ellen Johanne Westbye

Valgkomitè:

Marius Hauge og Øystein Andresen har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 40 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Brinken Klokkarstua.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- få utbygger til å bli ferdig med gjenstående arbeid
- få på plass serviceavtaler med div. firmaer.

Kommende vedlikeholdsoppgaver:

- Vask og beis av utvendig kledning fellesarealer
- Beising av terrasser og trappeoppganger hos hver enkelt leilighet FERDIG SEPTEMBER 2026.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

Sameiets bygningsmasse er fra 2022, og det har ikke vært nødvendig med større vedlikehold.

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 91638350. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

Boligomsetning og juridiske seksjonseiere

I 2025 ble det registrert to overdragelser av seksjoner i sameiet. Den gjennomsnittlige salgssummen var kr 3 820 000,-.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridiske seksjonseiere som eide seksjoner i sameiet.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2025.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 01.01.2026. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
06.05.2026
Reidar Hovelsås

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2026

Resultatregnskap Sameiet Brinken Klokkarstua - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	864 000	802 248	864 001	1 176 002
Sum inntekter		**864 000**	**802 248**	**864 001**	**1 176 002**
Kostnader					
Personalkostnader	2	29 666	29 666	29 666	29 666
Kommunale avgifter		125 630	117 174	130 000	132 540
Strøm og annen energi	3	22 544	31 965	80 000	40 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	99 458	22 198	189 000	337 000
Løpende driftskostnader	5	-67 290	363 356	115 000	130 000
Administrativ konsulentbistand	6	125 838	159 929	133 784	137 097
Digitale tjenester		30 888	30 888	30 888	30 888
Forsikringer		137 244	108 604	139 013	173 299
Andre driftskostnader	7	37 217	12 314	12 000	18 500
Sum driftskostnader		**541 195**	**876 092**	**859 351**	**1 028 990**
Driftsresultat		**322 805**	**-73 844**	**4 650**	**147 012**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		807	624	0	0
Andre finansinntekter		12 066	9 947	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**12 873**	**10 571**	**0**	**0**
Årets resultat		**335 678**	**-63 273**	**4 650**	**147 012**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		335 678	-63 273	0	0
Sum disponeringer		**335 678**	**-63 273**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Brinken Klokkarstua - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	8	56 379	78 579
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**56 379**	**78 579**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 837	2 095
Andre fordringer		186 837	144 762
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		759 090	384 387
Sum omløpsmidler		**951 764**	**531 244**
SUM EIENDELER		**1 008 143**	**609 823**

Balanse - Sameiet Brinken Klokkarstua - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		784 031	448 353
Sum egenkapital	**9**	**784 031**	**448 353**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		224 112	144 768
Annen kortsiktig gjeld		0	16 702
Sum gjeld		**224 112**	**161 470**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 008 143**	**609 823**

Sted:_____, dato:_____

Reidar Hovelsås Styreleder	Glenn Torger Ugstad Styremedlem	Frida Marie Rørvik Ugstad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	833 112	771 360
3630 Internett / Bredbånd	30 888	30 888
Sum	**864 000**	**802 248**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	26 000	26 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 666	3 666
Sum	**29 666**	**29 666**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	22 544	31 965
Sum	**22 544**	**31 965**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 369	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	54 928	13 411
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 161	8 787
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	24 000	0
Sum	**99 458**	**22 198**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	90 924	72 175
6730 Honorar for teknisk rådgivning	-158 214	291 181
Sum	**-67 290**	**363 356**

6730 - kreditering av faktura fra 2024

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 850	3 250
6710 Forretningsførerhonorar	69 882	66 432
6725 Honorar for juridisk bistand	52 106	90 247
Sum	**125 838**	**159 929**

6725 - påløpt honorar ifm tvist mot utbygger

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	24 876	0
6550 Driftsmateriale	0	2 269
6553 Lisenskostnader	600	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	250	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	247	928
7000 Drivstoff	856	418
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 945	4 394
7770 Bank og kortgebyrer	2 674	2 175
7781 Sosiale tiltak	569	0
Sum	**37 217**	**12 314**

Note 8 - Andre driftsmidler

	År 2025
1190 Andre anleggsmidler	56 379
Sum	**56 379**

Gjelder ladestasjon elbil og nedskrives i takt med viderefakturering ved tilkobling til anlegg.
Sum anlegg 280 579
Viderefakturert - 202 000

Note 9 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	784 031	448 353
SUM EGENKAPITAL	**784 031**	**448 353**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Brinken Klokkarstua.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Brinken Klokkarstua

Styreleder	Reidar Hovelsås (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Glenn Torger Ugstad (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Frida Marie Rørvik Ugstad (sign.)	06.05.2026

Til årsmøte i
Sameiet Brinken Klokkarstua

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Brinken Klokkarstua´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 335 678. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

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

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

p.b. 355, Vestre Nostegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 6.mai 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette

Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brinken Klokkarstua tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - Hovenga Samfunnshus, Knivsfjellveien 2

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 12

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 0

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 12

Fra NBBO møtte: André Sparre Brustad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
André Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
André Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å skrive protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Christine Ebbestad ble valgt til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 335 678,- ble godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 26 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Valg

5.1 Styreleder

Vedtak:
Reidar Hovelsås ble gjenvalgt som styreleder for 2 år

5.2 Styremedlemmer

Vedtak:
Glenn Torger Ugstad ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år

Christine Ebbestad ble valgt som styremedlem for 2 år

5.3 Varamedlemmer

Vedtak:
Ellen Johanne Westbye og Benedicte Bredesen ble valgt som varamedlemmer for 1 år

5.4 Valgkomité

Vedtak:
Linda Ottesen og Geir Eriksen ble valgt til valgkomité

Protokoll for Sameiet Brinken Klokkarstua

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andre Sparre Brustad (sign.)	27.05.2026
Protokollvitne	Christine Ebbestad (sign.)	04.06.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Brinken Klokkarstua

Tid og sted

Tid: Mandag 19.12.2022 Kl.:19:00

Sted: Klokkeren Spiseri, Prestegårdsalleen 4, 3490 Klokkarstua

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Styret fremmer sitt forslag til ordensregler for sameiet

Forslag vedlegges innkallingen

3. Kort orientering om avsluttede og pågående styresaker

4. Eventuelt

Stemmerett har de som eier leilighet i sameiet eller annen person som medbringer fullmakt fra eier med stemmerett.

Endringer eller kommentarer til vedlagte ordensregler eller saker som ønskes tas opp sendes skriftlig til styret innen 14. desember på mailadresse:

brinken@nbbo.net

Med ønske om en god førjulstid fra

Styret
Sameiet Brinken Klokkarstua

Husordensregler for Sameiet Brinken Klokkarstua

Utgave 01/2022

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette kan oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1. Beboelse

Leiligheten skal benyttes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Aktiviteter og støynivå

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
Det skal være stille i sameiet mellom kl 23:00–07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl 23.00 – 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen høylydt aktivitet. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av leiligheten og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At leilighet er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Eierne må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Lagring på balkongen/takterrasse er kun tiltenkt hagemøbler og skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Belysning og utvendig julelys skal holdes i en varmgul farge uten blinkeeffekt slik at det blir en ensartet utsmykning i sameiet.
- Ett balkongflagg kan settes på den enkeltes balkong mot sjøsiden (ikke på takterrasse). Flaggtider overholdes.
- Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill i sameiet

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

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelcontainer er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel sorteres i egne containere for papir, plast, glass, mat og restavfall. Store avfallsmengder og pappkartonger leveres til Follestad Gjenvinningsstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainer.

Garasjeanlegg, carporter og generelle fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder også parkeringsplassene som eies av den enkelte. Det skal ikke borres eller henges opp noe på vegg i garasjeanlegg/carport. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat/dyrefor skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett tiltrekkes av rotter og mus.

5. Kjøring og parkering
Det er viktig at alle beboerne i sameiet parkerer på egne tildelte parkeringsplasser. Fellesparkeringen benyttes deretter og besøkende henvises til oppmerkede parkeringsplasser på øvre eller nedre vei. Kjøring og parkering på tunet, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra kort stans for av-/pålessing. HC parkering skal ikke benyttes av andre enn de som har tildelt HC parkering med skilt i bilvindu.

Lading av elbil skal foregå på eiers egen parkeringsplass hvor kun sameiets godkjente elbilladere skal benyttes. Det er ikke tillatt å lade elbil i vanlig stikkontakt.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene og eventuelt kast avføring og pose i sameiet egen restavfallscontainer.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdet er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Den enkelte sameier skal påse at røykvarsler vedlikeholdes i leilighet ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig .

8. Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Brinken Klokkarstua mandag 19.12.2022 kl. 19:00 - Klokkeren Spiseri, Prestegårdsalleen 4, 3490 Klokkarstua.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Fremmøtte seksonseiere:

Karin Øiestad 23B, Linda Ottesen 25C, Sigrid Eline Andersen 27A, Frida Marie Rørvik 27C, Ivar Stange 29C, Glenn Torger Ugstad 25B, Geir Eriksen 25D, Nikolai Øverland 27B, Lisa Marie Jørgensen 29D, Dennis Jacobsen 21C, Christine Ebbestad 21A, Øystein Andresen og Marianne 21D, Ellen Johanne Westbye 19E, Reidar Hovelsås 19B, Bjørn Johansen og Heidi Kjos 19C, Eirik Dahl 19A, Åge og Ingvild Jacobsen 19D, Torill Vissebråten 19F.

