PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KLOKKERLIA 6 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

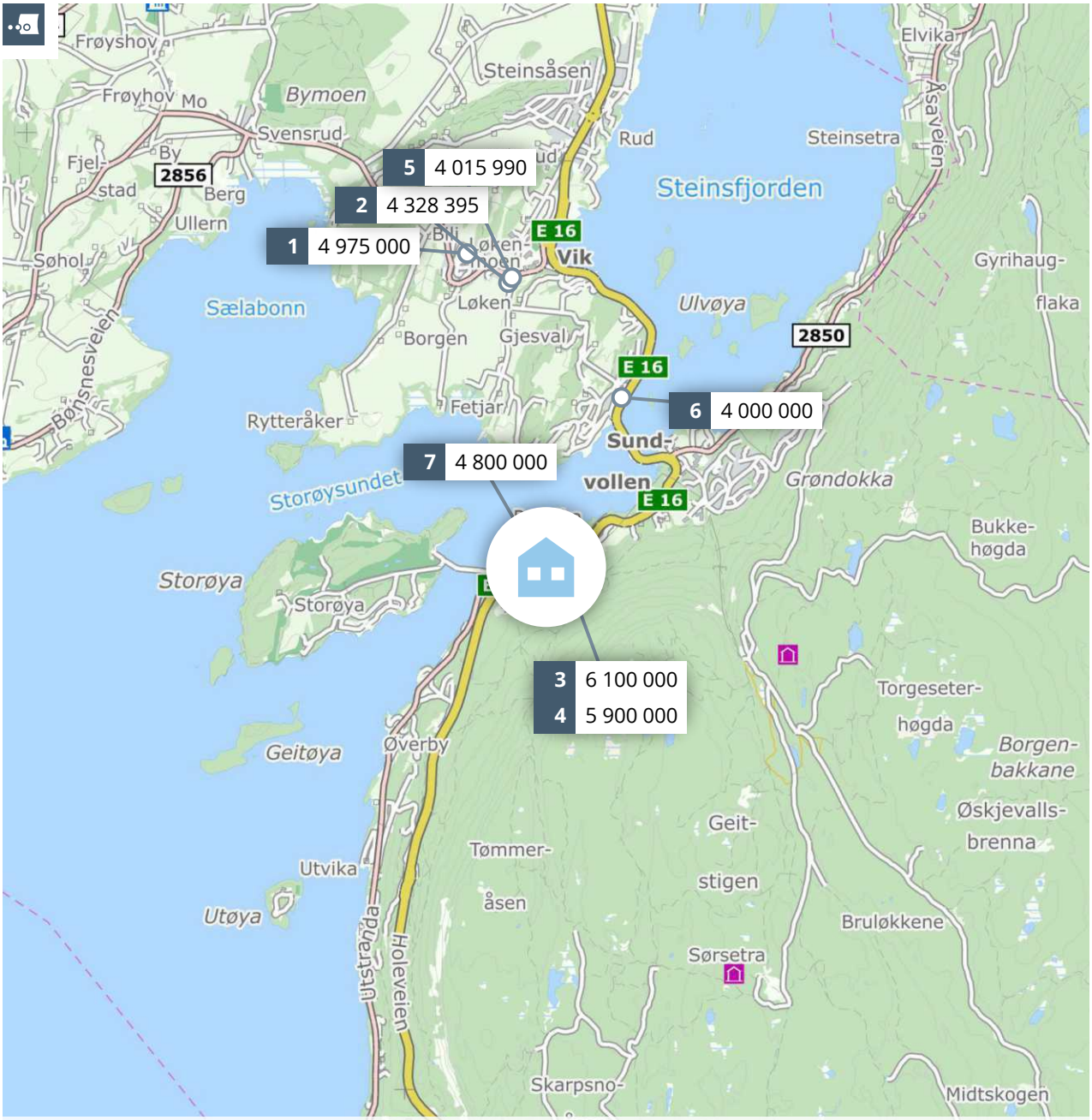
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLOKKERLIA 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 15.11.2026

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: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Klokkerlia 6 B, 3531 KROKKLEIVA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 232 BNR 72 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3310 HOLE
GRUNNKRETS Elstangen-Haglund

Verdivurdert til

3 990 000

2 181	3 992 181	40 737
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	5 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	2 500
Formue	49 257
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grindbakkveien 6				02.06.2026	5 190 000	**4 975 000**	0	4 975 000	**49 750**
	100 m²	2007	1 002 m²	3 sov						
2	Gamleveien 202				19.07.2023	4 500 000	**4 300 000**	28 395	4 328 395	**49 752**
	87 m²	2006	3 956 m²	3 sov						
3	Øvre Rørvikberget 5 B				18.06.2021	5 900 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**49 593**
	123 m²	2018	850 m²	3 sov						
4	Øvre Rørvikberget 5 B				29.04.2024	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**47 967**
	123 m²	2018	850 m²	3 sov						
5	Gamleveien 220				12.05.2025	4 250 000	**4 000 000**	15 990	4 015 990	**44 622**
	90 m²	2006	3 955 m²	3 sov						
6	Brattibakkveien 2				27.10.2026	4 190 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**39 604**
	101 m²	2007	688 m²	3 sov						
7	Klokkerlia 2 B				14.02.2022	4 400 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**48 980**
	98 m²	2010	2 664 m²	3 sov						

Elstangen i Hole | Halvpart av tomannsbolig over 2 plan |3 soverom | 2 bad | Meget barnevennlig og solrikt område

Privatmegleren, ved Ole Eirik Thunshelle, har gleden av å presentere en herlig bolig i et stille og barnevennlig område, med stor trivselsfaktor i landlige omgivelser. Kun 40 minutters kjøring til Oslo og ca. 25 min til Sandvika.

Denne vertikaldelte halvparten av tomannsbolig ble oppført i 2009 og byr på: Entré med fliser og varmekabler. Gjestebad ved inngangsdøren. Romslig stue med tilbaketrukket kjøkkeninnredning. Utgang til terrasse og plenareal. Trivelig utsikt mot Tyrifjorden i vest, med mange fine solnedganger. Øvserste etasje byr på 3 gode soverom, samt hovedbad og bod.

Flotte turmuligheter og marka i umiddelbar gangavstand. Gangavstand til barnehage på naboeiendommen, barneskolen Sundvollen

oppvekstsenter, samt Kleivhallen, legesenter, dagligvareforretning og restaurant, bar etc.

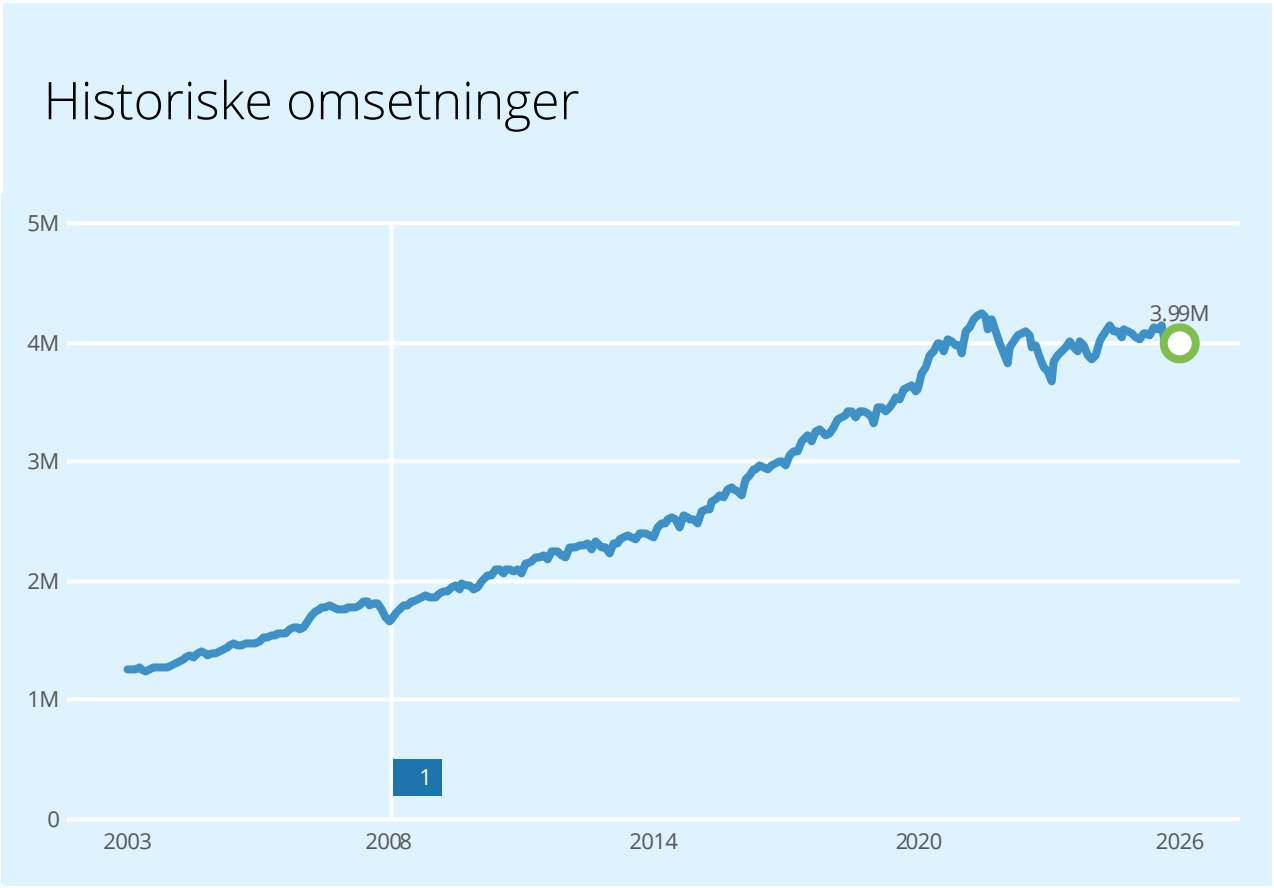
Tyrifjorden byr på mange badeplasser, båtliv, golfbane etc.

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	
23.06.2009		23.06.2009	-	2 450 000	-	2 450 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har ikke hatt oppgraderinger siden byggeår.

Tomannsboliger til salgs i HOLE kommune nå

4
tomannsboliger til salgs

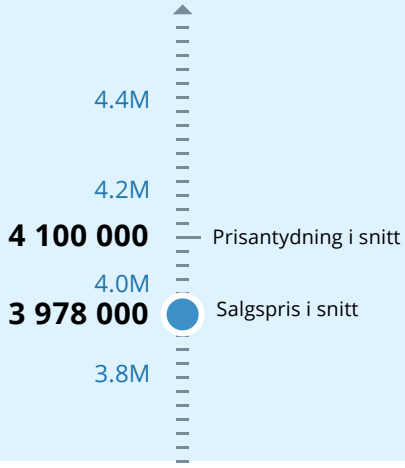


Annonsene har i snitt ligget ute i

149
dager

Tomannsboliger solgt i HOLE kommune siste 12 mnd

12
tomannsboliger solgt

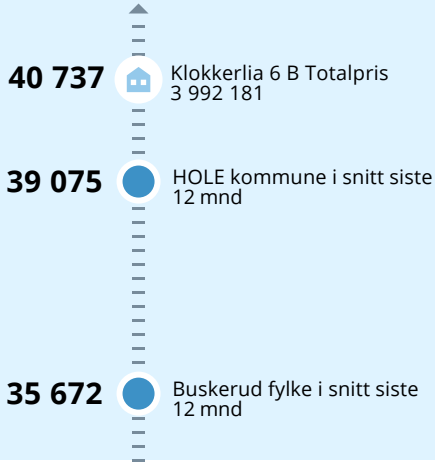


Solgt i snitt i løpet av

68
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Klokkerlia 6 B , 3531 KROKKLEIVA

HOLE kommune

gnr. 232, bnr. 72, snr. 6

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21512-1452 **Eiendomsverdi ref nr:** GF4997

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Mathis Guttorm Kjexrud-Egge

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Mathis Guttorm Kjexrud-Egge

mathis@norm.as

908 73 628

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i et populært og etablert boligområde ved Elstangen, ca. 2 km syd for Sundvollen. Gangvei til Sundvollen med skole og barnehage, matbutikk etc. Tur-, fritids- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med blant annet golf på 18-hulls golfbane på Storøya, båt- og badeliv i Tyrifjorden og Steinsfjorden, samt tur- og skiløyper i Krokskogen.

BEBYGGELSEN:
Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer med bruksareal på 98 m².
Terrasse og veranda mot nord-vest. Terrasse ved inngangsparti mot sør-øst.
Én biloppstillingsplass ute, og én biloppstillingsplass i felles carportanlegg.
Utvendig bod i felles bodbygg.

STANDARD:
Boligen er fra 2009.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming med strøm. Se boligens energiattest.
Balansert ventilasjonsanlegg.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt i sameiet, opparbeidet med asfalt på parkering, gangbane, bod og felles carport.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i trevirke.
Takkonstruksjon i tre med kaldt loft. Adkomst via trappeluke i himling.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning og fasadeplater.
Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.
Ytterdør med 2-lags glass.
2-fløy terrassedør med 3-lags glass.
2-fløy verandadør med 3-lags glass i 2. etasje.

Terrasse ved inngangsparti.
Oppført med terrassebord på trebjelkelag fundamentert på grunn.

Terrasse med utgang fra stue.
Terrasseplatting lagt på grunn med trebjelkelag og terrassebord.

Veranda i 2. etasje har utførelse med terrassebord på trebjelkelag lagt an på limtredrager med tresøyler. Fundamentering er ikke synlig.
Det er under veranda montert drypp-plater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte veggplater.
Himling: Takplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt plate for 1. etasje.

Ett-løps elementpipe i pusset/malt utførelse.
I stue er det peisovn. Ildfast plate på gulv.

Trapp av trevirke. Rekkverk på én side. Håndløper på vegg.

Formpressede profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2. etasje fra byggeår.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv.
Plastsluk og smøremembran.
Rommet har to sluk.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp.
Speil. Speilbelysning. Vegghengt skap. Toalett. Badekar.
Balansert ventilasjon.

