PRIVATMEGLEREN

KROKENVEIEN 48

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Krokenveien 48, 3515 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 87,87,87,87, bnr. 271,270,298,305, snr. 0,0,0,0

Andelsnummer 37

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1791 **Eiendomsverdi ref nr:** HK1775

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

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.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2-lags isolerglass som toppsving og fastkarm. Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør med kikkehull i dørblad. Terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass. Innglasset balkong med adkomst fra stue. Utenfor takoverbygg er det terrassemarkise.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malte flater / malt panel. Himling er tekket med malte flater / malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på veggene og himling har malte flater. Downlights i himling. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og varmekabler. Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og veggskap med tilhørende belysning. Utstyrt med dusj og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med behandle overflater, laminat benkeplate og 1½ kjøkkenkum. Flislagt bakvegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utstyrt med klosett. Ventil for ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Metall hovedvannledning med stoppekran, vannmåler og grenfordeling for rør i rør. Synlige vannføringer er i kobber/metall og plast rør i rør. Avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon. Varmt forbruksvann via varmeanlegg. Romoppvarming gjennom radiatorer med vannbåren varme fra varmeanlegg. Vannføringer i metall. El-anlegg med 25 ampere hovedsikringer, skrusikringer og 2 stk. nyere automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Strømmåler med fjernavlesning.

Kommunikasjon:
- Porttelefon.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	124 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

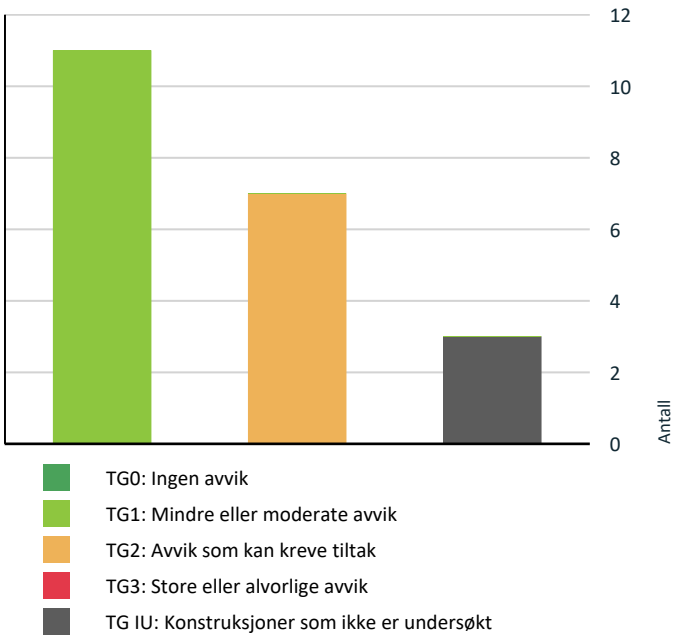
- Leiligheten har opprinnelig 3 stk soverom. Det er fjernet deler av vegg til et av soverommene og rommet er derfor beskrevet som spisestue i denne tilstandsrapport.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Dødsbo

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
- Oppvarming består av vannbåren varme. Se boligens energiattest.
- Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
- El-anlegg med skrusikringer og automatsikringer og blanding av åpent / skjult opplegg.

Vedlikehold
- Det er pusset opp / malt overflater, montert nye himlingsplater i stue og lagt nye laminatgulv i leiligheten, utført av firma 2026.

Tilbygg / modernisering

1967	Ferdigattest	Ferdigattest er gitt boligbygg den 09.06.1967.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass som toppsving og fastkarm.
- Vinduer / glass er datert 2013.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør med kikkehull i dørblad. Terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass.
- Glass i terrassedør er datert 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med adkomst fra stue. Tilbygget som stål og betongkonstruksjon. Gulvoverflate som betongdekke med teppe. Rekkverk av metall med paneler av glass og finer. Skyvbare glassfelt for innglassing. Takoverbygg som balkong (til naboleilighet). Varmelampe på vegg. Utenfor takoverbygg er det terrassemarkise.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malte flater / malt panel. Himling er tekket med malte flater / malte plater.
- Det er pusset opp / malt overflater, montert nye himlingsplater i stue og lagt nye laminatgulv i leiligheten, utført av firma 2026.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilde: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom har ukjent alder.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling har malte flater. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i flis til inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Flis må skiftes. Skadet flis er i et område hvor den i hovedsak utgjør et estetisk avvik.