Til sammen 18 stemmer

Ingen fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Torill Vissebråten ble valgt som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Lisa-Marie Jørgensen ble valgt til å skrive protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Reidar Hovelsås ble valgt til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent

2. Styret fremmer sitt forslag til ordensregler for sameiet

Ordensreglene ble lest opp og stemt over punkt for punkt. Ordensreglene var sendt ut på forhånd og alt ble vedtatt slik styret hadde foreslått. Der det hadde kommet motforslag, ble disse stemt over

Vedtak:

Følgende punkter ble tatt opp og endret:

Punkt 3 Bruk av leiligheten og eventuelle tilknyttede arealer
● Belysning av julelys
Forslag fra styret: varmgul farge uten blinkeeffekt 17 stemmer for.
Motforslag 1: Julelys med farge, hvit eller gult uten blinke 1 stemme for

● Bruk av grill
Forslag fra styret: Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill i sameiet.

Følgende tillegg ble vedtatt:
¿ Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill i sameiet Det finnes en bålpanne ute på lekeplassen. Denne kan benyttes under tilsyn og må slukkes helt for den forlates. All annen åpen ild er forbudt.
¿ Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjellerbod, men ute på veranda/takterrasse.

● Garasjeanlegg:
Styrets forslag:
Garasjeanlegg, carporter og generelle fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder også parkeringsplassene som eies av den enkelte. Det skal ikke borres eller henges opp noe på vegg i garasjeanlegg/carport.

Motforslag: Dekk kan oppbevares bak egen bil, men skal ikke boltres fast.

Styrets forslag blir stående med 17 mot 1 stemme.

Punkt 6 Dyrehold:
Styrets forslag: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Punktet endres til: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder hele a°ret.

Alle andre punkter ble enstemmig vedtatt. Siste utkast av ordensregler inntas her:

Husordensregler for Sameiet Brinken Klokkarstua

Utgave 03/2022

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette kan oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.
1. Beboelse
Leiligheten skal benyttes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Aktiviteter og støynivå
Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl 23:00–07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl 23.00 – 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen høylydt aktivitet. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

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

¿ På hverdager klokken 07:00–20:00.
¿ Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av leiligheten og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
¿ At leilighet er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
¿ At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
¿ At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
¿ Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
¿ Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Eierne må for egen regning sørge for desinfeksjon.
¿ At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
¿ Lagring på balkongen/takterrasse er kun tiltenkt hagemøbler og skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
¿ Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
¿ Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
¿ Belysning og utvendig julelys skal holdes i en varmgul farge uten blinkeeffekt slik at det blir en ensartet utsmykning i sameiet.
¿ Ett balkongflagg kan settes på den enkeltes balkong mot sjøsiden (ikke på takterrasse). Flaggtider overholdes.
¿ Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill i sameiet. Det finnes en bålpanne ute på lekeplassen. Denne kan benyttes under tilsyn og må slukkes helt for den forlates. All annen åpen ild er forbudt. .
¿ Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjellerbod, men ute på veranda/takterrasse.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, pergola, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, boblebad eller lignende.
4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.
Søppelcontainer er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel sorteres i egne containere for papir, plast, glass, mat og restavfall. Store avfallsmengder og pappkartonger leveres til Follestad Gjenvinningsstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainer.

Garasjeanlegg, carporter og generelle fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder også parkeringsplassene som eies av den enkelte. Det skal ikke borres eller henges opp noe på vegg i garasjeanlegg/carport.
Barnevogner og sykler kan plasseres på angitte plasser.
Mat/dyrefor skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett tiltrekkes av rotter og mus.

5. Kjøring og parkering
Det er viktig at alle beboerne i sameiet parkerer på egne tildelte parkeringsplasser. Fellesparkeringen benyttes deretter og besøkende henvises til oppmerkede parkeringsplasser på øvre eller nedre vei. Kjøring og parkering på tunet, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra kort stans for av-/pålessing. HC parkering skal ikke benyttes av andre enn de som har tildelt HC parkering med skilt i bilvindu.

Lading av elbil skal foregå på eiers egen parkeringsplass hvor kun sameiets godkjente elbilladere skal benyttes. Det er ikke tillatt å lade elbil i vanlig stikkontakt.

6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt sa° lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Pa° sameiets eiendom er det ba°ndtvang for hunder hele a°ret.
Husdyreiere ma° pa°se at dyrene ikke gjør fra seg pa° fellesarealene og eventuelt kast avføring og pose i sameiet egen restavfallscontainer.
7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdet er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Den enkelte sameier skal påse at røykvarsler vedlikeholdes i leilighet ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig .

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

3. Kort orientering om avsluttede og pågående styresaker

• styret har hatt 9 fysiske møter fra oppstarten i september. I tillegg har det vært utrolig mye korrespondanse og telefonmøter
• 3 befaringer med eier og underentreprenører
• 1 befaring med Opak, ekstern rådgiver

Hovedsaker har vært:

Overtakelse av fellesområder
Dette har krevd, og krever fortsatt mye energi og arbeid. Styret mener at fellesområder ikke kan overtas og har ikke signert noen overtakelse enda. De største grunnene til dette er i hovedsak:

- garasjeanlegg, parkering og innkjøring hvor vi venter på en vurdering fra Opak
- Utvendige trapper og belysning
- Lekeplass og sikkerhet
- Stier og inngangspartier

Vi avventer rapport fra en innleid person i Opak og vil deretter vurdere videre fremdrift overfor eierne. Dialogen mellom eiere og underentreprenører har tilspisset seg og dette skaper problemer for dialogen vår.

Pr dags dato har vi ikke overtatt fellesområdet i Sameiet Brinken Klokkarstua.

Ladeanlegg og infrastruktur
Det var manglende opplegg for lading i fellesanlegget. Dette førte til at vi i første omgang gikk en lang runde med eier om å få bygd dette ut slik at alle kunne få ladeboks uten å måtte betale store kostnader på strømledninger. Dette førte ikke frem og derfor måtte vi jobbe med andre løsninger. Vi mener nå at den beste løsningen er den med CirkleK som vi har valgt. Pga manglende kommunikasjon mellom elektriker og administrator av anlegget så tok dette dessverre lenger tid enn forventet.

Andre saker
- Avtale med leverandør om brøyting, strøm, forsikring mm
- Forretningsfører og etablering av diverse avtaler og arbeidsmetodikk
- Budsjett og regnskap
- Skilting og sykkelstativ
- Ordensregler
- Dialog med sameiet ved siden av
- Diverse kommunikasjon med seksjonseiere

Styret oppfordrer ellers alle om å logge seg på nbbo portalen slik at vi enklere kan gi rask informasjon.

Vedtak:

Tatt til orientering

4. Eventuelt

Det var ikke kommet inn noen saker på eventuelt på forhånd.

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Brinken Klokkarstua

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torill Vissebråten (sign.)	21.12.2022
Protokollvitne	Reidar Hovelsås (sign.)	13.01.2023

V E D T E K T E R

F O R

S A M E I E T BRINKEN KLOKKARSTUA

org. nr. 829715422

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Brinken Klokkarstua, sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.06.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 309, bnr. 566 i Asker kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser i carport/garasje

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

1-3 Formål
Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Seksjonseierne disponerer 39 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 26 som tilleggsareal i garasjeanlegg/ carport
- 2 HC plasser som fellesareal
- 11 gjesteparkeringsplasser som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) 26 parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene og felles garasje. Rengjøring og vedlikehold av innvendige flater (dvs. sportsboder), er seksjonseiers ansvar.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og utvendig vedlikehold av garasjen/ carportene fordeles mellom de seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding / feiing
- renhold av garasjekjeller/ carport

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Følgende felleskostnader fordeles likt på alle seksjonene:
- TV/bredbånd

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 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 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuelt årsberetning fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(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
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

9-3 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.

9-4 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.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer velge en revisor. Revisor tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

9-7 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.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

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

Husordensregler for Sameiet Brinken Klokkarstua

Utgave 03/2022

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette kan oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1. Beboelse

Leiligheten skal benyttes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Aktiviteter og støynivå

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl 23:00–07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl 23.00 – 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen høylydt aktivitet. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av leiligheten og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At leilighet er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Eierne må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- Lagring på balkongen/takterrasse er kun tiltenkt hagemøbler og skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Belysning og utvendig julelys skal holdes i en varmgul farge uten blinkeeffekt slik at det blir en ensartet utsmykning i sameiet.
- Ett balkongflagg kan settes på den enkeltes balkong mot sjøsiden (ikke på takterrasse). Flaggtider overholdes.
- Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill i sameiet. Det finnes en bålpanne ute på lekeplassen. Denne kan benyttes under tilsyn og må slukkes helt for den forlates. All annen åpen ild er forbudt. .
- Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjellerbod, men ute på veranda/takterrasse.

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

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelcontainer er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel sorteres i egne containere for papir, plast, glass, mat og restavfall. Store avfallsmengder og pappkartonger leveres til Follestad Gjenvinningsstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainer.

Garasjeanlegg, carporter og generelle fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder også parkeringsplassene som eies av den enkelte. Det skal ikke borres eller henges opp noe på vegg i garasjeanlegg/carport.

Barnevogner og sykler kan plasseres på angitte plasser.

Mat/dyrefor skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett tiltrekkes av rotter og mus.

5. Kjøring og parkering

Det er viktig at alle beboerne i sameiet parkerer på egne tildelte parkeringsplasser. Fellesparkeringen benyttes deretter og besøkende henvises til oppmerkede parkeringsplasser på øvre eller nedre vei. Kjøring og parkering på tunet, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra kort stans for av-/pålessing. HC parkering skal ikke benyttes av andre enn de som har tildelt HC parkering med skilt i bilvindu.