Bad i 1. etasje fra byggeår.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv.
Plastsluk og smøremembran.
Rommet har to sluk.
Utstyrt med: Servant. Speil. Speilbelysning. Vegghengt skap.
Toalett. Dusjkabinett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig plast hovedvannledning med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil, montert i bod under trapp.
Synlige vannføringer i plast rør-i-rør og noe kobber i tilknytning til varmtvannsbereder. Fordelingsskap plassert i bod under trapp.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.
Varmtvannsbereder fra byggeår på ca. 200 liter plassert i bod under trapp. Sluk i gulv ved bereder.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Røykvarslere
Brannslukningsapparat
Sentralstøvsuger er montert i bod i 2.etasje.
Oppvarming med strøm og ved, hovedsaklig ved hjelp av varmekabler, panelovner og ildsted.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.
Flat/skrånende tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Vannledning og avløpsledning fra byggeår, tilkoblet offentlig nett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

Carport

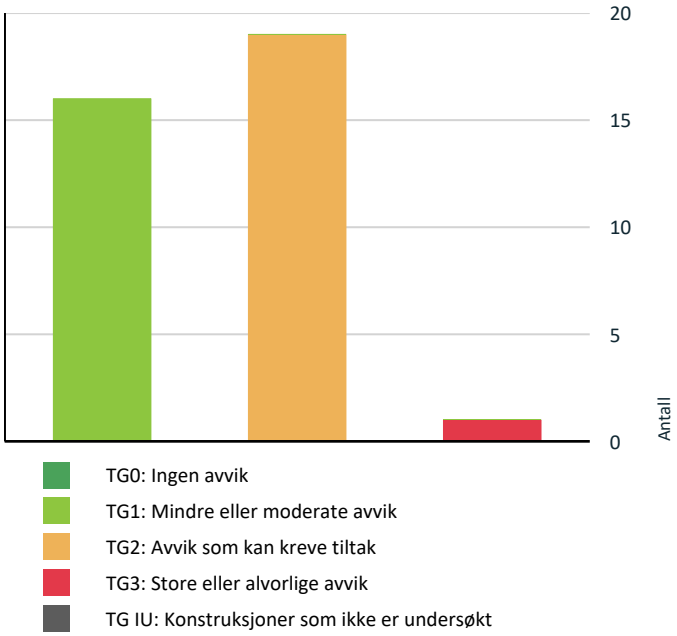
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

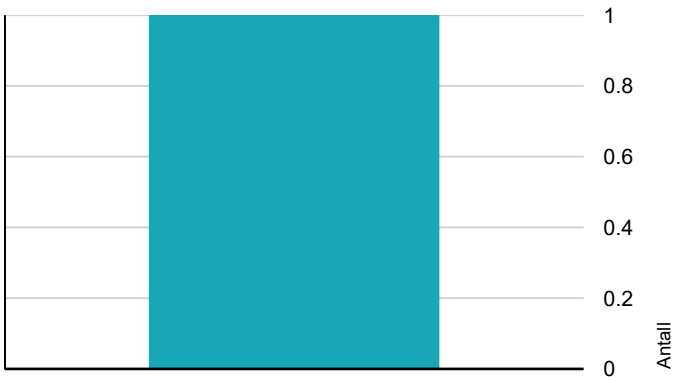
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. dagens krav. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
- På loft er det synlige tegn på avvik (hull) i brannskille mot nabo.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 26.06.2009

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel.
Tak er besiktiget fra bakkenivå og med drone.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Frostsprengt takrennenedløp.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp bort fra bygningen.
- Slitasje for vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold/utbedringer må utføres.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre med kaldt loft. Adkomst via trappeluke i himling.

Vurdering av avvik:

- Spor etter skadedyr (muselort) er registrert, ukjent omfang.
- Isolasjon på loft ligger noe ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Isolering bør undersøkes nærmere og utbedres.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje på kledning.
- Det er registrert råte i bord på hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vedlikehold/utbedringer må påregnes.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er noe værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold må påregnes.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags glass.
2-fløy terrassedør med 3-lags glass.
2-fløy verandadør med 3-lags glass i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Slitasje og fuktsvellinger på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vedlikhold/utskiftning må påregnes.







TG 2 Balkonger, verandaer, terrasser

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti.
Oppført med terrassebord på trebjelkelag fundamentert på grunn.

Terrasse med utgang fra stue.
Terrasseplatting lagt på grunn med trebjelkelag og terrassebord.

Veranda i 2. etasje har utførelse med terrassebord på trebjelkelag lagt an på limtredrager med tresøyler. Fundamentering er ikke synlig.
Det er under veranda montert drypp-plater.

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje for overflater.

• Råte i terrassebord er registrert.

• Treverk er i kontakt med bakken, noe som forkorter konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold/utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte veggplater.
Himling: Takplater.

Vurdering av avvik:

- Noe bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.
- Bomlyd (hulrom) under enkelte fliser er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt plate for 1. etasje.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med aktsomhetsgrad "Middels", i følge kart fra NGU. Kartet er et modellert kart som viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet kan ikke brukes til å vurdere radonnivået i enkeltbygninger.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett-løps elementpipe i pusset/malt utførelse.
I stue er det peisovn. Ildfast plate på gulv.

Feiervesenet har ikke foretatt kontroll av pipe/ildsted.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke i henhold til gjeldende krav.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av trevirke. Rekkverk på én side. Håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Knirk registrert i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Behov for utbedringer er avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører subber i karm/terskel.

• Det er registrert flassing på karm på flere dører.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer må påregnes. Omfang avhenger av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Spor etter skadedyr (mus) er registrert på loft.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser vedrørende omfang anbefales. Skadedyr kan forårsake skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Avføring og urin fra mus e.l vil kunne ha negativ påvirkning på inneklima i boligen (risiko for helsefare). Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr avhenger av resultat fra videre undersøkelser.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/flytting av deksler/innredning o.l.
For EL-installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakkyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon, men arbeider med våtrom ble utført av byggefirma med ansvarsrett.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og takplater for himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

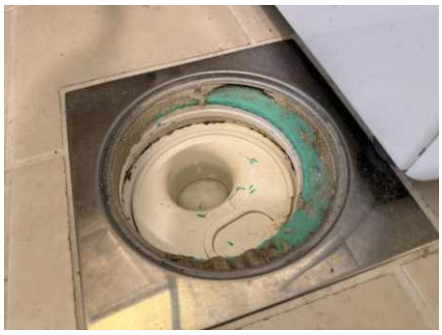
Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran.
Rommet har to sluk.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt/membran har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Levetiden varierer med type membran, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp og miste den vanntettende funksjonen, noe som kan gi lekkasjer og fuktskader for våtrom og tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Speilbelysning. Vegghengt skap. Toalett. Badekar.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i himling i entré under bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig fuktmerker i himling i entré under bad/vaskerom. Hulltaking ble foretatt ved fuktmerker, og ved bruk av inspeksjonskamera ble det registrert drypping fra avløpsrør i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasje må utbedres. Det må utføres nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak. Kostnadsestimat er kun gitt for lokal utbedring.

• Saken er meldt inn til forsikringsselskap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/flytting av deksler/innredning o.l.
For EL-installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakkyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon, men arbeider med våtrom ble utført av byggefirma med ansvarsrett.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og takplater for himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran.
Rommet har to sluk.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt/membran har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Levetiden varierer med type membran, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp og miste den vanntettende funksjonen, noe som kan gi lekkasjer og fuktskader for våtrom og tilliggende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utstyrt med: Servant. Speil. Speilbelysning. Vegghengt skap. Toalett. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Sprekk i dekkskive.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Bruksmerker/slitasje.
- Det er registrert sprekker mellom overskap og vegg/himling, noe som indikerer mangelfull innfesting.

Konsekvens/tiltak
- Innfesting må undersøkes nærmere. Utbedring må påregnes.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Ventilator har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for strakstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig plast hovedvannledning med stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil, montert i bod under trapp.

Tilstandsrapport

Synlige vannføringer i plast rør-i-rør og noe kobber i tilknytning til varmtvannsbereder. Fordelingsskap plassert i bod under trapp.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Eiendomsmegler opplyser at filter blir byttet før salg.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsaggregatet har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.
- Det er noe støy fra ventilasjonsaggregatet.
- Det er ikke gitt opplysninger om rensing av kanaler for ventilasjonsanlegg. Dette bør utføres med regelmessig med intervall 3-5 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra byggeår på ca. 200 liter plassert i bod under trapp. Sluk i gulv ved bereder.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Det er fremvist følgende samsvarserklæringer:
Brødrene Helgesens Eftf AS, 05.08.2011 - Opplegg av stikk i gang 2.etg
Brødrene Helgesens Eftf AS, 07.01.2010 - Benkarmatur og telefon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. dagens krav. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det anbefales utvidet elkontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere
Brannslukningsapparat

Vurdering av avvik:
• På loft er det synlige tegn på avvik (hull) i brannskille mot nabo.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom boliger. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er montert i bod i 2.etasje. Tilstand er ikke undersøkt. Eiendomsmegler opplyser at den fungerer.

Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og ved, hovedsaklig ved hjelp av varmekabler, panelovner og ildsted.
Varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke undersøkt eller vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drensrør for denne typen fundamentering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er muligheter for vannansamlinger som tilsier at det kan være behov for tiltak.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Konsekvens/tiltak

- Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Hvis det blir stående vann på terreng rundt bygningskonstruksjon ved større regnbørsmengder/snøsmelting må det vurderes tiltak.
- Aktsomhetskart er overordnede kart som viser områder hvor det potensielt er eller kan bli fare for skred/flom.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannledning og avløpsledning fra byggeår, tilkoblet offentlig nett.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

• Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. dagens krav. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

• På loft er det synlige tegn på avvik (hull) i brannskille mot nabo.

• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke i henhold til gjeldende krav.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det anbefales utvidet elkontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom boliger. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Aktsomhetskart er overordnede kart som viser områder hvor det potensielt er eller kan bli fare for skred/flom.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Ferdigattest for carporter er datert 29.01.2013

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Felles carportanlegg med én biloppstillingsplass.
Oppført med støpt ringmur og vegger bestående av bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon med taksperre av tre som pulttakkonstruksjon. Taket er tekket med takshingel.
Det er montert stikkontakt og lagt opp strøm til el-billader (ikke montert) i carport ved biloppstillingsplass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i felles bodbygg.
Oppført med støpt plate på mark med ringmur og vegger bestående av bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon med taksperre av tre som pulttakkonstruksjon. Taket er tekket med takshingel.
Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/98 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig: 3 Soverom, Bad/vaskerom, Gang, 2 Bod, Entré, Stue/kjøkken, Bad

Andre bygg: Carport , Bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 100 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		25 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		20 000
Felleskostnader	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**75 000**

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	440 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.		**2 800 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**100 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 940 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

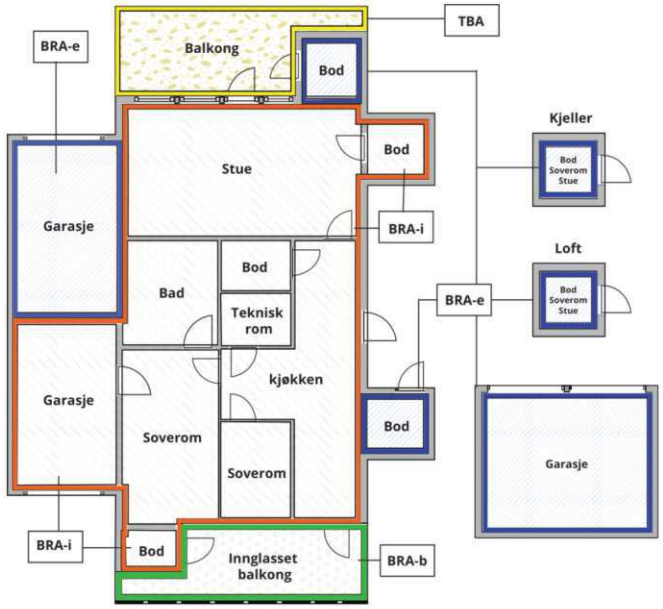
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	49			49	5
1. etasje	49			49	25
SUM	**98**				**30**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, gang med trapp, bod		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken med trapp, bad, bod under trapp		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Takhøyde 2. etasje: Målt 2,40 m, men vil kunne variere.
Takhøyde 1. etasje: Målt 2,39 m, men vil kunne variere.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasse ved inngangsparti på ca. 6 m².
Terrasse med utgang fra stue på ca. 19 m².
Veranda i 2. etasje på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Mathis Guttorm Kjexrud-Egge	Takstingeniør
	Ole Eirik Thunshelle	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	232	72		6	2664 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klokkerlia 6 B

Hjemmelshaver
Stokkeland Jostein

Kommentar
Oppgitt areal gjelder felles eiet tomt for hele sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Klokkerberget Boligsameie	110 / 890	Ringbo

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat ankomst til felles parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan for Elstangen, vedtatt 09.09.2002:
Konsentrert småhusbebyggelse.

Kommunedelplan Sundvollen,vedtatt 15.06.2020:
Boligbebyggelse - nåværende.
Hensynssone ras- og skredfare

Boligen grenser inntil ny trase for E16.

Tinglyste/andre forhold

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.11.2026	Kommunalinformasjon	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Klokkerlia 6 B	3531	KROKKLEIVA
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Renommè	40260245	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Navn på fullmektig:

Filip Andreas Stokkeland

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Er via boligsameie/Ringbo, trur det er Gjensidige

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Har akkurat oppdaga misfarging i tak ved entré. Takstmann borra i himling, påvist lekkasje i muffe på røyr i himlingen i entré, altså ikkje skade på membran på badet. Røyret er kvitt avløpsrør truleg frå servanten. Har meldt skade til bygningsforsikringa via Ringbo.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Var litt halvtett vannlås på servanten på bad tidlegare. Avløpsåpner, Mudin, fungerte fint.

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

- [x] 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
- [x] Ja

Av hvem og når?

Takstmann, 3. november 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Skaden er meldt til Ringbo som tek saka med forsikringsselskapet.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse

Éin termostat, på det største soverommet er truleg i ustand. Blinker raudt og varmeregulering av rommet fungerer ikkje lenger.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja

Av hvem?:

Det vart organisert at nokon skulle koma og byta filter for 1-2 år sidan. Veit ikkje noko meir om det, anna enn at eg bestilte nye filter til det.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Veit ikkje om ev. avvik.

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Øvrige kommentarer:

Inngått Norgespris hausten 2026

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)

- [x] 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

03.11.2026

Signert av

Filip Stokkeland

Energiattest



Adresse **Klokkerlia 6B, 3531 KROKKLEIVA**	
Dato for energimerking **15.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386686**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300050171**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **157,80**

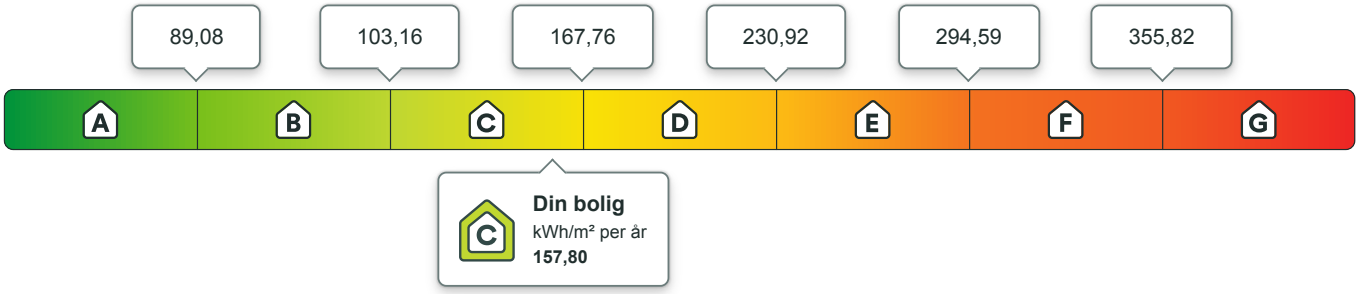
Klokkerlia 6B, 3531 KROKKLEIVA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 421,15	**177,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Klokkerlia 6B, 3531 KROKKLEIVA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Klokkerlia 6B, 3531 KROKKLEIVA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligopplysninger:

Klokkerberget Boligsameie
Klokkerlia 6 B
3531 KROKKLEIVA

Vår ref.: 332/6
Type: SAMEIE
Eiere: Jostein Stokkeland

Fødselsdato eier: 23.09.1940

Organisasjonsnr: 995 998 157 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 500**

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	2 181
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	17 694

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Siri Myhre
Adresse:	Klokkerlia 2 A
Postnr/-sted:	3531 KROKKLEIVA
Telefon:	Mob.: 93210309
E-post:	siri-myhre@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 181	Andre inntekter:	2 269
Annen formue:	49 257	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2009		
Gårds/bruksnr:	232/72 - seksjon:6		
Bygningstype:	2-mannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2664.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87677425

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	110
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	110 kvm

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Klokkerberget Boligsameie	**Vår ref.:**	332/6	**Fødselsdato eier:**	23.09.1940
Klokkerlia 6 B	**Type:**	SAMEIE		
3531 KROKKLEIVA	**Eiere:**	Jostein Stokkeland		

Organisasjonsnr: 995 998 157

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Klokkerberget Boligsameie

Tid og sted

Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00

Hos Siri Myhre

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Klokkerberget Boligsameie innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00
Hos Siri Myhre

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Siri Myhre er på valg,

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Ingrid Ødegård er ikke på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer

Klokkerberget Boligsameie - Årsmelding 2025

Kort om sameiet

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Klokkerberget Boligsameie ligger i Hole kommune og har orgnr 995998157.