Bilde: Sprekk i flis til inspeksjonsluke.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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



Bilde: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp flis ved dørterskel er ca 20 mm.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2 stk. plast sluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





Bilder: 2 stk. plast sluk og ukjent tettesjikt/membran.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil og veggskap med tilhørende belysning. Utstyrt med dusj og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dører.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong).
- Det er gjennomført fuktsøk i tilgjengelige våtsoner, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med behandle overflater, laminat benkeplate og 1½ kjøkkenkum. Flislagt bakvegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte svell- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold og justeringer av noen fronter / skapdører.

Tilstandsrapport





Bilder: Enkelte svell- og slitasjemerker registrert.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utstyrt med klosett. Ventil for ventilasjon.
- Det er pusset opp / malt overflater, utført av firma 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Metall hovedvannledning med stoppekran, vannmåler og grenfordeling for rør i rør. Synlige vannføringer er i kobber/metall og plast rør i rør.
- Vannledninger er av nyere dato / ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales montert waterguard / vannstopper, i inspeksjonsskap, som sikring mot skade ved evt. lekkasje.





Bilde: Metall hovedvannledning med stoppekran, vannmåler og grenfordeling for rør i rør, lokalisert på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, videre til soil/støpejern for øvrige deler av bygningen.
- Avløpsrør er av nyere dato / ukjent alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmt forbruksvann via varmeanlegg.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Kommunikasjon:
- Porttelefon.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Romoppvarming gjennom radiatorer med vannbåren varme fra varmeanlegg. Radiatorer og ledningsnett fra byggeår. Vannføringer i metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 25 ampere hovedsikringer, skrusikringer og 2 stk. nyere automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Strømmåler med fjernavlesning.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967 Årstall er usikkert/ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   - Det er 2 stk nyere automatsikringer i sikringsskapet, men ingen dokumentasjon foreligger / er fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke finnes dokumentasjon / opplysninger for gjeldende anlegg anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Sikringsskapet er plassert i felles trappegang.

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

Beskrivelse

Det er registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon.

Det er ikke registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- Brannteknisk.
- Flomfare.
- Rasfare.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

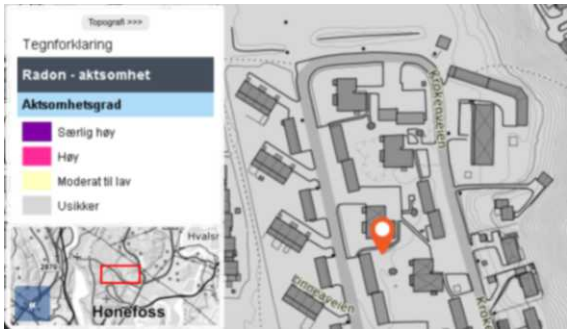
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bilde: Røykvarsler i himling.



Bilde: Brannslukningsapparat datert 2020.



Bilde: Radon - akstsomhetsgrad er usikker.



Bilde: Rekkverkshøyde på innglasset balkong.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Felles garasjeanlegg oppført på støpt plate på mark med sokkelmur. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende dobbeltfalset kledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takpapp og stål takrenner med nedløp og nødvendige beslag. Til garasjerom er det leddport m/elektrisk garasjeportåpner. Delevegger i tre mellom garasjerommene, kledd med OSB plater og gipsplater. Innlagt strøm. Enkel innredning/benk i bakkant av garasje.