Lading av elbil skal foregå på eiers egen parkeringsplass hvor kun sameiets godkjente elbilladere skal benyttes. Det er ikke tillatt å lade elbil i vanlig stikkontakt.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene og eventuelt kast avføring og pose i sameiet egen restavfallscontainer.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdet er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Den enkelte sameier skal påse at røykvarsler vedlikeholdes i leilighet ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig .

8. Brudd på ordensreglene

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

Asker kommune

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
«REF»	2020/124-62	309/566//	08.11.2023

Delegasjonssak

Gbnr 309/566 Ferdigattest bolighus B

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.10.2023.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
Saksbehandler

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

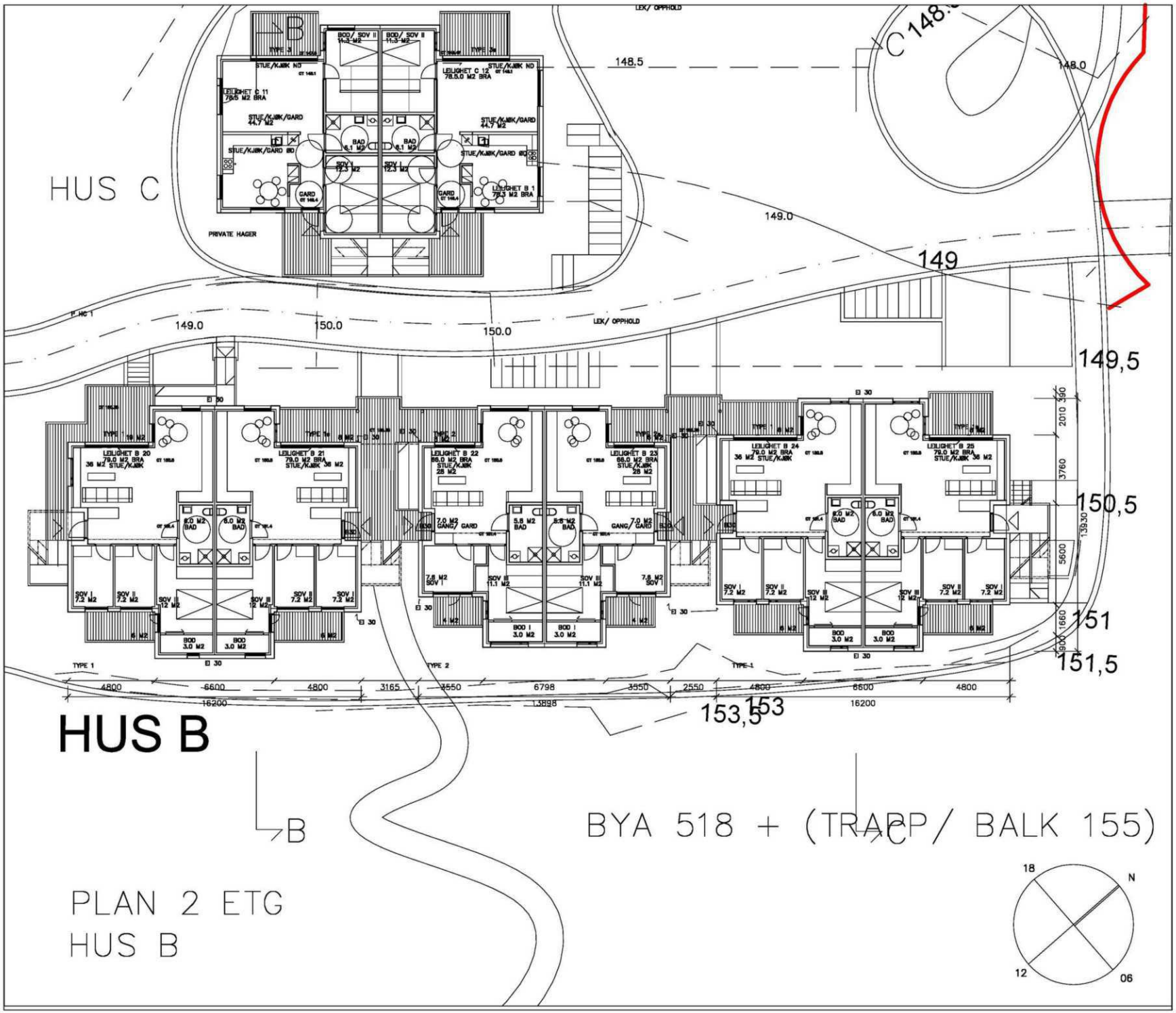
Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Til

RF Prosjekt AS
Thorrud Prosjekt AS

Kopi til
Brinken Klokkarstua AS

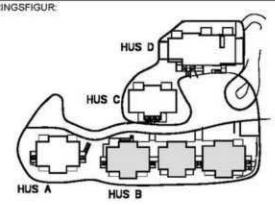


STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD	.AB 151	.

TEGNING:
HUS B
PLAN 2 ETG

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:200	.24.12.18	.HL	.HL

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
.HESTEHOVEN, HURUM KOMMUNE

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
.	.

TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD

PROSJEKTADRESSE:
HESTEHOVEN

BOLIGNR:

GÅRDSNR:9
BRUKSNR:451
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:
DAHL EIENDOM AS V/ EIRIK DAHL,
SLEMMESTADVEIEN 386, 1390 VOLLEN

ARKITEKT:
LØKELAND AS , MARKVEIEN 11, 0554 OSLO,
helge@lokeland.net 91622682

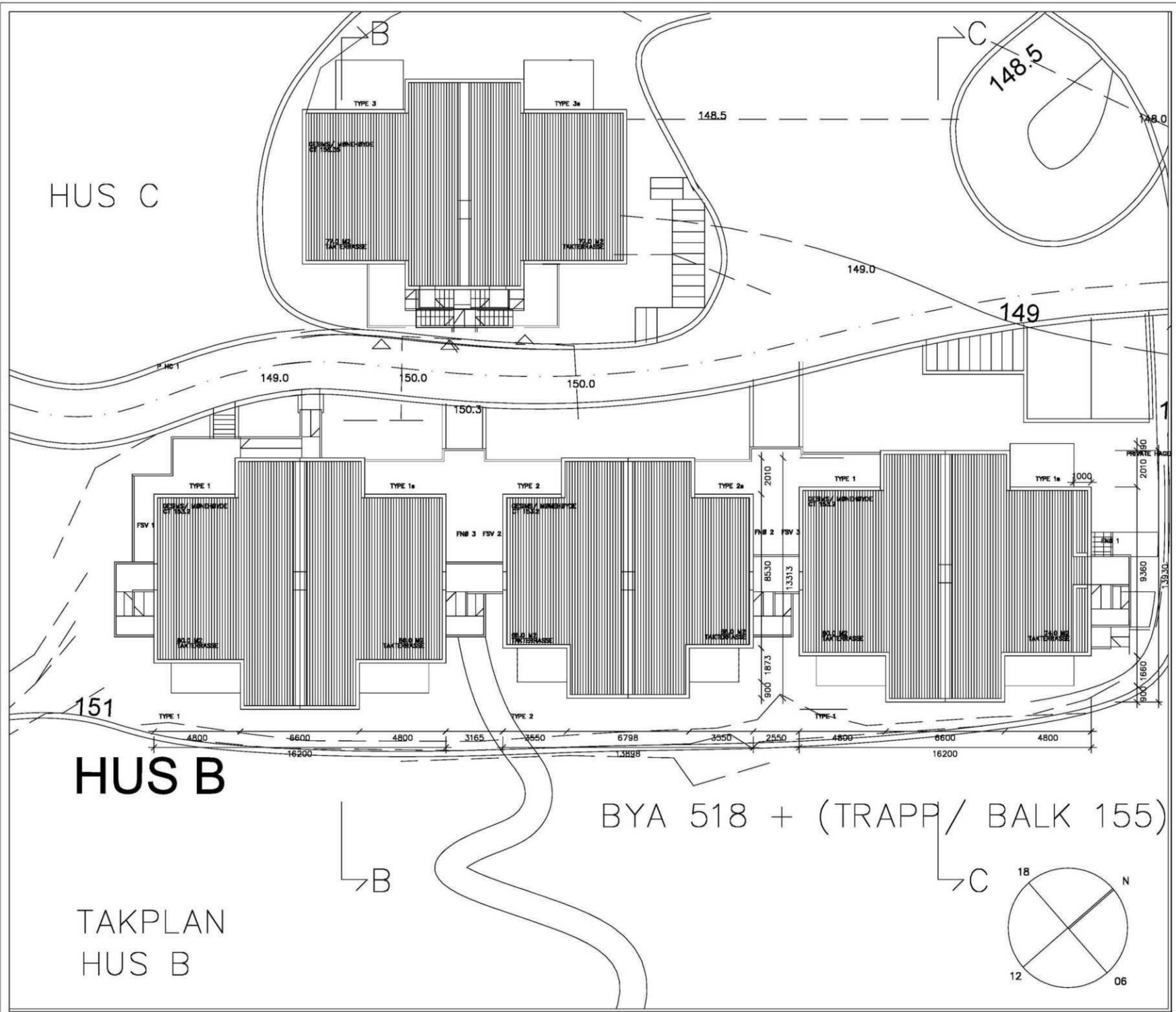
(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS

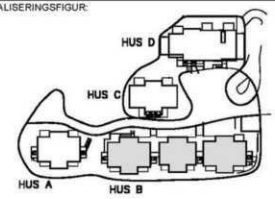


STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD	.AB 152	.