Det er 8 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Siri Myhre
STYREMEDLEM, Ingrid Haugen Ødegård

Forretningsførsel

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 87677425

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

Det har i perioden blitt utført ny asfaltering utenfor hos Torgeir og ved innkjørsel.

Ingen andre spesielle oppgaver har blitt utført og det har vært en rolig periode.

Styrets planer for året

Styret har ingen spesielle planer for året.

Diverse

For at sameiet skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av seksjonseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**400 945**	**344 372**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-19 162	56 574
B. Årets endringer i disponible midler	**-19 162**	**56 574**
C. Disponible midler pr. 31.12	**381 783**	**400 945**
Omløpsmidler	399 478	411 919
- Kortsiktig gjeld	17 695	10 974
Disponible midler	**381 783**	**400 945**

Balanse Klokkerberget Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 902	0
Andre fordringer	5	12 257	11 474
Bankinnskudd			
Driftskonto		110 726	81 355
Plasseringskonto		22 975	319 090
Plasseringskonto med binding		244 618	0
SUM OMLØPSMIDLER		**399 478**	**411 919**
SUM EIENDELER		**399 478**	**411 919**

Balanse Klokkerberget Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	6	381 783	400 945
SUM EGENKAPITAL	**6**	**381 783**	**400 945**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 000
Leverandørgjeld		17 695	8 974
Sum kortsiktig gjeld		**17 695**	**10 974**
SUM GJELD		**17 695**	**10 974**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**399 478**	**411 919**

Sted:_____, dato:_____

Siri Myhre
STYRELEDER

Ingrid Haugen Ødegård
STYREMEDLEM

Resultatregnskap Klokkerberget Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		243 300	202 750	240 867	243 260
SUM INNTEKTER		**243 300**	**202 750**	**240 867**	**243 260**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	1	50 000	50 000	50 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1	7 050	7 050	7 050	2 910
Forretningsførerhonorar		36 024	34 638	36 000	38 000
Konsulentbistand		4 306	0	0	0
Drift og vedlikehold eiendom	2	86 062	1 974	66 187	49 000
Vintervedlikehold		25 000	25 000	27 000	30 000
HMS		0	0	6 630	6 630
Forsikringer	3	59 896	31 507	36 000	41 000
Strøm		3 808	4 033	4 000	4 000
Andre driftskostnader	4	8 716	4 754	8 000	10 000
SUM KOSTNADER		**280 861**	**158 955**	**240 867**	**191 540**
DRIFTSRESULTAT		**-37 561**	**43 795**	**0**	**51 720**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		14 899	10 081	0	0
Utbytte		3 500	2 698	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**18 399**	**12 779**	**0**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**-19 162**	**56 574**	**0**	**51 720**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-19 162	56 574	0	0
SUM DISPONERINGER		**-19 162**	**56 574**	**0**	**51 720**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Lønnskostnader

	2025	2024
5330 Honorar til styret og andre komiteer	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6602 Ventilasjon	9 000	0
6614 Maling	3 324	1 974
6619 Uteområde	73 738	0
Sum	**86 062**	**1 974**

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	35 896	31 507
7570 Egenandel forsikring	24 000	0
Sum	**59 896**	**31 507**

Note 4 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6609 Andre driftskostnader	4 025	0
7770 Bankomkostninger	4 691	4 754
Sum	**8 716**	**4 754**

Note 5 - Andre fordringer

	2025	2024
1701 Periodisering forsikring/personal	9 757	8 974
2985 Finanskonto	2 500	2 500
Sum	**12 257**	**11 474**

Note 6 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	400 945	344 372
Årets resultat	-19 162	56 574
Sum egenkapital 31.12	**381 783**	**400 945**

Resultat og balanse med noter for Klokkerberget Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klokkerberget Boligsameie

Styreleder	Siri Myhre (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Ingrid Haugen Ødegård (sign.)	20.04.2026

FULLMAKT

Årsmøte i Klokkerberget Boligsameie, Onsdag 06.05.2026.

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

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

RINGBO

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Klokkerberget Boligsameie onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Hos Siri Myhre.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Stine Grøstad, Ringbo BBL valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Stine Grøstad, Ringbo BBL valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kari Laastad signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 3
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 3

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

Vedtak:
Det ble vedtatt styrehonorar på kr 20.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode.

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Siri Myhre er på valg,

Vedtak:
Som styreleder for en periode på 2 år ble Siri Myhre valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Ingrid Ødegård er ikke på valg.

Vedtak:
Styremedlem Ingrid Ødegård sitter som valgt medlem til 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Sameiet har ikke varamedlemmer.

Protokoll for Klokkerberget Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stine Grøstad (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Kari Laastad (sign.)	07.05.2026

VEDTEKTER FOR KLOKKERBERGET BOLIGSAMEIE

§ 1 - NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Klokkerberget boligsameie.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 232, bnr 72 i Hole kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - ORGANISERING AV SAMEIET

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet, og seksjonene kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.
Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæring, lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

§ 3 - RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 27.03.2014, dokumentnr. 252597, erstatter oppdelingsbegjæring tinglyst 11.06.2009, dagboknr. 417875.
Til hver enhet følger en carport og en biloppstillingsplass for personbil.
Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.
Bruksenheten kan bare brukes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

§ 4 - VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.
Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare den bygningsmessige standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. I den forbindelse kan styret gi fullmakt til en eller flere personer som skal ha adgang til den enkeltes leilighet for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig.
Når en seksjonseier påfører en annen seksjonseier en skade, så påhviler ansvaret den forårsakende part.
Ved bruk av bygningsforsikringen skal egenandelen bare kreves dekket av eieren dersom denne kan klandres for at skadesituasjonen oppstod, f eks ved å overse faresignaler.

§ 5 - BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret som er ansvarlig for å videresende byggemelding. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.
Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller iverksette installasjoner som endrer sameiets fellesareal eller fellesinnretninger. Selv om styrets godkjenning er gitt, vil det være seksjonseiers ansvar å vedlikeholde slike endringer, og det kan ikke kreves gjenoppføring eller erstatning om det blir nødvendig å fjerne slike installasjoner i forbindelse med fremtidig vedlikehold av eiendommen. Seksjonseier vil også være ansvarlig for merkostnader dette medfører i forbindelse med vedlikehold.
Styret skal informeres om alle innvendige bygningsmessige endringer i bruksenheten. Bygningsmessige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse.

§ 6 - FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Styret fastsetter akontobeløp og beregner månedlig fellesutgifter ut i fra sameierbrøken. Fellesutgiftene forfaller den 15. i hver måned. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
Ved forsinket betaling kan styret pålegge purregebyr pr uteblitt betaling. Det vil også beregnes morarente på beløp som har uteblitt over 6 måneder.

§ 7 - OVERDRAGELSE/UTLEIE AV SEKSJON

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin seksjon ved gave, salg, pantsettelse, utlån eller utleie, men plikter å påse at annen beboer gjør seg kjent med disse vedtekter og vedtatte ordensregler for sameiet.
Ved salg er kjøper økonomisk ansvarlig for eventuelle restanser til boligsameiet.
Styret skal holdes orientert om hvem som bor i boligen, og ha kontaktinformasjon på disse.

§ 8 - DUGNAD

Årlig vedlikehold av fellesområder som plener og lignende, vil bli utført på dugnader. Dette kan også gjelde annet arbeid som styret eller årsmøtet bestemmer.
Hvis seksjonseier ikke har anledning til å stille på dugnad, må vedkommende i samarbeid med styret så langt det lar seg gjøre prøve å finne arbeid vedkommende kan utføre på et tidspunkt som passer bedre/passer vedkommende bedre.

§ 9 - ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet, og ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. De som ønsker at møtet skal holdes, må samtidig skriftlig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.
Alle sameierne har rett til å delta på årsmøte, med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.
Det skal skrives referat fra årsmøtet med de sakene som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Referatet sendes ut til alle sameierne etter møtet.

§ 10 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes til alle sameiere med kjent adresse, evt på epost. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Styret skal innkalle til møte dersom styret finner det nødvendig, eller dersom minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11 - SAKER SOM SKAL BEHANDLES MED ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
*Styrets årsberetning
*Styrets regnskapsoversikt for foregående år
*Styrets forslag til budsjett
*Valg av styremedlemmer (når valgperioden er utløpt)
*Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Med de unntak som følger av loven, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret kan bestå av kun to medlemmer hvis det blir enighet om det på årsmøtet.
Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styret konstituerer seg selv. Kun fysiske personer som er myndige, kan velges som styremedlem.

§ 14 - STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggende og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

§ 15 - STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen, evt. nestleder hvis leder ikke er til stede.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

§ 16 - HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 - REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.
Pga. sameiets størrelse er sameiet unntatt krav om revisor.

§ 18 - MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve salg av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 19 - ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes i årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 - HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder de reglene som sameiet selv har fastsatt.

§ 21 - ANDRE FORHOLD

For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til boligen.
Det er seksjonseierne som i felleskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i skikkelig stand - slik at totalinntrykket og verdien av sameiet som helhet ikke forringes.

Bruk av seksjonen
Det henstilles til alle beboere i sameiet å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer og private arealer, og å holde ro og orden.
Virksomheten i de enkelte seksjoner må ikke være slik at det oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for de øvrige. Dette gjelder f.eks. støy. Spesielt i tiden kl 23.00 – 07.00 må aktsomhet og hensyn utvises. Spesielle arrangementer bør varsles, og gjennomføres uten unødvendig høyt støynivå.

Fellesarealer
Fellesarealer skal behandles med forsiktighet. All skade på fellesanlegg som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet skal i sin helhet erstattes av de ansvarlige.

Husdyrhold
Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene, og beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets eiendom.

Søppel
Området rundt søppeldunkene skal holdes rent og ryddig. Påse at husholdningsavfall, papir/papp, matavfall etc. kastes i riktige dunker slik at tilleggsavgifter unngås. Om sommeren må matavfall pakkes skikkelig inn slik at vi unngår ubehagelig lukt og flueplager. Større gjenstander som f. eks møbler og annet etter rydding, må beboerne selv levere til kommunal avfallsplass.
Avfallet skal ikke plasseres utenfor dunkene når de er fulle.

Kjøretøy
Ambulanser, syketransport og brannvesen skal ha fri tilgang til hver seksjon. Innkjøring eller parkering på gangveier er derfor ikke tillatt, med unntak av flyttetransport.
Hver seksjon har 2 parkeringsplasser; en i carport og en oppmerket parkeringsplass. Det er opp til eieren selv å påse at uvedkommende ikke parkerer på plassen. I tillegg er det 4 gjesteplasser, hvorav den ene er en handicap-parkering. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Gjesteparkeringen er beregnet til korttidsparkering for våre gjester. All annen form for parkering må være godkjent av styret. Parkeringsplassene og fellesområdene skal ikke benyttes som oppsamlingsplass for avskiltede biler, campingvogner, tilhengere, båter o.l.

Klager
Styret oppfordrer seksjonseiere til å løse eventuelle problemer seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, kan seksjonseier be styret om hjelp til å håndtere saken. Styret ønsker da en skriftlig henvendelse. Slike klager blir behandlet på første styremøte etter at styret har mottatt klagen. Klager vil, så langt det er mulig, bli behandlet konfidensielt.

For så vidt ikke annet følger av disse ordensregler gjelder sameiets vedtekter og reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og lov om sameige av 18. juni 1965.

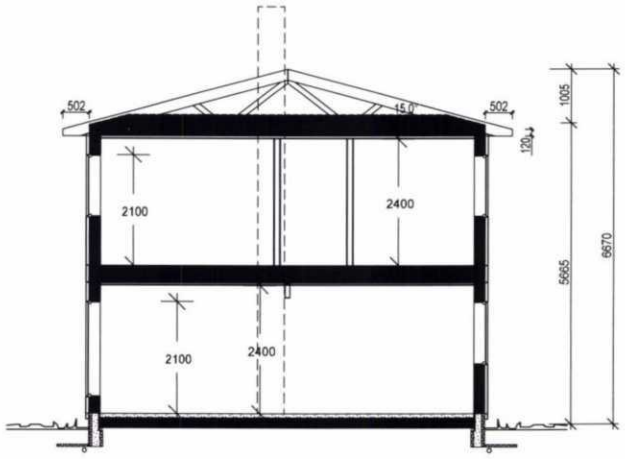
Vi ønsker deg velkommen og håper du vil trives i Klokkerberget sameie.

E20

Pr. bolig **Beregninger i hht NS3940**

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	48.6
Etg.plan	48.6
Totalt bruksareal	97

Tilsammen Bebygd areal (BYA) 111



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
ByggTeknikk Bolig AS
Leilighet 5 og 6
Kundenr.: 548013

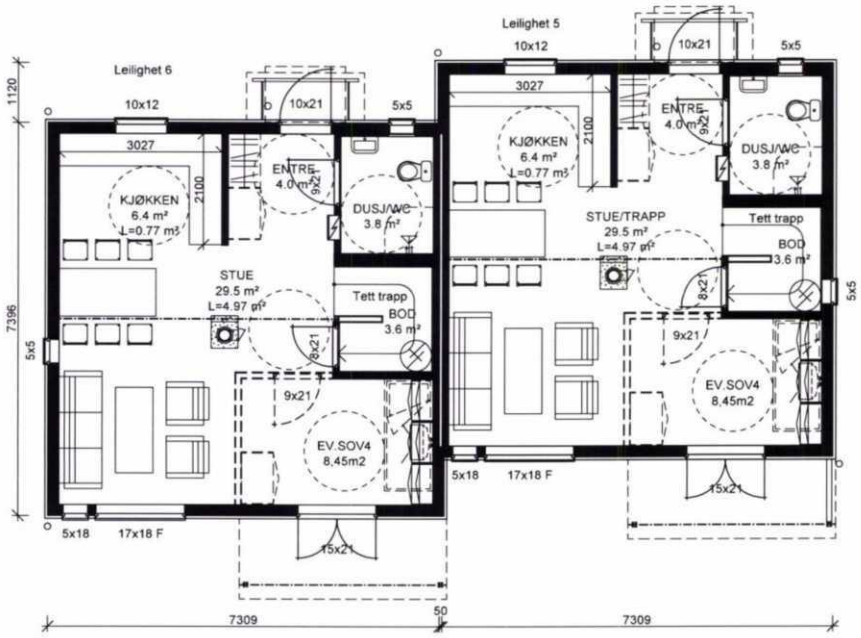
Byggeplass :
Klokkerberget, 3531 Krokkleiva
Gnr:
Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 13.10.08 Sign. BLH

Tegnings Nr.
4906 — 501

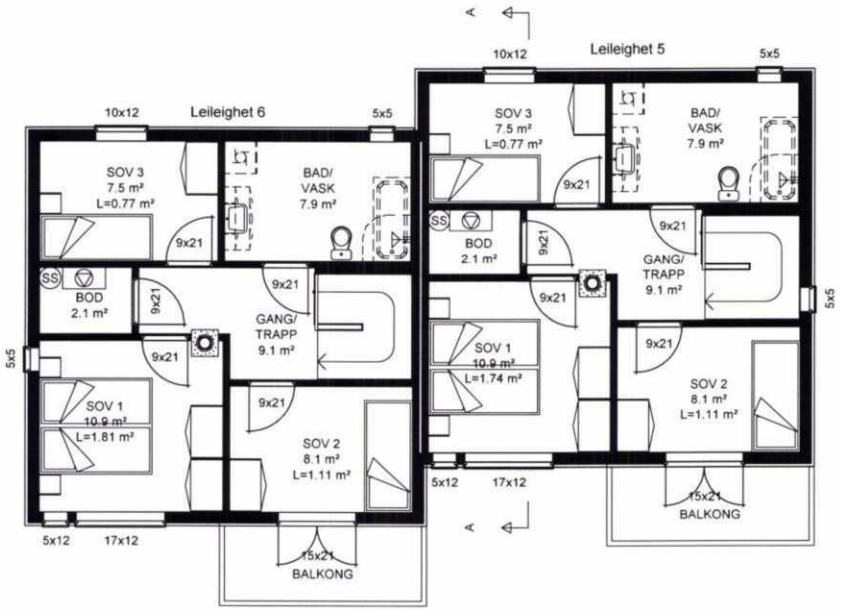
E21



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLAN 1etg	Tiltakshaver : ByggTeknikk Bolig AS Leilighet 5 og 6 Kundenr.: 548013	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkerberget, 3531 Krokkleiva Gnr: Bnr:	Dato 13.10.08 Sign. BLH Tegnings Nr. 4906 — 502

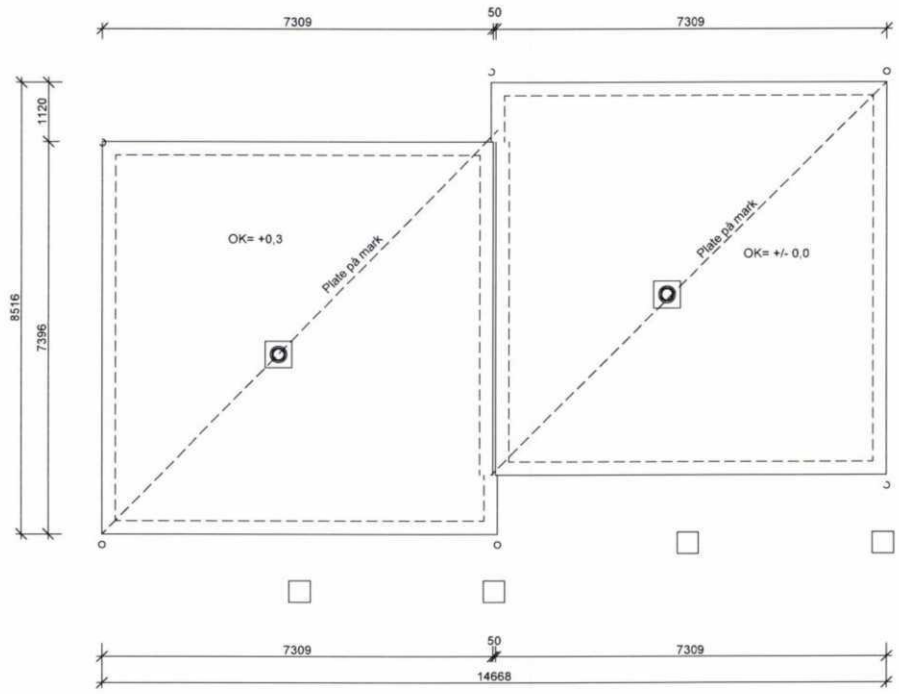
E22



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLAN 2.etg	Tiltakshaver : ByggTeknikk Bolig AS Leilighet 5 og 6	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Kundenr.: 548013	Dato 13.10.08 Sign. BLH
	Byggeplass : Klokkerberget, 3531 Krokkleiva Gnr: Bnr:	Tegnings Nr. 4906 — 503

E23

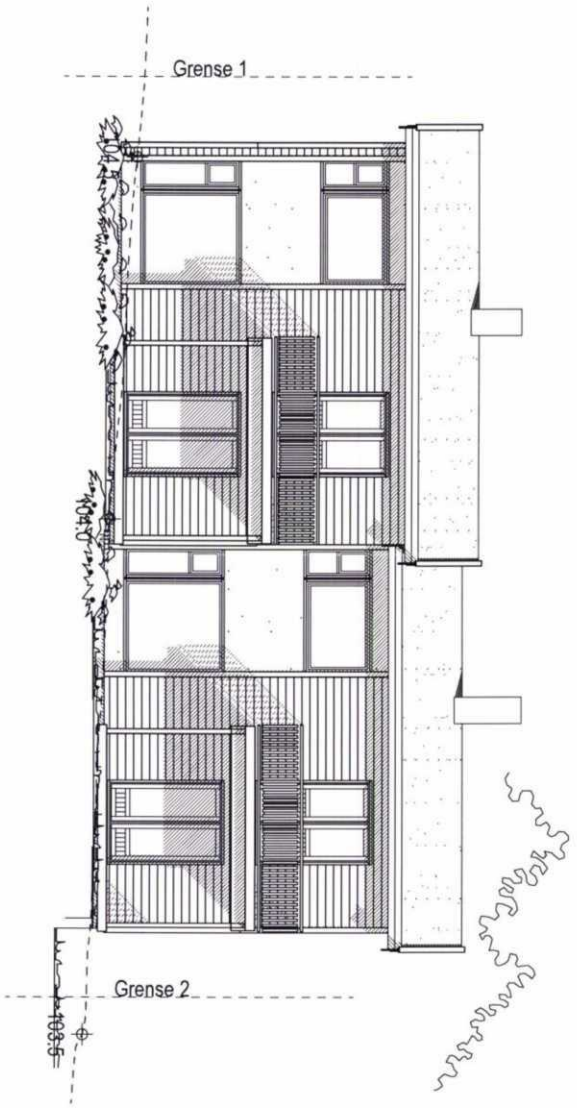


Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FUNDAMENT	Tiltakshaver : ByggTeknikk Bolig AS Leilighet 5 og 6	MÅL 1 : 100
	Kundenr.: 548013	Dato 13.10.08 Sign. BLH
	Byggeplass : Klokkerberget, 3531 Krokkleiva Gnr: Bnr:	Tegnings Nr. 4906 — 504

Bolig Partner

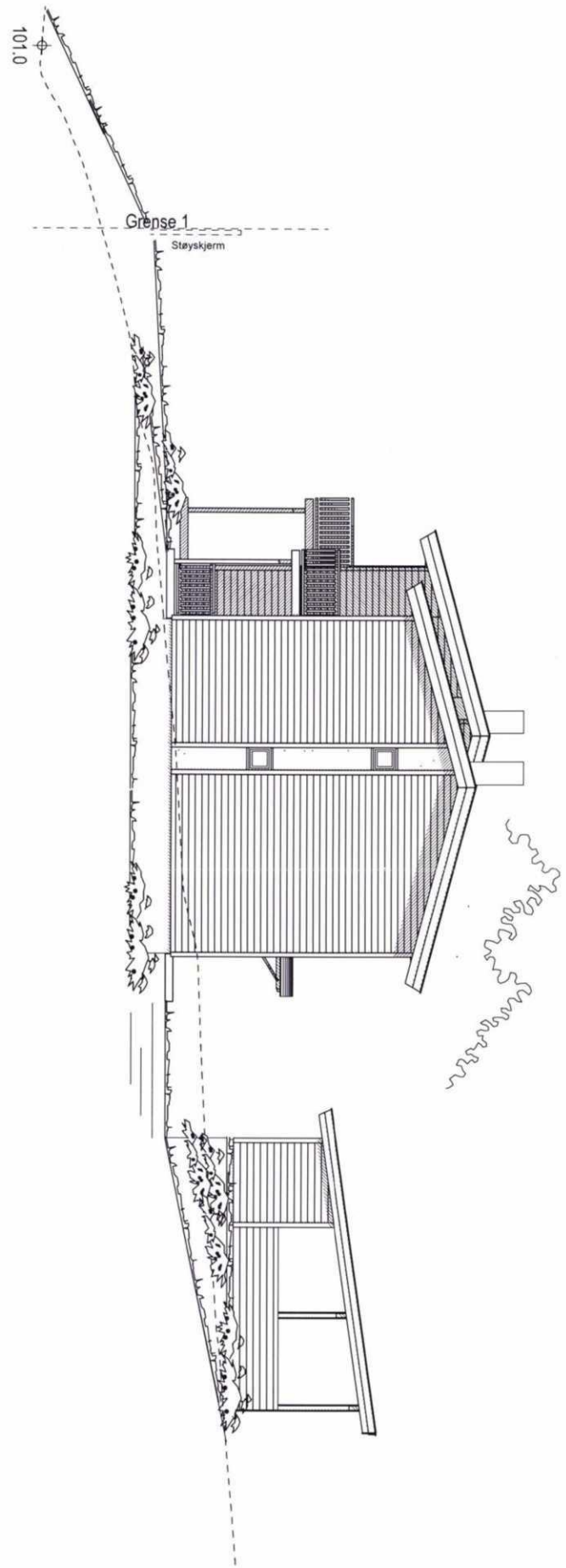
E24



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE NORD-VEST	Tiltakshaver : ByggTeknikk Bolig AS Leilighet 5 og 6 Kundenr.: 548013	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkerberget, 3531 Krokkleiva Gnr: Bnr:	Dato 13.10.08 Sign. BLH Tegnings Nr. 4906 — 505

E25



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE SØR-VEST

Tiltakshaver :
Byg-Teknikk Bolig AS
Leilighet 5 og 6

Byggeplass :
Klokkerberget, 3531 Krokkleiva

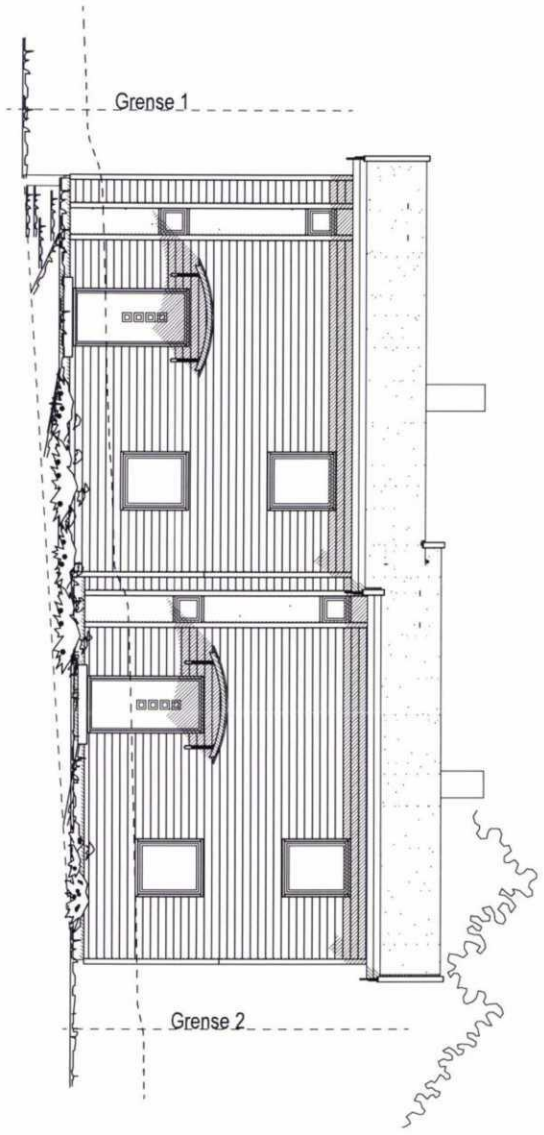
Kundenr.: 548013
Gnr:
Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 13.10.08 Sign. BLH

Tegnings Nr.
4906 — 506

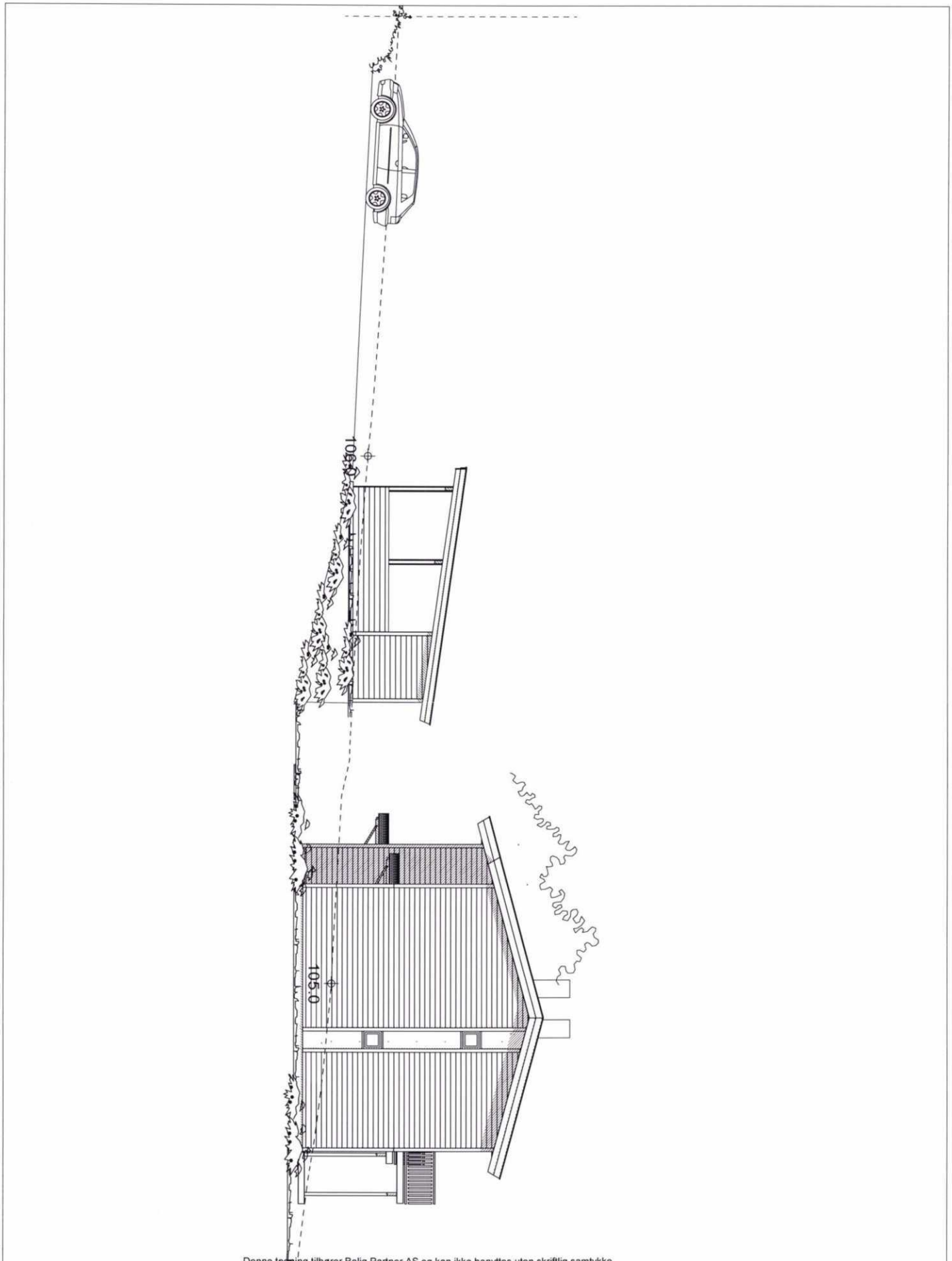
E26



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE SØR-ØST	Tiltakshaver : ByggTeknikk Bolig AS Leilighet 5 og 6 Kundenr.: 548013	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkerberget, 3531 Krokkleiva Gnr: Bnr:	Dato 13.10.08 Sign. BLH Tegnings Nr. 4906 — 507