TEGNING:
HUS B
TAKPLAN

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:200	.24.12.18	.HL	.HL

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
.HESTEHOVEN, HURUM KOMMUNE

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
.	.

TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD

PROSJEKTADRESSE:
HESTEHOVEN
BOLIGNR:

GÅRDSNR:9
BRUKSNR:451
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:
DAHL EIENDOM AS V/ EIRIK DAHL,
SLEMMESTADVEIEN 386, 1390 VOLLEN

ARKITEKT:
LØKELAND AS , MARKVEIEN 11, 0554 OSLO,
helge@lokeland.net 91622682

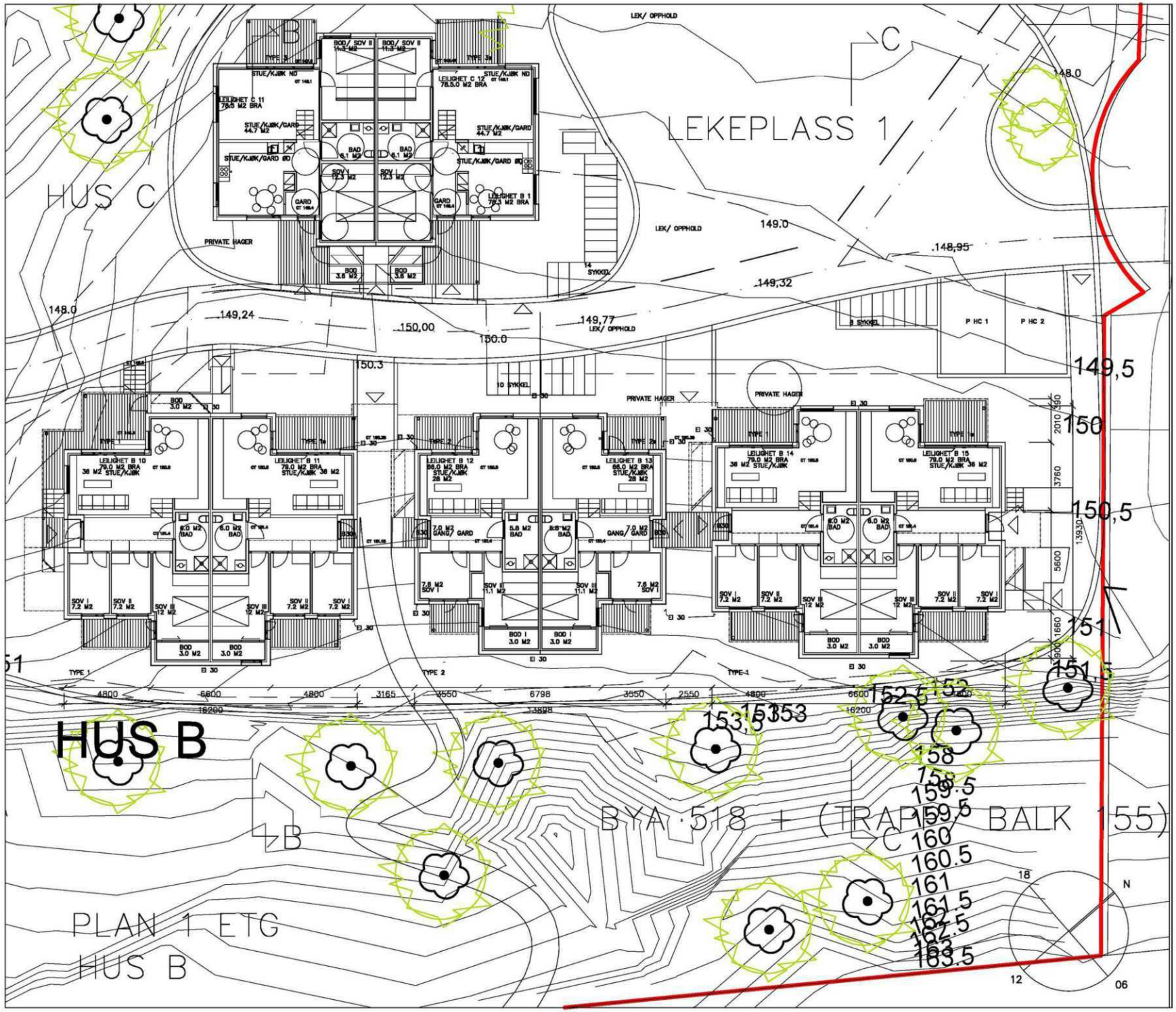
(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS

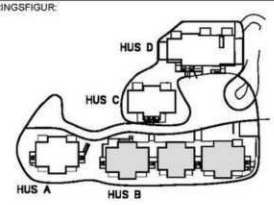


STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD	.AB 150	.

TEGNING:
HUS B
PLAN 1 ETG

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:200	.24.12.18	.HL	.HL

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
.HESTEHOVEN, HURUM KOMMUNE

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
.	.

TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD

PROSJEKTADRESSE:
HESTEHOVEN

BOLIGNR:

GÅRDSNR:9
BRUKSNR:451
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:
DAHL EIENDOM AS V/ EIRIK DAHL,
SLEMMESTADVEIEN 386, 1390 VOLLEN

ARKITEKT:
LØKELAND AS , MARKVEIEN 11, 0554 OSLO,
helge@lokeland.net 91622682

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS

UTREGNING GJENNOMSNITTHØYDE (FASADEAREAL/ OMKRETS)

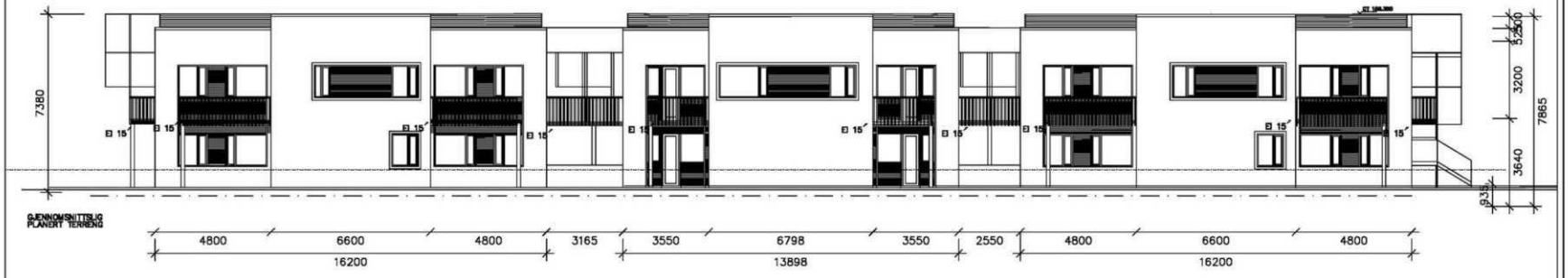
FASADE SYDVEST 103 M2
FASADE NORDVEST 128 M2
FASADE NORDØST 101 M2
FASADE SYDØST 114 M2

SAMLET AREAL 446 M2/
SAMLET OMKRETS 60.4 M

GJENNOMSNITTSHØYDE 7.38 M



FASADE NORDVEST



FASADE SYDØST

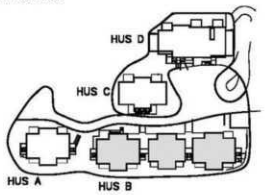
EKSISTERENDE TERRENG

STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD	.AB 303	.A

TEGNING:
HUS B
FASADER

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:200	.24.12.18	.HL	.HL

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.A	.19.10.19	.REV GJENN. PLANERT TERRENG.		

PROSJEKTNAVN:
.HESTEHOVEN, HURUM KOMMUNE

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):

TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD

PROSJEKTADRESSE:
HESTEHOVEN

BOLIGNR:

GÅRDSNR:9
BRUKSNR:451
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:
DAHL EIENDOM AS V/ EIRIK DAHL,
SLEMMESTADVEIEN 386, 1390 VOLLEN

ARKITEKT:
LØKELAND AS , MARKVEIEN 11, 0554 OSLO,
helge@lokeland.net 91622682

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS

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.**	309	**Bruksnr.**	566	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Hestehoven 27B, 3490 KLOKKARSTUA								

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** 8 858 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 861 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 339 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_2 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover

	Delareal	489 m^2
	KPHensynsonenavn	H740_1
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
	Delareal	3 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	202518
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	10 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06287021-A	
Navn	Hovtun vest II - Felt B2 delfelt A	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.04.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/10272/06287021-A_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 028 m^2
	Formål	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	Feltnavn	Kommunalteknikk, Par
	Delareal	3 081 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Feltnavn	Sa
	Delareal	1 960 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Feltnavn	Sb1
	Delareal	40 m^2
	Formål	Turveg
	Feltnavn	Grønnstruktur
	Delareal	729 m^2
	Formål	Gatetun
	Feltnavn	Kjørbart tun

	Delareal 48 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** SPP
	Delareal 62 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** Lekeplass 1
	Delareal 44 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** Lekeplass 2
	Delareal 771 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** Sb2
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV1
	Delareal 231 m^2 **Formål** Blågrønnstruktur
	Delareal 56 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** Gangsti2
	Delareal 116 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** Gangsti1
	Delareal 650 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_SKV3
	Delareal 39 m^2 **Formål** Turveg
	Delareal 492 m^2 **RPHensynsonenavn** H 370 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Id	06287021A
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 102 m^2 **RPHensynsonenavn** Frisikt **RPSikring** Frisikt
Id	06287082
Navn	Reguleringsplan for Hovtun vest II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2001