E27



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE NORD-ØST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
ByggTeknikk Bolig AS
Leilighet 5 og 6

Kundenr.: 548013

Byggeplass :
Klokkerberget, 3531 Krokkleiva

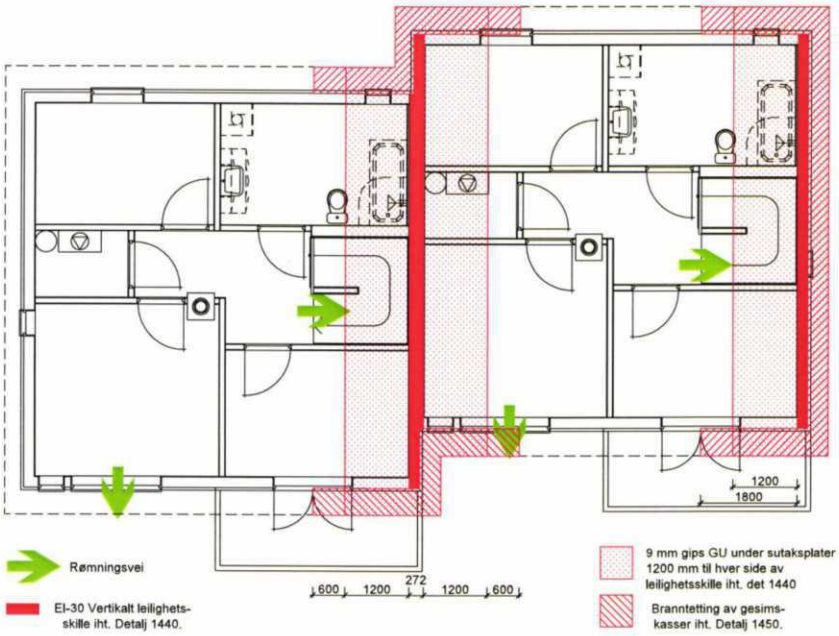
Gnr:
Bnr:

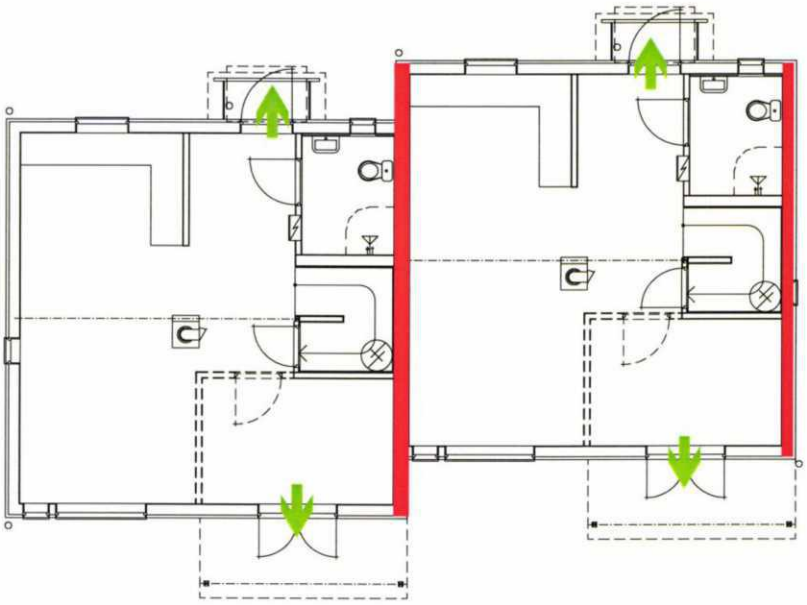
MÅL 1 : 100

Dato 13.10.08 Sign. BLH

Tegnings Nr.
4906 — 508

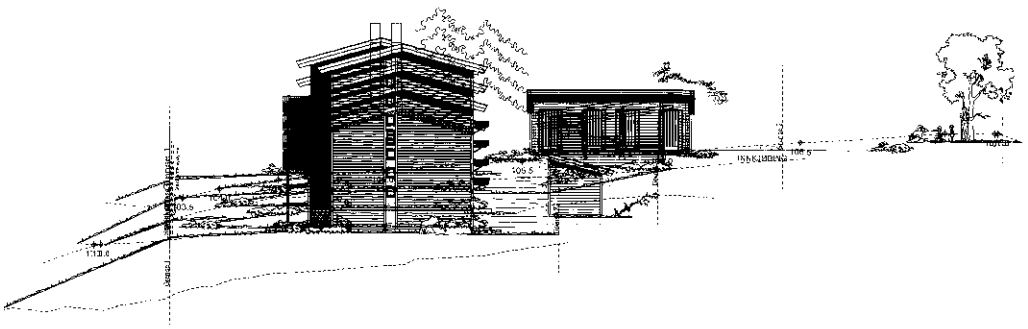
E28





Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

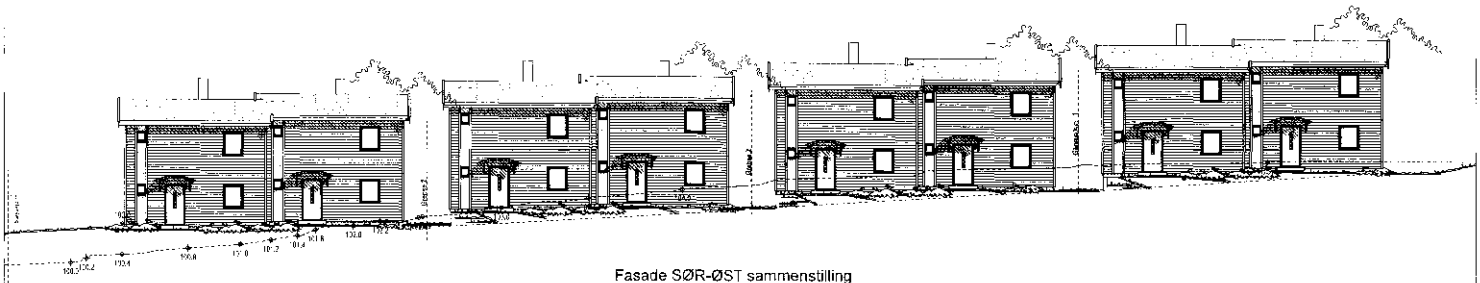
BRANNTEGN. 1.etg. og 2.etg	Tiltakshaver : ByggTeknikk Bolig AS Leilighet 5 og 6 Kundenr.: 548013	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkerberget, 3531 Krokkleiva Gnr: Bnr:	Dato 13.10.08 Sign. BLH Tegnings Nr. 4906 — 531



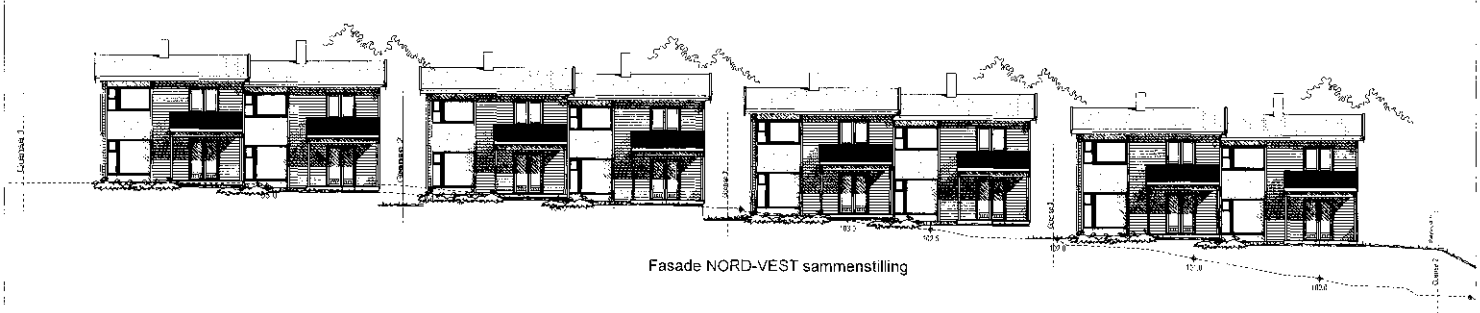
Leilighet 1 = +/- 0,0
2 boder gulv +0,4
2 boder gulv +0,7
carport gulv +3,3
carport gulv +3,9
4 boder gulv +4,1

Klokkerberget 4stk tomannsboliger

Fasade SØR-VEST sammenstilling



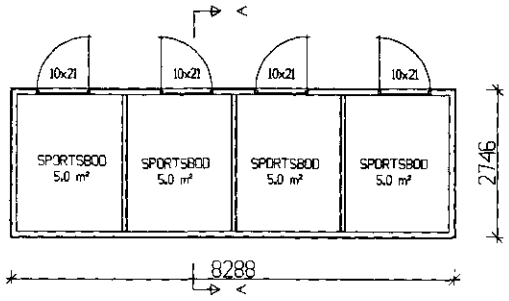
Fasade SØR-ØST sammenstilling



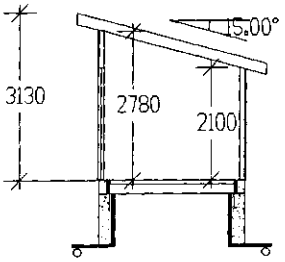
Fasade NORD-VEST sammenstilling

Klokkerberget 4stk tomannsboliger

E42



HOVEDPLAN



SNITT A - A

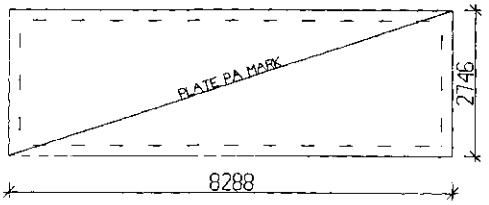


PLATE PA MARK

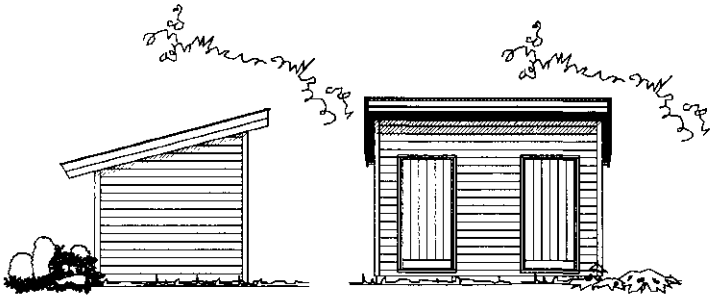
BYA 22,8 m2

Moderne
4 BODER

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

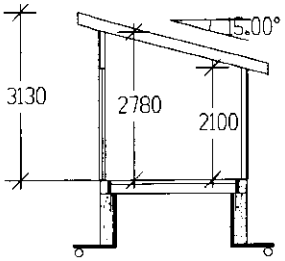
Planer og snitt	Tiltakshaver : Bygg Teknikk AS Klokkerberget Kundenr.: 548005	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkleiva Gnr: Bnr:	Dato 29.09.08 Sign. BLH Tegnings Nr. 4904 -- 516

E40



FASADE 1

FASADE 2



SNITT A - A

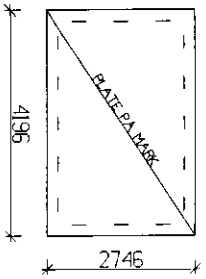
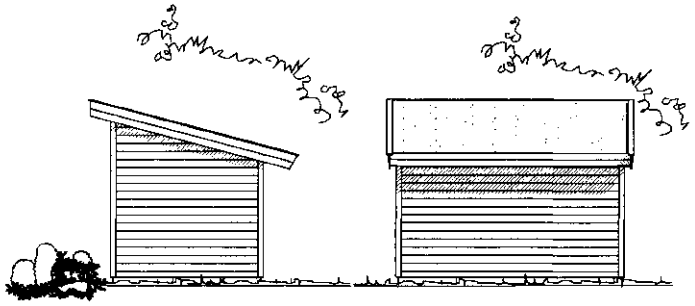
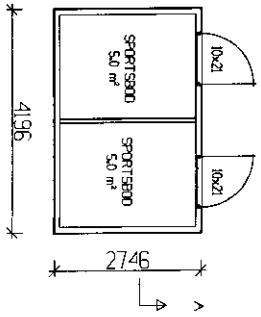


PLATE PÅ MARK



FASADE 3

FASADE 4



HOVEDPLAN

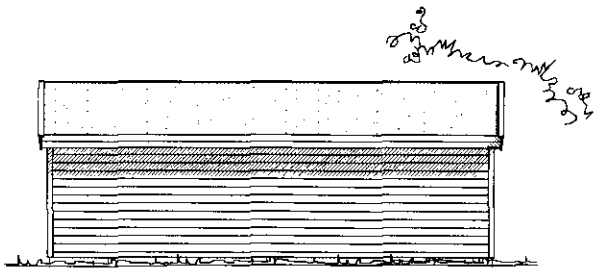
BYA 11,5 m2

Moderne
2 BODER

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Planer, fasader og snitt	Tiltakshaver : Bygg Teknikk AS Klokkerberget Kundenr.: 548005	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkleiva Gnr: Bnr:	Dato 29.09.08 Sign. BLH
		Tegnings Nr. 4904 — 515

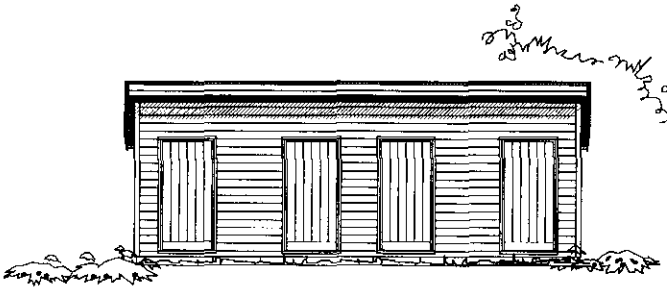
E41



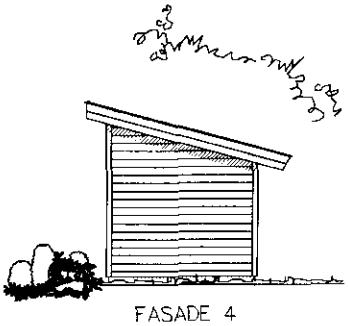
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3