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9817/06287082_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	3 m^2
	Formål	Offentlig friområde

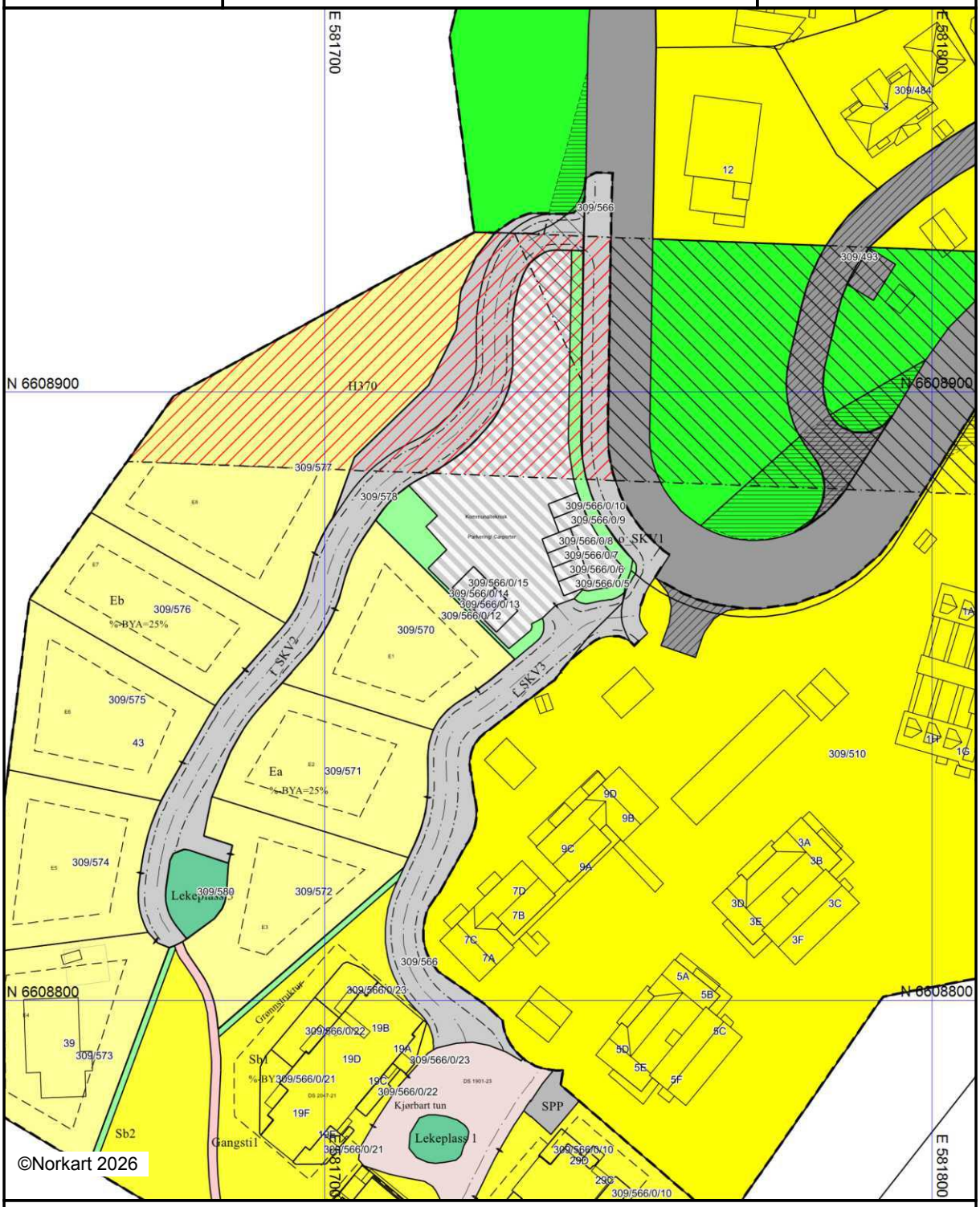
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 309/566/0/13
Adresse: Hestehoven 27B
Dato: 18.08.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Gate med fortau
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
- Grønnstruktur
- Turveg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR HOVTUN VEST II – FELT B2 DELFELT A, del av gnr/bnr.: 9/ 566

Delfelt A er ubebygget del av B2. *Dato: 28.02.2019*
Endret iht kommunestyrets vedtak av 09.04.2019

Intensjonen bak detaljplanen er å tilrettelegge for bygging av 8 eneboliger, 1 6 mannsbolig og 5 4 mannsboliger.

§ 1. FORMÅL:

Planen gjelder for området avgrenset med stiplet linje på plankartet. Området disponeres til:

BYGGEOMRÅDER:
- Eneboliger.
- Flermannsboliger
- Garasjer/ carporter i fellesanlegg.

FAREOMRÅDER:
- Kraftlinje

FELLESOMRÅDER:
- Avkjørsel
- Lekeplass
- Utomhusareal
- Parkering
- Gangveger
- Tun

§ 2. BYGGEOMRÅDER:

Bebyggelsen kan oppføres med plassering innenfor markerte byggelinjer på reguleringsplan:

A. BOLIGER

ENEBOLIGER
Eneboligtomt E 1-8
Boligene kan, for flate tak, oppføres med max høyde på 7 meter, for pulttak 7.5meter, for saltak oppføres med gesims/ møne på 6.5/ 9.0 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
Skjæringer, fyllinger og støttemurer kan være på max 1.5 meter. Eneboligtimtene E 1-3 kan ha adkomst fra enten øvre eller nedre adkomsvei
FLERMANNSBOLIGER
HUS A, B, C, D
Flermannsboliger.
Boligene kan oppføres med max høyde på 7,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
Skjæringer, fyllinger og støttemurer kan være på max 1.5 meter.

Flermannsboligene kan i tillegg ha innvendig adkomst til takterrrasse.
Tilhørende takoppbygg skal være tilbaketrukket i forhold gesims/ møne.

Hus D kan i tillegg ha parkering i underetasje.

Bygningene skal tilpasses eksisterende terreng på en skånsom måte slik at eksisterende naturmark/ vegetasjon kan bevares i størst mulig utstrekning.

B. GARASJER, FRITTLIGGENDE CARPORT
Carportene/ garasjene med maks gesims- og mønehøyde henholdsvis på 3,0m og 4,5 m tilpasset hoved boligene og terrenget, kan plasseres inntil 1m fra felles nabogrense innenfor felt EB».

Utforming av bebyggelsen skal følge føringer gitt i vedlagt illustrasjonsplan.

§ 3. FAREOMRÅDER

Det er byggeforbud innenfor hensynsonen med mindre annet er avklart med ledningseier. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynsoner skal på forhånd avklares med ledningseier

§ 4. FELLESOMRÅDER

Boligene disponerer fellesarealene i fellesskap og er ansvarlig for felles drift og vedlikehold av disse.

A AVKJØRSLER, PARKERING
Areal for avkjørsler og parkering nyttes til kjøretrafikk og felles biloppstillingsplasser. Avkjørsel 1 er felles for eksisterende og ny småhusbebyggelse. Avkjørsel 2 benyttes kun til eneboligene.

B GANGVEGER.
Gangstiene G1 og G2 er for gående og er åpen for almen ferdsel.

C GANGVEGER/ TUN
Kjørbare tun og vei mellom disse skal være kjørbare og kunne benyttes til nød og servicekjøring samt til kjøring til øremerkede biloppstillingsplasser forbevegelseshemmede.

D UTOMHUSAREAL, LEKEPLASSER
Arealene nyttes til lek og rekreasjon og områdene, foruten tunene, skal i størst mulig utstrekning bevares som naturmark. Vegetasjonen ønskes å beholdes intakt, men dog med sterk uttynning av skog. Lekeplassene 1, 2 og 3 skal ha lekeapparater iht Hurum Kommunens normer. Sandkasser, benker og husker. Arealene skal tilrettelegges for lek/ aktiviteter for barn, ungdom og voksne. Det kan anlegges støttemurer for eventuelt å bearbeide terrenget til mindre areal egnet for ball- lek, sittegrupper mm. Lekeplass 1 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis til eneboliger og lekeplass 2 og 3 før brukstillatelse kan gis flermannsboligene.
Eneboligene skal ha uteoppholdsareal på minimum på 150 m2.
Leilighetene i flermannsboligene skal ha uteoppholdsareal på minimum 100 m2 hvorav deler kan være på tilhørende fellesareal og tun, private hager, balkonger og takterrasser.

§ 5. PARKERING

Det skal anlegges min. 2.0 stk biloppstillingsplasser p.r. enebolig.
Fellesparkering for eneboligene anlegges fra avkjørsel 2. Denne skal opparbeides samtidig med adkomstvei til eneboligene.
Det er mulig å plassere 1 carport/ garasje på hver tomt. Det tillates ikke å oppføre carport/ garasje i faresonen.
Det skal anlegges for 1.5 stk biloppstillingsplasser p.r leilighet, hvorav 1 overdekket plass i garasje eller carport, enten i parkeringskjeller eller i felles parkeringsanlegg på bakkeplan. 0.5 plass p.r. bolig skal disponeres som felles parkeringsplasser. Det anlegges 2 plasser for bevegelseshemmede på øvre tun.
Fellesparkering på bakkeplan for flermannsboligene anlegges med adkomst fra avkjørsel 1. Denne skal opparbeides samtidig med adkomstvei til flermannsboligene.