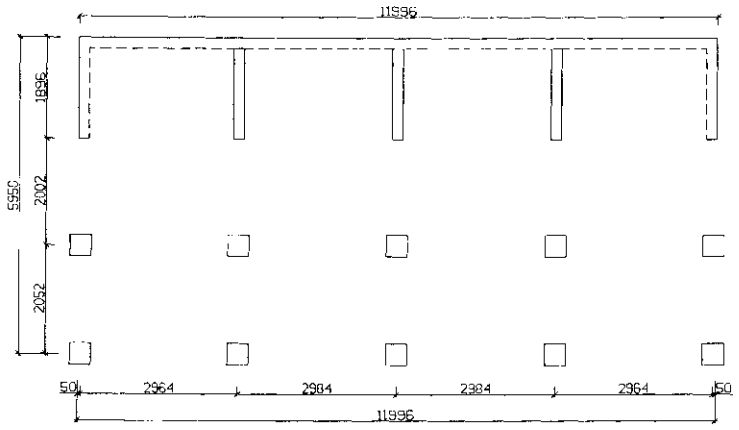


FASADE 4

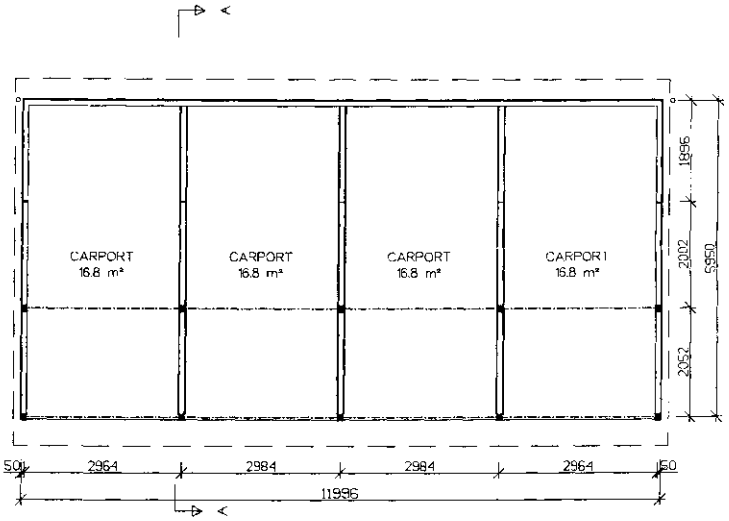
Moderne
4 BODER

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

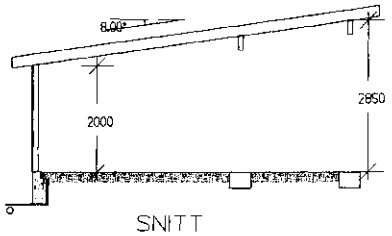
FASADER	Tiltakshaver : Bygg Teknikk AS Klokkerberget Kundenr.: 548005	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkleiva Gnr: Bnr:	Dato 29.09.08 Sign. BLA Tegnings Nr. 4904 - 517



FUNDAMENTPLAN



PLAN



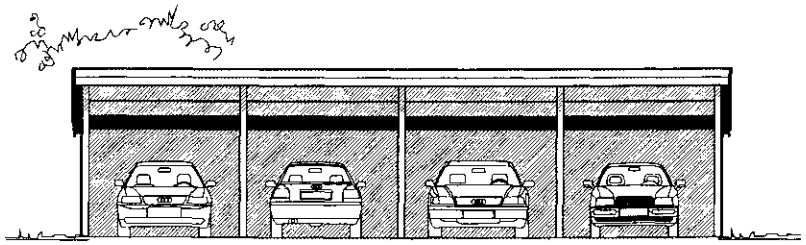
SNITT

BYA 72m2

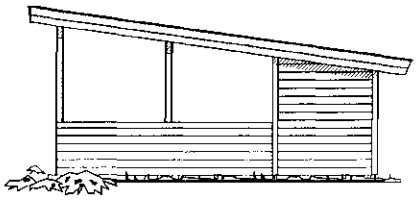
Moderne
4 Carporter

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

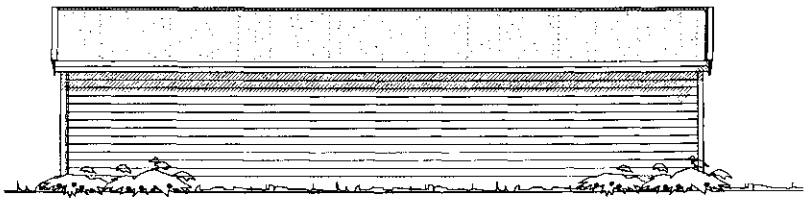
Plan og snitt	Tiltakshaver : Bygg Teknikk AS Kundenr.: 548005	MÅL 1 : 100 Dato 29.09.08 Sign. BLH
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkerbergel, Klokkleiva Gnr: Bnr:	Tegnings Nr. 4904 — 518



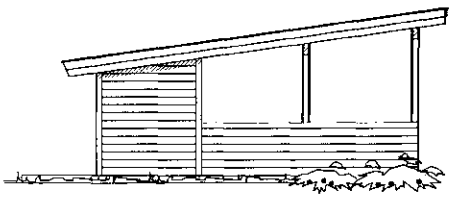
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

Moderne
4 Carporter

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADER	Tiltakshaver : Bygg Teknikk AS Kundenr.: 548005	MÅL 1 : 100 Dato 29.09.08 Sign. BLH
Bolig Partner	Byggeplass : Klokkerberget, Klokkleiva Gnr: Bnr:	Tegnings Nr. 4904 — 519

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1102 Piper og ildsteder.

G.nr:	232	B.Nr:	72	F.Nr:		S.Nr:	6
Adresse.	Klokkerlia 6B						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe/ildstedet?		Nei
Dato for sist kontroll?		
Foreligger det Avvik fra feiervesenet?		Nei
Dato siste feiing.		

Antall Ildsteder:
Antall Skorsteiner/Løp:

Merknader/anmerkinger: Pulverapparat over 10 år kontrolleres eller byttes.
.

Årlig Gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter kr: 565.00 u/mva pr. skorstein/skorsteinsløp.

Opplysninger gitt av:
Navn: Glenn Dalen
Dato. 30.10.2026

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gårdsnr:	**232**	Bruksnr:	**72**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Klokkerlia 6B, 3531 KROKKLEIVA**						
Dato:	**29.10.2026**						

	Tilknyttet (sett kryss)	Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	☒	☐
Kloakk	☒	☐
Vei	☐	☒
Foreligger det pålegg om endringer av tilknytningsforhold til eiendommen?		Ja: ☐ Nei: ☐
I tilfelle hvilken?		

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

HOLE KOMMUNE
Ar/saksnr: 08/1993 | Dok.nr: 3
12 JUNI 2009
Ark.kode P: 232/39
Ark.kode S:

Kommunens saksnr. 3

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Hole Kommune

Hvis tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse. PDL

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 232	Bnr. 39	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Klokkerlia				Postnr. 3531	Poststed KROKKLEIVA

Beskrivelse av endring

Rekken med carporter må flyttes til ny plassering som anvist på situasjonsplan. Det pga. at fallforholdene på på parkeringsplassen vanskeliggjør opprinnelig plassering + at ny plassering gjør forholdene på feltet svært mye mer åpne.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 3	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	☐
Redgjørelser og tegninger	E	-	☒
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☒
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter

BYGG TEKNIKK AS
PB. 1336 FLATTUM
3503 HØNEFOSS
TLF. 32 18 10 60, FAX: 32 18 10 61

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	**Tiltakshaver**
Foretak: Bygg Teknikk as	Navn: Bygg Teknikk as
Dato: 28.05.2009 Underskrift:	Dato: 28.05.2009 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: TOM JOHANNESSEN	Gjentas med blokkbokstaver: TOM JOHANNESSEN

Copyright NBR Nr. 5168 **Nr. 705168** Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF



ENDRET GARASJEPLASSERING	Tiltakshaver: Bygg Teknikk Bolig AS Leilighet 1 - 8		Målestokk: 1 : 500
	Byggeplass: Klokkerberget, Elstangen	Gnr. Bnr.	Dato 5.6.09 Sign. Tegn.nr.

Kvittering for levert ordre: 1276395

Oppdragsnummer: 40260245
Matrikkel: 3310/232/72/0/6
Adresse: Klokkerlia 6 B, 3531 KROKKLEIVA
Ordre bestilt: 2026-10-28 12:26:16
Ordre ferdig: 2026-10-28 12:40:25

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5063,-
Total	5063,-

Kommune

Hole kommune
Viksveien 30
3530 Røyse

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bygg Teknikk AS Postboks 1336 3503 Hønefoss	Bygg Teknikk AS Postboks 1336 3503 Hønefoss

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Klokkerlia 6B, 3531 Krokkleiva	232	72		6

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Leilighet i tomannsbolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Delegasjonssak	28.01.2009	14/09

Merknader

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
Se Ferdigmelding datert 24.06.2009	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [x] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hole	26.06.2009	

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Renovasjon	HRA	Bergermoen, 3520 Jevnaker
Feier/ Brannvesen	Ring. Brannvesen	Dr. Åstasgt. 12, 3511 Hønefoss

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: **04.11.2026**

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	**232**	Bruksnr:	**72**	Festenr:		Seksjonsnr:	**6**
Adresse:	**Klokkerlia 6B**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt)				**2664,8**			
Kommentar: **Tomannsbolig**							

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen.

0200 Bygningsdata fra Matrikkel

Bygningstype:	**Byggeår:**
Enebolig	
Leilighet/Rekkehus	
Garasje	
Hytte	
Tilbygg	
Annet	**2009**
Kommentar:	

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bygningstype:	**Ferdigattest:**	**Midlertidig brukstillatelse:**	**Byggeanmeldt:**
Enebolig	☐	☐	☐
Leilighet/Rekkehus	☐	☐	☐
Hytte	☐	☐	☐
Garasje	☐	☐	☐
Tilbygg	☐	☐	☐
Annet	☐	☒	☐
Kommentar:			

HOLE KOMMUNE
Herredshuset
3530 Røyse
Telefon.: 32 1611 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:29.10.2026

1900 Kommunale avgifter og gebyr for gnr 232 bnr 72 fnr snr 6

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr. 7182,- pr. år. Beløpet er fordelt på tre terminer. Feieavgift/branntilsyn utføres av Ringerike brannvesen som også fakturer for utført tjeneste.

	Ja	Nei
Vannavgift	☒	☐
Kloakkavgift	☒	☐

	Ja	Nei
Vannmåler	☒	☐
Sist avlest	**Dato: 31.12.2025**	**Målestand 231 m³**

Innbetalt
Forskudd vann og kloakk 231 m³.

2000 Legalpant

Ingen heftelser med legalpant. ☐

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 2394,07

Kommentar: Beløpet kommunale avgifter er vann og avløp beregnet etter forbruk på 70m3 pr år.

HOLE KOMMUNE
Areal- og byggesak

Bygg Teknikk AS
Torvgata 2

3513 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.: (oppgis ved henvendelse)	Arkiv:	Dato:
	09/1191 - 7 - TOR	232/72	29.01.2013
	Dir. tlf.nr.: 32161168		

Ferdigattest – 232/72, Klokkerlia 2-8

Vi viser til søknad om ferdigattest for endring av plassering av carporter mottatt 29.10.2012.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

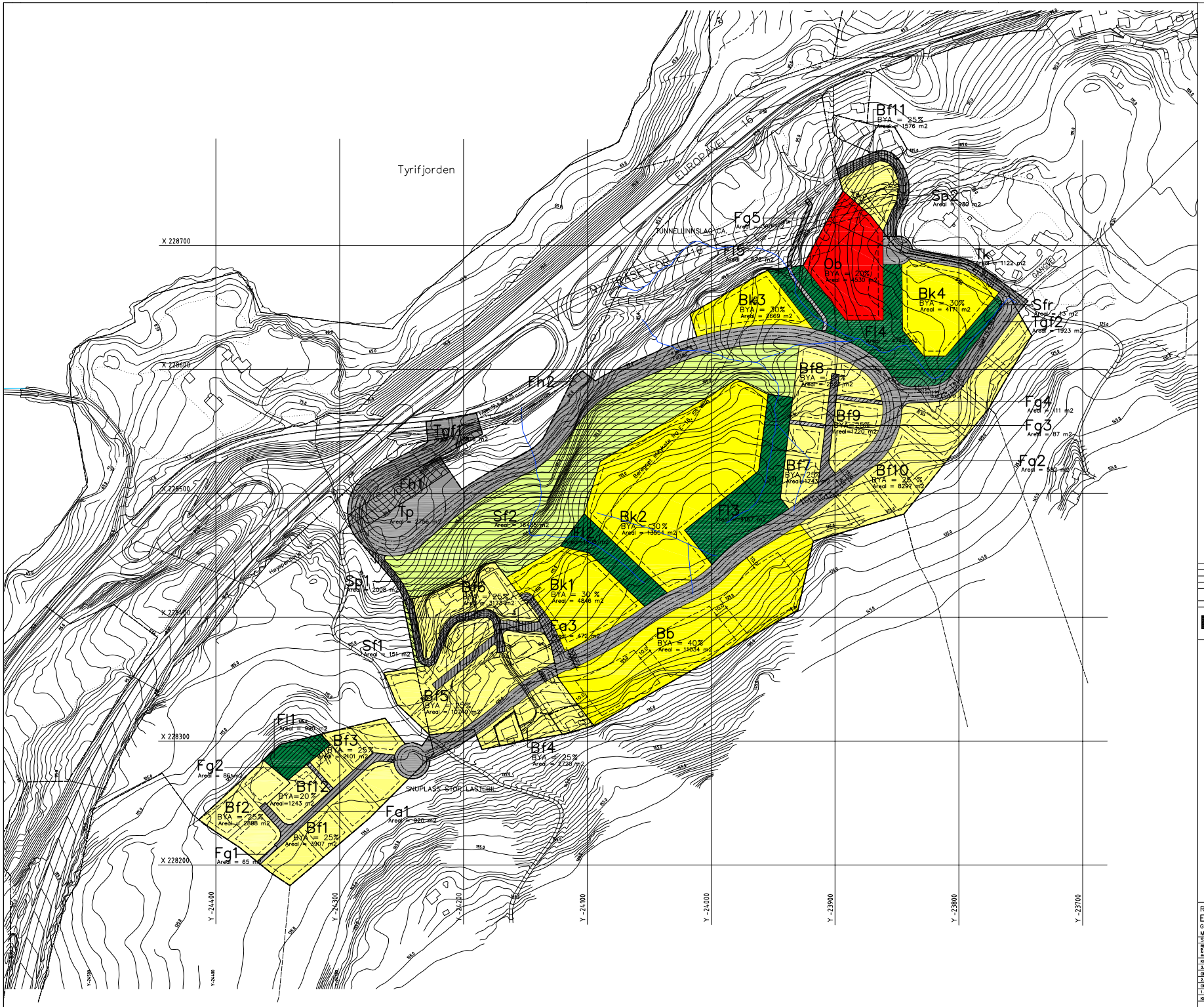
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Terje Orebråten
Saksbehandler (e.sign.)



Rev.	Endring	Dato	Sign.
G	Slått sammen tomt 232/66 og 67 til felt Bf12	18.01.10	GMB
F	Justert tomtegrense mellom to tomter på felt Bf2.	01.12.08	YH
E	Lagt inn vendehammer på Fa1, justert størrelse tomt.	29.05.07	YH
D	Korrigert BYA for område Bk4 og Ob.	22.02.05	YH
C	Byttet plassering formål Bk4 og Ob, lagt inn område Fg5 og og Fl5, justert areal Fl4.	17.11.04	YH

HINDHAMAR AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA, DRAMMEN
Grønland 4, 3045 Drammen
Tlf 32.83.06.90 Fax 32.83.06.91 Epost drammen@hindhamar.no

HOLE KOMMUNE

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)
- BF–BF12 Frittliggende småhusbebyggelse
- BK1–BK4 Konsentrert småhusbebyggelse
- Bb Blokkbebyggelse
- Ob Offentlig bebyggelse, barnehage

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)
- Tk Kjørevei
- Tgf1–Tgf2 Gate med fortau
- Tp Parkeringsplass

FAREOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 5)
- Fb1–Fb2 Høyspentanlegg

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 6)
- Sf1–Sf1 Privat veg
- Sp1–Sp2 Friluftsområde
- Sfr Frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeplass

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrensene som skal oppheves
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kant fortau

MÅLESTOKK 1:1000
0 10M 20M 30M 40M 50M

REGULERINGSPLAN FOR:
ELSTANGEN
Gnr./Bnr. 232/1 241/6-12
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

KARTBLAD:
KARTPRODUSENT:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
REVISJON A Justert byggegrense Bkl. Mindre justering av tomtegrenser mv. B Justert byggegrense Bf12 og justert kotehøyde. Justert utbyggingsgrad BK1,BK-4 Justert formål BK1-BK4 og BK1. Planens begrensning utvidet ved BF8		21.08.02 11.07.02	BKJ AK
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	34/05	22.06.05	
3. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			
OFFENTLIG ETTERSYN FRA TIL			
2. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	49/02	27.08.02	
OFFENTLIG ETTERSYN FRA 15.06.01 TIL 01.09.01			
1. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	40/01	05.06.01	
KUNNGJØRING AV OPPSTART AV PLANARBEIDET		26.11.99	

SAKSNR.	DATO	SIGN.
	10.05.01	BKJ

Prosjekt: 0804/02-layout.80 FS 884-80.dwg

Rev. 29.12.09
Rev. 15.11.10 HB

REGULERINGSPLAN FOR ELSTANGEN
ALT. A. Detaljert plan.
Hole Kommune.
REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Hole kommunestyre 09.09.02
Revisjon vedtatt 18.01.2010, PM-sak 004/10
Revisjon vedtatt 21.06.2010, PM-sak 041/10
Revisjon vedtatt 15.11.2010, PM-sak 079/10

Formål

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er å legge til rette for utbygging av boliger og barnehage med tilhørende vegsystem og grøntområder. Planen skal gi rammer for fradeling av tomter, byggemelding av boliger og utarbeidelse av bebyggelsesplaner. Planen åpner for at frittliggende småhusbebyggelse og barnehage kan fradeles og byggemeldes med grunnlag i reguleringsplanen. Felt med konsentrert småhusbebyggelse kan fradeles og byggemeldes med grunnlag i reguleringsplanen dersom bebyggelsen er i tråd med vedlagt illustrasjonsplan. For felt med blokkbebyggelse kreves bebyggelsesplan.