§ 6. UTOMHUSPLAN

Før byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av Hurum Kommune. Planen skal vise:

- Overvannssystemer m/ sluk, høyder etc.
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Planlagt vegetasjon
- Terrengmurer
- Materialer på overflater
- Utforming av lekeplasser
- Utforming av gangstier, interne kjøreveier, kjørbare tun og tilhørende kjørbar vei mellom disse.
- Høyder på hus, veier, plasser

§ 7. AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Hvis det under arbeidet skulle dukke opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Byggetillatelse for hvert separate delfelt, eneboligområdet og området for flermannsboliger, kan gis når det etter kommunens skjønn er dokumentert følgende:

- Godkjent vann- og avløps plan
- Opparbeidet vei
- Overvannshåndtering på egen grunn

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor boligområdene skal det dokumenteres at innendørs og utendørs støynivå tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets " retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442"

Hurum kommune
Detaljregulering Hovtun II- Felt B2 -delfelt A (planid: 7021-A)
I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 har kommunestyret i møte av 09.04.19, sak nr 17/19 vedtatt denne planen med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på plankartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Hurum, den 17/6/2019 .....

Ordføreren

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVTUN VEST II - FELT B1 OG B2

Bestemmelsene er revidert etter vedtak i Hurum kommunestyre den 26.06.01 i sak 055/01 og etter Utviklingsutvalgets vedtak om endring i møte 25.06.02. i sak 059/02.

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, endres boligområde B1 med tillatt BYA = 20 % til BYA = 25 % og boligområde B2 med tillatt BYA = 25 % til BYA = 30 %

REGULERINGSOMRÅDE

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 01.02.01.

REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

Byggeområder	- Boliger
	- Områder for offentlig bebyggelse
Offentlige trafikkområder	
Friområder	
Fareområder	- Områder for høyspent luftkabel.
Spesialområder	- Frisiktsoner.
	- Bevaringsområde
Fellesområder	- Felles lekeplass
	- Felles avkjørsel
	- Felles areal renovasjon

1 BYGGEOMRÅDE. BOLIGER.

I området B1 er det tillatt å bygge eneboliger. I tillegg kan bygningsmyndighetene tillate hybelleilighet i eneboliger. Tillatt utnyttelse er 20 % BYA. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,0 og 8,5 meter målt fra laveste punkt terreng. Ved beregning av BYA skal det alltid medregnes areal til garasje/carport enten dette bygges eller ikke. Da skal det regnes minimum 15 m^2 pr biloppstillingsplass og antall biloppstillingsplass pr leilighet skal være i samsvar med nedenstående.

I området B2 er det tillatt å bygge tomannsboliger, rekkehus og blokk i form av terrassehus. Største tomteutnyttelse kan være BYA = 25 %. Husenes utforming, møne- og gesimshøyder skal fastsettes gjennom bebyggelsesplan. Ved beregning av BYA for terrassehus skal det medregnes areal til garasjer/carport med mindre dette bygges som kjeller under leilighetene. Da skal det regnes minimum 15 m^2 pr biloppstillingsplass og antall biloppstillingsplasser pr leilighet skal være i samsvar med nedenstående.

Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming og material- og fargevalg. Eksisterende vegetasjon skal utnyttes ved utforming av området.

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak eller skrå tak med takvinkler mellom 22 og 45 grader og tekkes med takstein (tegl- eller betongtakstein). Andre takformer skal kun tillates etter en betryggende faglig-/arkitektonisk vurdering.

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn. Som minimumsnorm gjelder:

Enebolig	2 biloppstillingsplasser pr leilighet
Hybelleilighet i enebolig	1 biloppstillingsplasser pr leilighet
Tomannsbolig	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet
Rekkehus	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet
Terrassehus	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet

Utbygger har rett til å legge skråninger og grøfter inn på de enkelte tomtene ved bygging av offentlige trafikkområder og felles avkjørsler.
Garasjer kan tillates plassert nærmere veier og fellesareal enn de inntegnede byggelinjer, når det ikke kommer i konflikt med terrengforhold eller andre tekniske anlegg og konstruksjoner.
Tomtene i felt B1 kan bebygges direkte på bakgrunn av søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens §93. For felt B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan igangsettes. Planen skal vise ny og eksisterende vegetasjon, materialvalg for overflater, overvannssluk og kotehøyder for hus og terreng. Sti/gangforbindelse fra byggeområdet B2 mot barnehage/idrettsplass skal innarbeides i bebyggelsesplan.
Område for offentlige bygninger skal benyttes til pumpestasjoner for vannforsynings- og avløpsanlegg, renovasjon, transformatorer, installasjoner for tele- og elektrisitetsnett og lignende.
Innenfor reguleringsområdet skal det ikke gis Bygge-/rammetillatelse før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.

2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Hovedadkomst til området, Hestehoven, skal være framkommelig med "lastebil", jamfør typekjøretøy L i Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming.
Kryss og avkjørsler skal ha trafikksikker utforming og nødvendig frisikt skal etableres og opprettholdes.
Alle veiskråninger skal tildekkes med jord og tilsås med stedegen vegetasjon.
Gang- og sykkelveinettet langs samlevegen "Hestehoven" skal tilknyttes eksisterende gang- og sykkelvei langs Knivsvikveien, samt videreføres til Hovenga. Dette skal være gjennomført før det gis byggetillatelse innenfor planområdet.

3 FRIOMRÅDER.

Områdene kan benyttes til parker, turveger, leik, idrett og sport.

4 FAREOMRÅDER - OMRÅDER FOR HØYSPENT LUFTKABEL

Innenfor område for høyspent luftkabel tillates veier og felles adkomst.
Det skal ikke opparbeides lekeplasser eller lignende beregnet for opphold og lek utover den aktivitet som tillates i tilknytning til veier og adkomster.
Installasjoner og bygninger som er del av vannforsynings- og avløpsnett, tele- og elektrisitetsnett og lignende tillates oppsatt i området. Videre kan biloppstillingsplasser og garasjer tillates. Alt dette må foregå innafor de lover og regler som gjelder for områder under høyspentlinjer.

5 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner. I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved kryss eller avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

Bevaring. På området som er regulert til bevaring er det to gravhauger og to parallelle hulveier. Dette er kulturminner som er automatisk fredet og de må ikke påføres skade eller på annen måte ødelegges eller utilbørlig skjemmes, jfr. Lov om kulturminner §§ 4 og 3.1. Området skal sikres med en midlertidig fysisk avstenging under anleggsperioden. Før arbeid tar til på tomt 18 skal fylkeskonservatoren varsles i god tid slik at fylkeskonservatoren har muligheter til å overvåke eventuell graving. For området skal det utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av Buskerud Fylkeskommune, Kulturavdelingen

6 FELLESOMRÅDER.

Felles lekeplasser skal opparbeides og gjøres tilgjengelig før nye boliger tas i bruk. Hver lekeplass skal minst utstyres med bord, benker, sandkasse og huske.
Felles lekeplass i område B2 skal opparbeides i samsvar med bebyggelsesplan.
Felles avkjørsel skal være framkommelig med "liten lastebil", jamfør Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming.
Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold har de som sogner til fellesområdene. De enkelte områdene i planen er knytta til fellesarealene som følger:
Område B1 – lekeplasser og felles avkjørsel innen område B1
Område B2 – lekeplasser og felles avkjørsler innen område B2
Felles areal renovasjon. Kan benyttes til oppstilling av søppelbeholdere og hus for disse.

7 SPESIELLE BESTEMMELSER

Boligområdet skal forsynes med vannbåren varme fra varmepumpe. Dette gjelder ikke område B1.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	12.5
Etablert dato	22.06.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	66/2130	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	309/566, 309/566/0/1, 309/566/0/2, 309/566/0/3, 309/566/0/4, 309/566/0/5, 309/566/0/6, 309/566/0/7, 309/566/0/8, 309/566/0/9, 309/566/0/10, 309/566/0/11, 309/566/0/12, 309/566/0/13, 309/566/0/14, 309/566/0/15, 309/566/0/16, 309/566/0/17, 309/566/0/18, 309/566/0/19, 309/566/0/20, 309/566/0/21, 309/566/0/22, 309/566/0/23, 309/566/0/24, 309/566/0/25, 309/566/0/26
Seksjonering Seksjonering	19.05.2022 30.05.2022	S22/809	Tinglyst 24.06.2022	309/566 (-682,7), 309/566/0/1 (40,5), 309/566/0/2 (33,3), 309/566/0/5 (54,4), 309/566/0/6 (37,4), 309/566/0/7 (33,2), 309/566/0/8 (37,4), 309/566/0/9 (43,4), 309/566/0/10 (56,4), 309/566/0/12 (14), 309/566/0/13 (12,5), 309/566/0/14 (12,5), 309/566/0/15 (12,5), 309/566/0/17 (42,4), 309/566/0/18 (42,4), 309/566/0/21 (69,3), 309/566/0/22 (76,3), 309/566/0/23 (64,9)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.03.2022 18.03.2025	2022/732		309/451, 309/566, 309/566/0/1, 309/566/0/2, 309/566/0/5, 309/566/0/6, 309/566/0/7, 309/566/0/8, 309/566/0/9, 309/566/0/10, 309/566/0/12, 309/566/0/13, 309/566/0/14, 309/566/0/15, 309/566/0/17, 309/566/0/18, 309/566/0/21, 309/566/0/22, 309/566/0/23

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608865.18	581727.21		Ja	12.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDRESEN PER MARIUS KROSBY F130701*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hestehoven 27B 3490 KLOKKARSTUA	Bosatt (B)
FUGLERUD MAREN STEIRA F291100*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hestehoven 27B 3490 KLOKKARSTUA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hestehoven 27B	H0201	309/566/0/13	66	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hestehoven 27 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3490 KLOKKARSTUA	Kirkesogn	01070401 Nordre Hurum
Grunnkrets	2102 Klokkarstua	Tettsted	2161 Klokkarstua
Valgkrets	12 KLOKKARSTUA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300791776		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	08.11.2023

1: Bygning 300791776: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 08.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	264
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	264
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	200
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.02.2020	19.02.2020	
Igangsettingstillatelse	12.01.2021	14.01.2021	
Midlertidig brukstillatelse	08.07.2022	12.07.2022	20/124
Ferdigattest	08.11.2023	09.11.2023	20/124

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hestehoven 27B	H0201	309/566/0/13	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	132	0	132	0	0	0
H01	2	132	0	132	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 309/566

Bruksnavn		Beregnet areal	8179.1
Etablert dato	22.12.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.03.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			

Arealmerknader	

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608774.34	581678.36		Ja	8176.4	
Eiendomsteig	6608930.85	581741.93		Nei	2.7	

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 20.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**309**	Bnr:	**566**	Fnr:		Snr:	**13**
Adresse:	**Hestehoven 27B, 3490 KLOKKARSTUA**						

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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 20.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**309**	Bnr:	**566**	Fnr:		Snr:	**13**
Adresse:	**Hestehoven 27B, 3490 KLOKKARSTUA**						

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 ☐
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.

Utskriftsdato: 18.08.2026

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.**	309	**Bruksnr.**	566	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Hestehoven 27B, 3490 KLOKKARSTUA								

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.

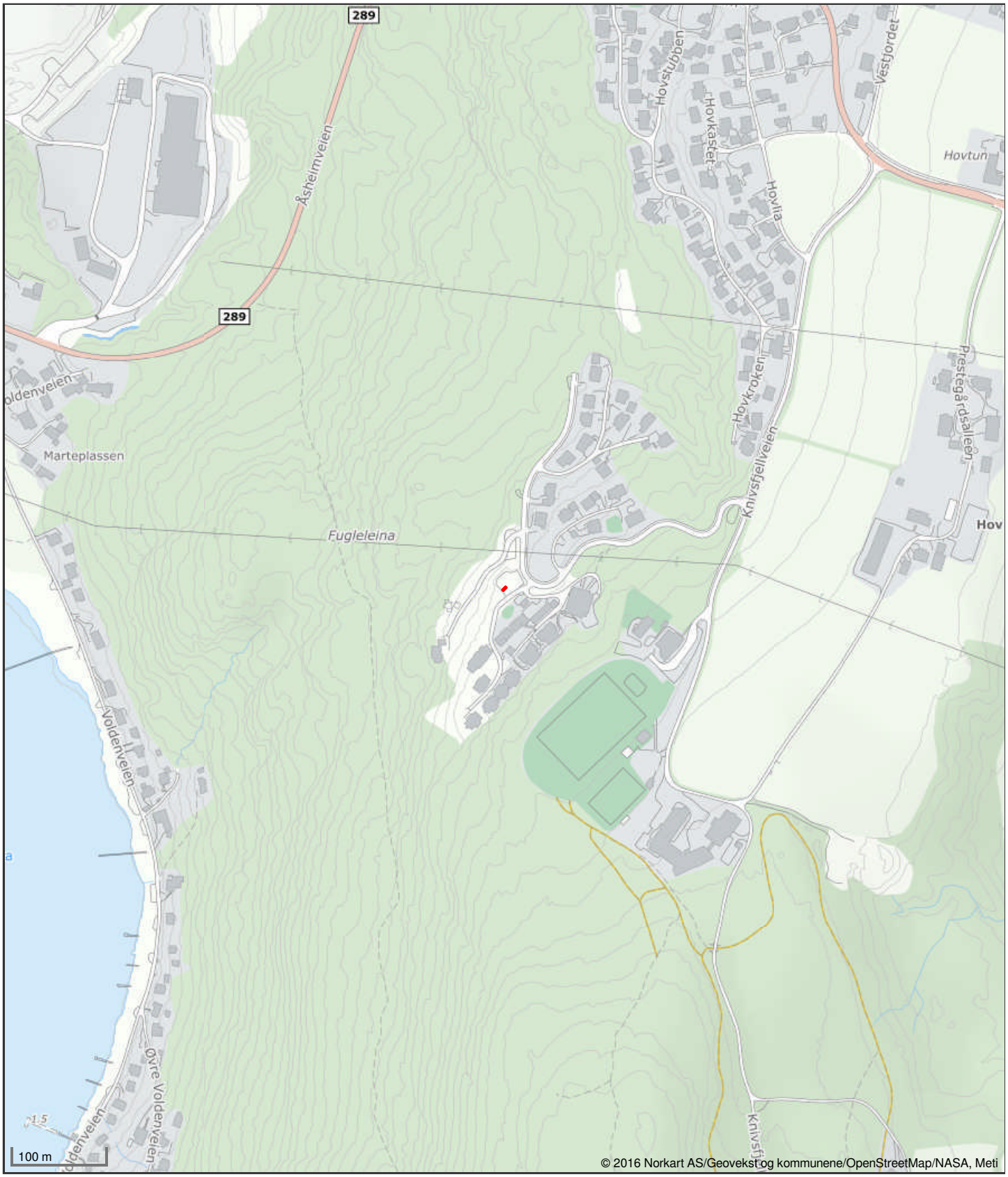
Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 014,61 kr
Feiing	355,00 kr
Vann	4 798,85 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.08.2026

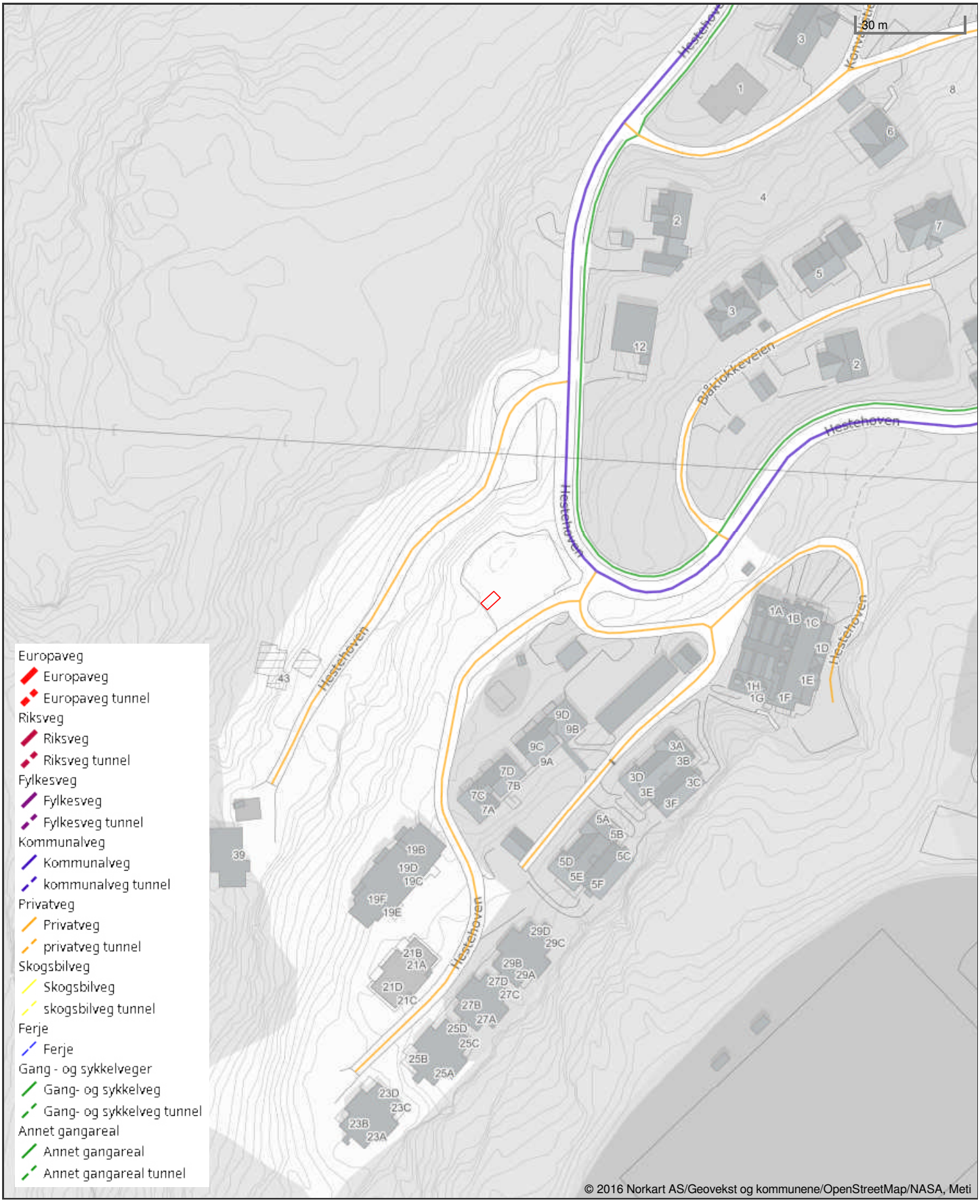
Oversiktskart for eiendom 3203 - 309/566//13