§ 1 GENERELT

1.1 Området hvor reguleringsplanen gjelder er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planen omfatter eiendommene gnr 232, bnr 1 som er ubebygd. I tillegg omfatter planen eksisterende bolig- og fritidseiendommer, Gnr. 210, Bnr. 6,7,8,9,10,11,12, 13 og 232/28, samt del av 210/15 og 232/3.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for frittliggende småhusbebyggelse (Bf)
- Områder for konsentrert småhusbebyggelse (Bk)
- Område for blokk bebyggelse (Terrassert bebyggelse) (Bb)
- Område for offentlig bebyggelse, barnehage (Ob)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.3)
- Kjøreveg med sideterreng (Tk)
- Gate med fortau (Tgf)
- Parkeringsplass (Tp)

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.5)
- Høyspentanlegg (Fh)

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.6)
- Privat veg (Sp)
- Friluftsområde (Sf)

- Frisiktsone ved veg (Sfr)

FELLESOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (Fa)
- Felles gangareal (Fg)
- Felles lekeplass (Fl)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 **Plankrav**
Område for frittliggende småhusbebyggelse og barnehage kan fradeles og byggemeldes med hjemmel i reguleringsplan. For konsentrert småhusbebyggelse gjelder krav om bebyggelsesplan før fradeling og byggemelding, men kommunen kan dispensere fra kravet om bebyggelsesplan dersom planlagt bebyggelse er i tråd med illustrasjonsplanen. Hele felt må byggemeldes under ett og situasjonsplan og utomhusplan må vise fellesområder, lekeplasser, gangforbindelser mv.
Område for blokkbebyggelse kan ikke fradeles eller byggemeldes før det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

2.11 Bebyggelsesplanen skal vise:
- Type, plassering og dimensjoner på bebyggelse med takform og møneretning.
- Tomtegrenser og annen avgrensning av tomter og fellesarealer.
- Kotehøyder på 1.etg, kotehøyder på terreng ved bygning og på viktige deler av uteområdene.
- Prinsippsnitt som viser eks. terreng, nytt terreng, bebyggelse, veger, p-plasser og utearealer.
- Lekearealer, garasjer, carporter, parkeringsplasser.
- Områder der tekniske anlegg og inngrep får konsekvenser for eksisterende vegetasjon og terreng.
- Hovedprinsippene for håndtering av overflatevann.
- Forstøtningsmurer.
- Støyskjermingstiltak der dette kreves.
- Felles eller desentraliserte plasser for avfall og postkassestativer.

2.12 Utomhusplan
Ved byggemelding skal det utarbeides plan for de private uteområdene og fellesområdene. Planen skal minimum være i målestokk 1:200 og redegjøre for utforming av utearealene. I tillegg til de punktene som ' er nevnt under bebyggelsesplan (pkt. 2.1 1), skal planen vise detaljert opparbeidelse med høyder, belegg, konstruksjoner, avvanning, eksisterende og ny vegetasjon mv. Anlegget skal være opparbeidet ihht. godkjent plan før det gis brukstillatelse for boligene.

2.2 **Areal og volumberegninger**
Areal og volum skal beregnes i henhold til Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og NS 3940. (Tallene dokumenteres i søknaden.)

2.3 **Avkjørsler**
Den eksakte plassering av atkomst til de enkelte områdene eller tomter fastlegges gjennom byggemelding eller bebyggesiesplanen. Frisiktsonen ved avkjørsler skal være ihht. Vegvesenets håndbok 017 "Veg- og gateutforming".

2.4 **Parkering**
Parkering dekkes innenfor hvert byggeområde/tomt som fellesanlegg eller separat for hver bolig.

2.5 **Veg- og ledningsanlegg**
Veg- og ledningsanlegg skal meldes i henhold til retningslinjer for godkjenning av kommunaltekniske anlegg. Terrenginngrep skal dokumenteres og kommunen kan kreve at det gjøres avbøtende tiltak for å redusere inngrepene. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

2.6 **Overflatevann**
Overflatevann skal som hovedregel føres til terreng og til eksisterende bekkedrag i området.

2.7 **Lekeplasser**
Lekeplasser skal opparbeides i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, vedtatt ved kgl.res. av 19. juli 1996.

2.8 **Fellesområder** i **byggeområder for bolig.**
Ved utarbeidelse av byggemelding eller bebyggelsesplan skal det innenfor byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse avsettes 25 m2 til lekeplass pr. boligenhet. Fellesarealet skal minimum inneholde sandkasse og benk og ha fast dekke. Fellearealene skal lokaliseres i nær tilknytning til gjennomgående turvegsystem og/eller der det er naturlig å oppholde seg.

2.9 **Eksisterende vegetasjon mv.**
Eksisterende vegetasjon, markdekke og terrengformer skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon, spesielle terrengformer eller andre elementer skal vises på bebyggelsesplanen og på situasjonsplan ved byggemelding. Det er ikke tillatt å fjerne trær og terrengformer før tomtene er byggemeldt med angivelse av vegetasjon som skal bevares. Kommunen kan kreve at det gjøres spesielle tiltak for å bevare disse elementene. Plan- og ressursstyret kan fastsette bøter for skade på trær som i byggemeldinga er angitt for bevaring.

2.10 **Gjerder og skjermvegger**
Gjerder og skjermvegger skal godkjennes av kommunen. Maksimal høyde på gjerder mot veg er 80 cm.

2.11 **Støy**
For områder der kravene til utendørs støynivå fra eksisterende Europaveg 16 ikke oppfylles, må det vises og dokumenteres tiltak for å oppfylle kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Grense for beregnet støynivå over 55 dBA er vist på reguleringsplanen.

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25. 1, 1. ledd)

§ 3 Områder for frittliggende småhusbebyggelse (Bf1 –Bf12)

3.1 Områdene Bf1 - Bf 11 skal bebygges med hus inntil 3 etasjer hvorav en etasje er underetasje, og en er innredet loft.
Gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter i forhold til høyeste terrengnivå.

3.2 Bebyggelsen skal ha sadeltak i vinkel mellom 27 og 45 grader. Andre takformer kan godkjennes dersom valget er godt begrunnet.

3.3 Hver tomt skal i tillegg til plass for dobbeltgarasje/carport ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen grunn. Garasjen/carporten kan legges direkte i nabogrensen, eventuelt sammenbygges med naboens. Plasseres carport/garasje parallelt med veg skal minimum avstand være 2 m fra regulert veggrunn. Plasseringen av garasjen/carporten og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje/carport ikke skal oppføres samtidig med boligen.

3.4 BYA må ikke overstige 25%.

3.5 Følgende byggelinjer gjelder:
Mot nabogrense: 4 m fra grense.
Mot offentlig veg: 4 m fra reguleringsgrense.

3.6 Eiendommene innenfor Bf5 og Bf6 sikres en bedre adkomst gjennom felt Bk1.

3.7 I område Bf 11 kan ikke tomter som ligger over tuneltaket for ny E16 bebygges før tunnelen er bygd.

3.8 Område Bf12 kan bebygges med en enebolig på inntil 2 etasjer hvorav en etasje er innredet loft. Innenfor Bf12 tillates pulttak med maks gesimshøyde på 6,5 meter i forhold til høyeste terrengnivå.
BYA må ikke overstige 20%.

§ 4 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (Bkl-Bk4)

4.1 OmrådeBk3 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

Området kan bebygges med hus inntil 3 etasjer hvorav en etasje er underetasje og en etasje er innredet loft.
Gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter i forhold til høyeste terrengnivå.

Bebyggelsen skal ha sadeltak i vinkel mellom 27 og 45 grader. Andre takformer kan godkjennes dersom valget er godt begrunnet.

4.2 Områdene Bk1, Bk2 og Bk4 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

Områdene kan bebygges med hus inntil 3 etasjer hvorav en etasje er underetasje. Maks høyde må ikke overstige 7,0 m i forhold til høyeste terrengnivå.

Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader. Andre takformer kan godkjennes dersom valget er godt begrunnet.

4.3 Hver boligenhet skal ha biloppstillingsplass for min 2 biler på egen grunn eller i fellesanlegg. For hver boligenhet skal det avsettes 0.5 bilplasser for gjesteparkering. 1- og 2-roms leiligheter/boliger skal ha 2,0 plasser inkl. gjesteparkering.

Plasseringen av parkeringsplass/garasje/carport/gjesteparkering skal være vist på bebyggelsesplan og/eller situasjonsplan som følger byggemeldingen.

4.4 BYA må ikke overstige 30%.

4.5 Følgende byggelinjer gjelder:
Mot nabogrense: 4 m fra grense.
Mot offentlig veg: 4 m fra reguleringsgrense mot veg.

§ 5 Områder for terrassert bebyggelse (Bb)

5.1 Området Bb skal bebygges med terrassert blokk bebyggelse i inntil 4 etasjer. maksimal gesimshøyde er 7 m.

5.2 1. etasje skal benyttes til parkering og / eller fellesrom, boder mv.

5.3 Samtlige leiligheter skal ha atkomst med ramper (maks. stigning 1:10) eller med innvendig trappeforbindelse / heisforbindelse.

5.4 Hver boligenhet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen grunn eller i fellesanlegg. Plasseringen av parkeringsplass/garasje/carport skal være vist på bebyggelsesplan og situasjonsplan som følger byggemeldingen. I tillegg skal hver boligenhet ha plass for 0.5 parkeringsplass for gjester.
For blokkene B og C skal 1- og 2-roms leiligheter ha 1,5 + 0,5 biloppstillingsplasser.

5.5 BYA må ikke overstige 40%

5.6 Følgende byggelinjer gjelder:
Mot nabogrense: 4 m fra grense.
Mot offentlig veg: 18 m fra regulert senterlinje veg.

§ 6 Områder for Offentlig bebyggelse - Barnehage (Ob)

6.1 Området Ob skal bebygges med barnehage inntil 2 etasjer hvorav en etasje er underetasje.

Maksimal gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter.

6.2 Bebyggelsen skal ha sadeltak i vinkel mellom 22 og 30 grader. Andre takformer kan godkjennes dersom valget er godt begrunnet.

6.3 BYA må ikke overstige 20%.

6.4 Følgende byggelinjer gjelder: 4 m fra regulert tomtegrense.

6.5 Arealene over tunneltaket for ny E16 kan ikke bebygges før tunnelen er bygd.

6.6 Plan for uteområder og lekeområder skal sendes inn og godkjennes som en del av byggemeldingen. Uteområdet skal være opparbeidet ihht. vedtatt plan før barnehagen tas i bruk.

6.7 Parkering for ansatte og gjester skal løses innenfor regulert byggeområde og vises på situasjonsplan som følger byggemeldingen. Parkeringsområdet skal være opparbeidet ihht. vedtatt plan før barnehagen tas i bruk.

6.8 Barnehagen skal planlegges og bygges slik at den kan fungere som grendehus og forsamlingslokale for beboerne i området. Barnehagens utearealer skal være åpne og kunne benyttes av beboere utenom barnehagens åpningstid.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.1, 3. ledd)

§ 7 Kjøreveg (Tk)

7.1 I området skal det anlegges kjøreveg med nødvendig sideterreng for skjæring, fylling, grøfter mv.

7.2 Generell reguleringsbredde er 8 m.
- Kjørebane 4m
- Sideterreng 2m

7.3 Sidearealer skal opparbeides samtidig med veganleggene.

7.4 Opparbeiding av trafikkområdene skal foregå ihht. godkjent detaljplan.

§ 8 Gate med fortau (Tgf1-Tgf2)

8.1 I områdene Tgf1 og Tgf2 skal det anlegges kjøreveg og fortau med nødvendig sideterreng for skjæring, fylling, grøfter mv.

8.2 For området Tgf1 er generell reguleringsbredde 15 m. Dette utgjør:
- Kjørebane 6m
- Fortau 3m
- Sideterreng 3m

Der fylling eller skjæring blir større enn generell bredde på sideterreng er det regulerte trafikkarealet utvidet.

8.3 For området Tgf2 er generell reguleringsbredde 13 m. Dette utgjør:
- Kjørebane 6m
- Fortau 3m
- Sideterreng 2m

8.4 Sidearealer skal opparbeides samtidig med veganleggene.

8.5 Opparbeiding av trafikkområdene skal foregå ihht. godkjent detaljplan.

8.6 Detaljplan for kryss med fylkesvegen i område Tgf1 utarbeides og godkjennes av Statens vegvesen før adkomstvegen bygges.

8.7 Kryssende tømmerveg ved enden av adkomstveg Tgf1 skal kunne benyttes ved at terrenget legges til rette for kryssing.

§ 9 Parkering (Tp)

9.1 I området skal det anlegges parkeringsplass for pendlere og turgåere.

9.2 Sidearealer og grøntarealer som deler parkeringsplassen skal opparbeides samtidig med veganleggene og parkeringsplassen.

9.3 Opparbeiding av parkeringsplassen skal foregå ihht. godkjent detaljplan.

§ 10 Fareområder (Fh1- Fh2)

10.1 Fareområdene Fh1 og Fh2 har en utstrekning på 8 m til hver side av eksisterende høyspentlinje.

10.2 Innenfor Fh1 og Fh2 er det forbudt å sette i gang byggetiltak.

10.3 Fh1 kombineres med formålene Tgf1 og Tp.

10.4 Fh2 kombineres med formålene Tgf 1.

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25.1, 6.ledd)

§ 11 Friluftsområde (Sf1- Sf2)

11.1 Områdene Sf1 og Sf2 skal i størst mulig grad bevares som de er. Skogskjøtsel og forsiktig tynning kan foretas.

§ 12 Frisiktsone ved veg (Sfr)

12.1 Frisiktsoner skal være ihht. vegvesenets handbok 017 "Veg - og gateutforming. I kryss er frisikt vist med mål på reguleringsplanen.

12.2 Gjerder og beplantning i frisiktsonene skal ikke være høyere enn 0,5 m.

§ 13 Privat veg (Sp1 – Sp2)

13.1 I områdene ligger eksisterende private veger, eller det skal anlegges ny som adkomst til eksisterende bebyggelse. Ny veg opparbeides med kjørebanebredde på 3 m.

FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1, 7. ledd)

§ 14 Avkjørsel (Fa1 -Fa2)

14.1 I områdeneFa1og Fa2 skal det anlegges felles atkomstveg til frittliggende småhusbebyggelse. Avkjørsler er regulert med en bredde på 6 m.

14.2 Frisiktsoner skal være ihht. vegvesenets håndbok 017 "Veg - og gateutforming.

14.3 Område Fa 1 er felles for Bf 1, Bf2 og Bf3.

14.4 Område Fa 2 er felles for Bf7, Bf8 og Bf9.

§ 15 Gangareal (Fg1- Fg5)

15.1 Områdene Fg1-Fg5 er fellesgangareal og skal holdes åpne og tilrettelegges som gangpassasjer. Gangpassasjene er regulert med en bredde på 3 m.

15.2 Områdene Fg1-Fg5 er felles for alle områdene som dekkes av denne reguleringsplanen.

§ 16 Lek (Fl1-Fl5)

16.1 Området Fl1 skal dekke behovet for lekeplass for områdene Bf1, Bf2 og Bf3.

16.2 Områdene Fl2, Fl3, Fl4 og Fl5 er felles for alle områdene som dekkes av denne reguleringsplanen.

16.3 Områdene for lek Fl1 - Fl5 skal være opparbeidet før innflytting i området.

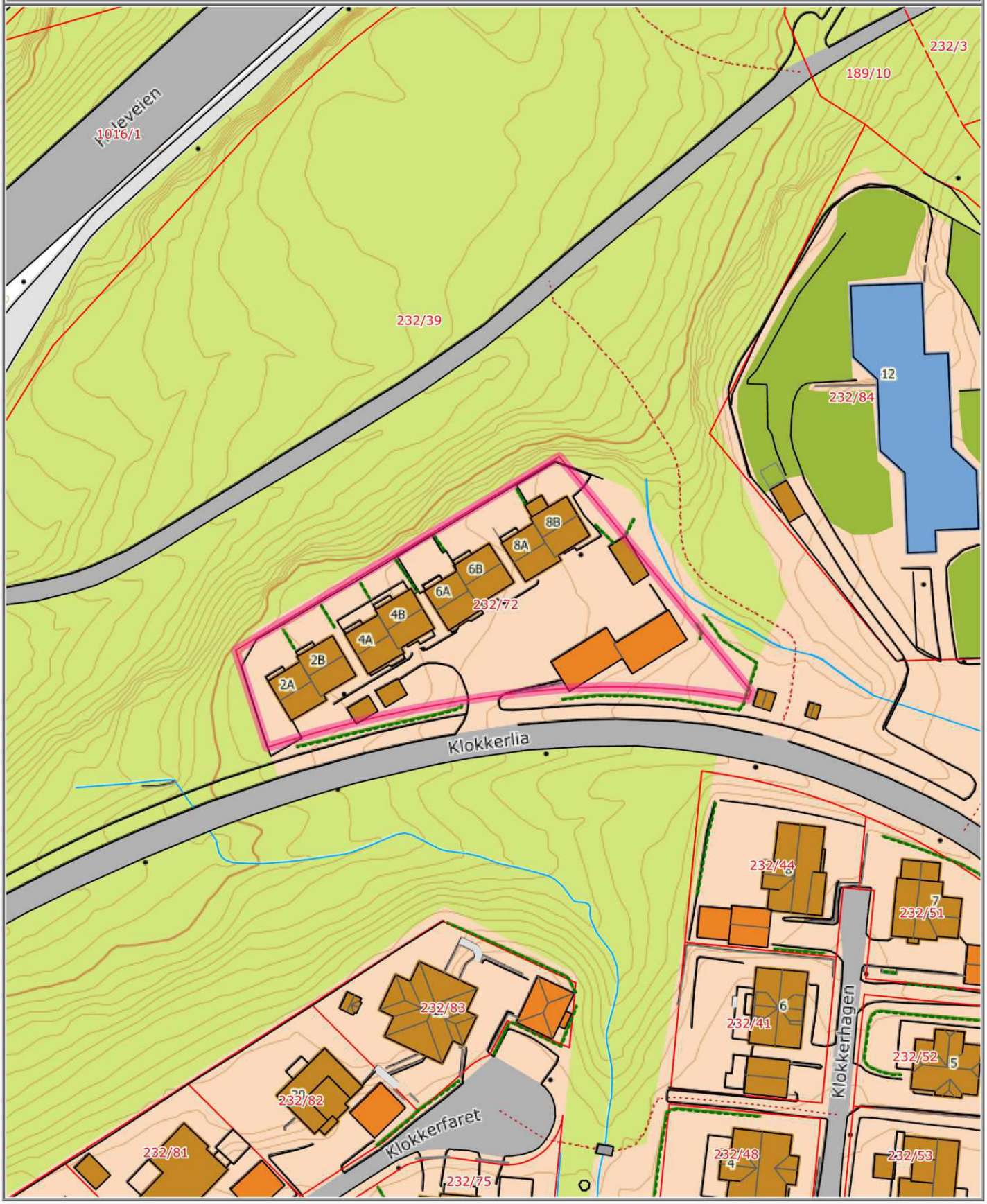
HOLE KOMMUNE

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

N

Målestokk 1:1000



KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:1000



KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

HOLE KOMMUNE

Målestokk 1:1000



HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 02.11.2026

Gjeldende arealplaner

Planopplysninger:		Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	☒	Reguleringsplan for Elstangen	Konsentrert småhusbebyggelse	09.09.2002
Kommuneplanens arealdel	☒	Kommunedelplan for Sundvollen	Boligbebyggelse nåværende Hensynssone	15.06.2020
Uregulert	☐			

Kommentarer til eksisterende planer:

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i felt Bk3 i reguleringsplan Elstangen.

Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

GENERELT
Byggeområder

- Områder for konsentrert småhusbebyggelse.

FELLESBESTEMMELSER
Plankrav

- For konsentrert småhusbebyggelse gjelder krav om bebyggelsesplan før fradeling og byggemelding, men kommunen kan dispensere fra kravet om bebyggelsesplan dersom planlagt bebyggelse er i tråd med illustrasjonsplanen. Hele felt må byggemeldes under ett og situasjonsplan og utomhusplan må vise fellesområder, lekeplasser, gangforbindelser mv.

Overflatevann

- Overflatevann skal som hovedregel føres til terreng og til eksisterende bekkedrag i området.

Fellesområder i byggeområder for bolig.
Ved utarbeidelse av byggemelding eller bebyggelsesplan skal det innenfor byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse avsettes 25 m2 til lekeplass pr. boligenhet. Fellesarealet skal minimum inneholde sandkasse og benk og ha fast dekke. Fellearealene skal lokaliseres i nær tilknytning til gjennomgående turvegsystem og/eller der det er naturlig å oppholde seg.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

Eksisterende vegetasjon mv.

- Eksisterende vegetasjon, markdekke og terrengformer skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon, spesielle terrengformer eller andre elementer skal vises på bebyggelsesplanen og på situasjonsplan ved byggemelding. Det er ikke tillatt å fjerne trær og terrengformer før tomtene er byggemeldt med angivelse av vegetasjon som skal bevares. Kommunen kan kreve at det gjøres spesielle tiltak for å bevare disse elementene. Plan- og ressursstyret kan fastsette bøter for skade på trær som i byggemeldinga er angitt for bevaring.

Gjerder og skjermvegger

- Gjerder og skjermvegger skal godkjennes av kommunen. Maksimal høyde på gjerder
- mot veg er 80 cm.

Støy

- For områder der kravene til utendørs støynivå fra eksisterende Europaveg 16 ikke oppfylles, må det vises og dokumenteres tiltak for å oppfylle kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Grense for beregnet støynivå over 55 dBA er vist på reguleringsplanen.

BYGGEOMRÅDER

Områder for konsentrert småhusbebyggelse (Bkl-Bk4)

- Område Bk3 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
  Området kan bebygges med hus inntil 3 etasjer hvorav en etasje er underetasje og en etasje er innredet loft. Gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter i forhold til høyeste terrengnivå.
  Bebyggelsen skal ha sadeltak i vinkel mellom 27 og 45 grader. Andre takformer kan godkjennes dersom valget er godt begrunnet.

- Hver boligenhet skal ha biloppstillingsplass for min 2 biler på egen grunn eller i fellesanlegg. For hver boligenhet skal det avsettes 0.5 bilplasser for gjesteparkering. 1-og 2-roms leiligheter/boliger skal ha 2,0 plasser inkl. gjesteparkering.

- BYA må ikke overstige 30%.

- Følgende byggelinjer gjelder:
  - Mot nabogrense: 4 m fra grense.
  - Mot offentlig veg: 4 m fra reguleringsgrense mot veg.

HOLE KOMMUNE
Herredshuset 3530 Røyse
Telefon.: 32 16 11 00
Telefaks: 32 15 90 03
E-post: postmottak@hole.kommune.no

Kommunedelplan Sundvollen – vedtatt 15.06.2020

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og regulerings- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål er lavere enn %-BYA = 30 % eller der U-grad er benyttet, gjelder krav angitt i kommunedelplanens punkt 3.2.2.1. Maksimal utnyttingsgrad for eksisterende boligfelt innenfor planer listet opp under kap. 5.2 er %- BYA=30 %, også der utnyttingsgraden er lavere enn 30 % i gjeldende reguleringsplan/ bebyggelsesplan. For eksisterende felt med regulert utnyttingsgrad høyere enn 30 % innenfor planer listet opp under kap. 5.2 gjelder utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. Innenfor %-BYA = 30 % inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Bileilighet på inntil 70 m2 BRA kan tillates innenfor rammen av maksimal %-BYA for eneboliger. Denne skal være en del av hovedbygget. For bileilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

Ras- og skredfare Eiendommen ligger i hensynssone ras- og skredfare. Det skal i forbindelse med reguleringsplanlegging etter Pbl. § 12-1 og tiltak etter Pbl. § 20-1 redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere. For områder som ligger under marin grense (ca. kote 200 moh.) stilles det krav om utredning av fare for kvikkleireskred/løsmasseskred.

Arealplaner under arbeid

Reguleringsplaner på naboeiendom og/eller gjenboereiendom som er under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

Klokkerlia 6B

SKOLER

Sundvollen oppvekstsenter (1-7 kl.... 144 elever, 8 klasser	22 min 1.9 km
Hole ungdomsskole (8-10 kl.) 292 elever, 30 klasser	9 min 7.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	18 min 15 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	21 min 16 km

SPORT

Kleivhallen	19 min
Grøndokka friområde	6 min
Sporty Hole	8 min
Sporty Hønefoss Eikli	17 min

VARER/TJENESTER

Vik Torg	8 min
Eikeli Senteret	18 min
Boots apotek Hole	8 min
Vinmonopolet Vik Torg	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Elstangen Linje 210X	5 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	22 min 16.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Elstangen Doremi barnehage (1-5 år... 52 barn	3 min 0.2 km
Sundvollen barnehage (1-5 år) 45 barn	22 min 1.9 km
Sundvollen barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Spar Sundvollen	22 min
Nærbutikken Utvika	4 min

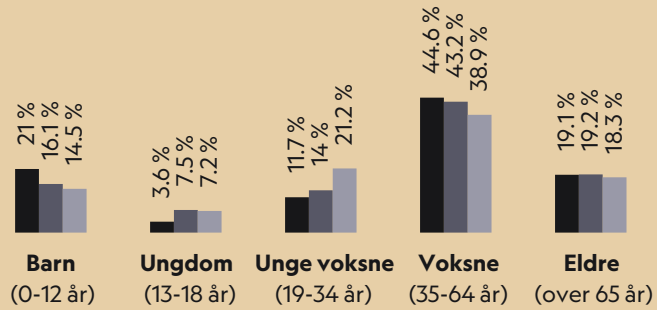
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

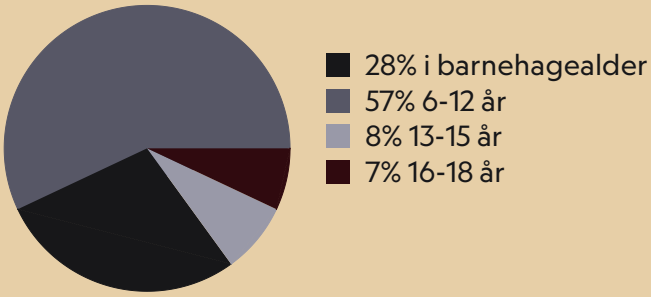
Spar Sundvollen	22 min
Nærbutikken Utvika	4 min

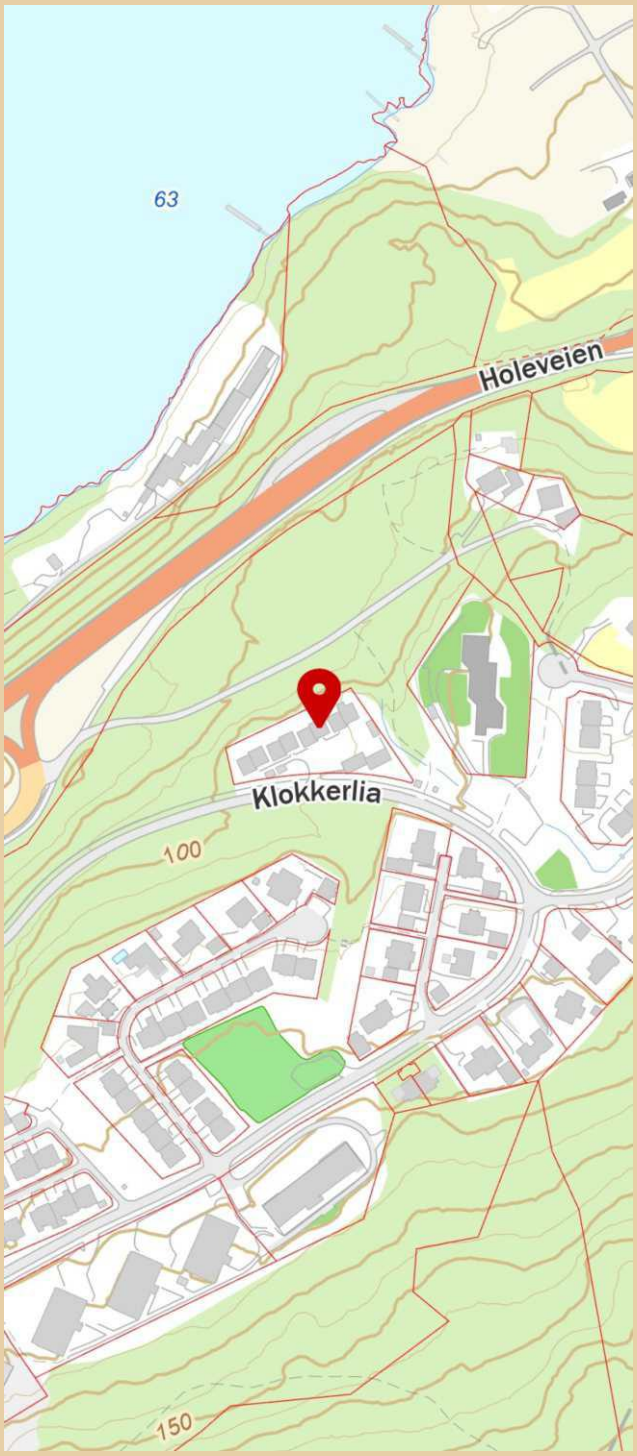
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Elstangen-hag	472	211
Kommune: Hole	6 859	2 882
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klokkerlia 6 B, 3531 Krokkleiva
Gnr. 232, Bnr. 72, Snr. 6, Hole kommune.

Oppdragsnummer:
40260245

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