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

Utskriftsdato: 18.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 309/566//13



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

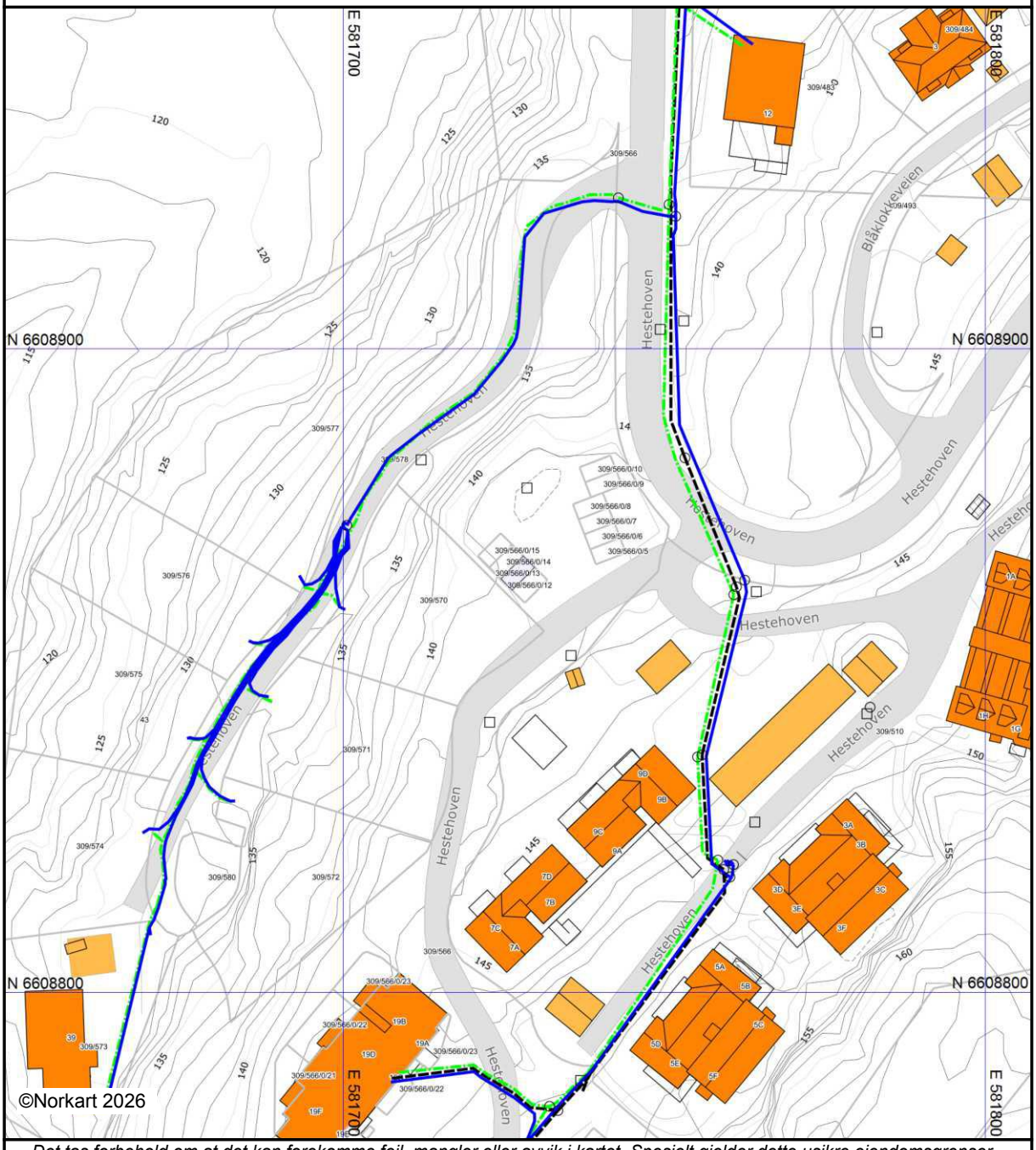
Eiendom: 309/566/0/13
Adresse: Hestehoven 27B
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

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.



Kartutsnitt

Asker kommune

N

Målestokk: 1:1000
Dato:20/8-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.


Matrikkelnummer
Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedFnr
MatrikkelnummermedSnr
Matrikkelnummer..
Eiendomsgrense
Sikker eiendomsgrense
Ikke sikker eiendomsgrense

Hestehoven 27B

Nabolaget Klokkarstua - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Steinerskolen i Hurum (1-10 kl.) 120 elever, 11 klasser	6 min 4 km
Folkestad skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	10 min 9.1 km
Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	13 min 10.9 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	14 min 11.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	21 min 19.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	25 min 21.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hurum kirke Linje 256	12 min 1 km
Røyken stasjon Linje L1	23 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Klokkarstua barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Askeladden Steinerbarnehage (1-5 å... 57 barn	6 min 4.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Klokkarstua	4 min
Nærbutikken Holmsbu	12 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

Sætre Nærsenter	12 min
Boots apotek Sætre	12 min
Vinmonopolet Sætre	12 min

SPORT

Klokkarstua idrettspark	8 min
Holtebrekk flerbrukshall	6 min
Trento Hurum/Røyken	11 min
Pulsen - Trening og Helse	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

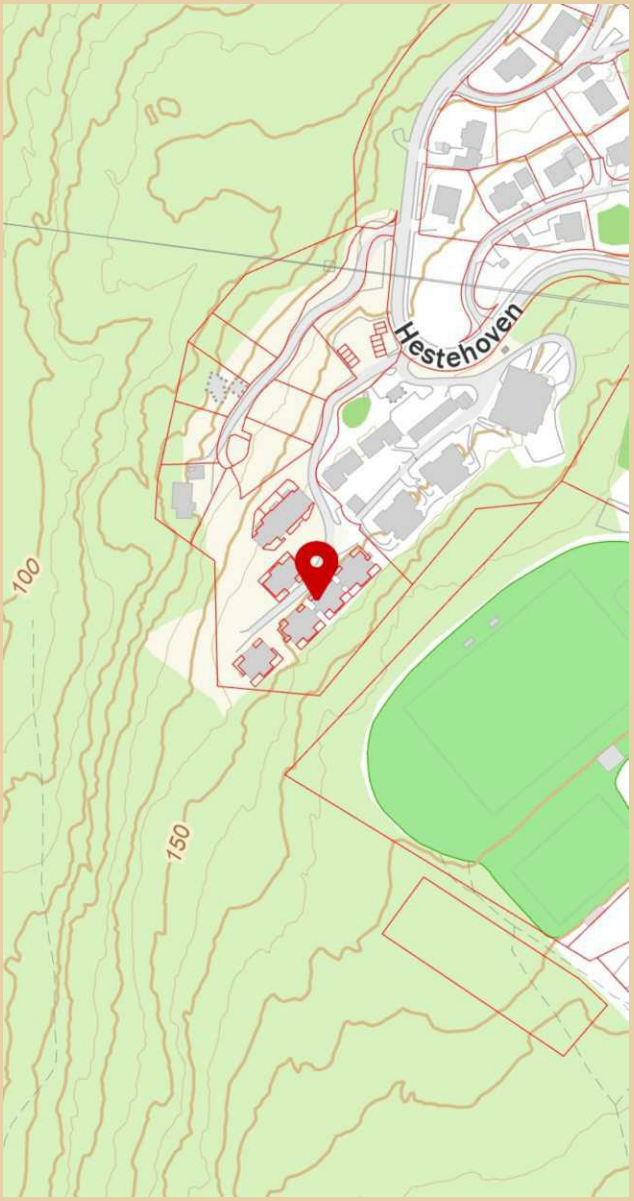
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

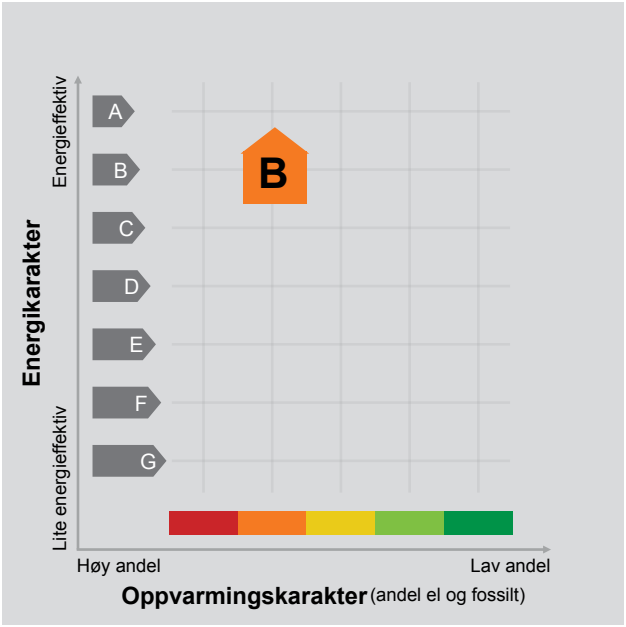
- Egen bil
- Båt/ferge



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hestehoven 27B
Postnummer	3490
Sted	KLOKKARSTUA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	309
Bruksnummer	566
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300791776
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-39762
Dato	16.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Hestehoven 27 B, 3490 Klokkarstua
Gnr. 309, Bnr. 566, Snr. 13, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
83260278

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@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.