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

Tilbygg / modernisering

2015	Ferdigattest	Ferdigattest er gitt garasjer og bygging av nye garasjer med avfallsrom og oppgradering av 5 boligblokker den 19.05.2015.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/88 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Spisestue, Innglasset balkong, Toalettrom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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 andelsbolig

Kr 2 500 000

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 uten fradrag		**2 450 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	131 230
Fradrag for andel felles gjeld	-	338 137
Konklusjon markedsverdi		**2 250 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krokenveien 48 ,3515 HØNEFOSS 56 m² 1966 1 sov	22-06-2025	1 850 000	**1 760 000**	327 953	2 087 953	**37 285**
2	Linneaveien 7 ,3515 HØNEFOSS 72 m² 1966 2 sov	23-06-2024	2 050 000	**2 050 000**	350 538	2 400 538	**33 341**
3	Fossekallveien 18A ,3515 HØNEFOSS 71 m² 1970 2 sov	09-04-2025	1 900 000	**1 880 000**	357 753	2 237 753	**31 518**
4	Haldenveien 10 ,3515 HØNEFOSS 69 m² 1962 2 sov	23-06-2025	1 990 000	**1 800 000**	289 600	2 089 600	**30 284**
5	Krokenveien 46 ,3515 HØNEFOSS 88 m² 1967 3 sov	26-03-2026	2 200 000	**2 230 000**	338 137	2 568 137	**29 183**
6	Haldenveien 125 ,3515 HØNEFOSS 74 m² 1975 2 sov	23-07-2025	1 950 000	**1 925 000**	229 200	2 154 200	**27 977**
7	Krokenveien 48 ,3515 HØNEFOSS 87 m² 1966 3 sov	10-07-2024	1 900 000	**1 800 000**	360 380	2 160 380	**24 832**
8	Haldenveien 125 ,3515 HØNEFOSS 92 m² 1975 3 sov	09-10-2025	1 850 000	**1 950 000**	225 527	2 175 527	**23 647**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimat	Kr.		13 000
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		20 000
Felleskostnader	Kr.		87 660
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**120 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 890 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 520 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 500 000**

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

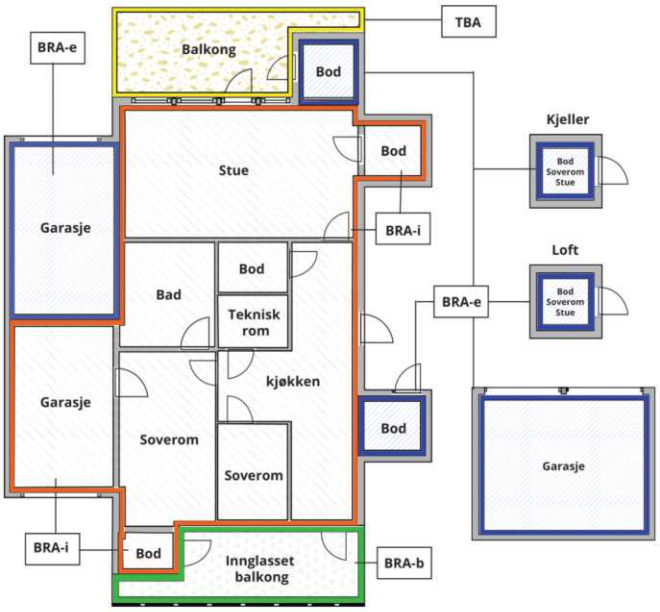
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	88		9	97	
Kjeller		9		9	
SUM	**88**	**9**	**9**		
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, spisestue, toalettrom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,44 m, men vil kunne variere.

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Kjellerbod (37) på ca 5 m².
- Kjellerbod (37) på ca 4 m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Leiligheten har opprinnelig 3 stk soverom. Det er fjernet deler av vegg til et av soverommene og rommet er derfor beskrevet som spisestue i denne tilstandsrapport.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Det er pusset opp / malt overflater, montert nye himlingsplater i stue og lagt nye laminatgulv i leiligheten, utført av firma 2026.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	9
Garasje	0	18

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-ROM: Innglasset balkong. * Iht gammel arealstandard skal bodrom utenfor boligen opplyses (kjellerbod på ca. 5 m² og kjellerbod på ca. 4 m²), men ikke inkluderes i BRA.
Garasje	S-ROM: Garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Dan Holm-Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	271		0	12923.6 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Krokenveien 48

Hjemmelshaver
Storjordet Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	270	0	0		MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Linneaveien 7

Hjemmelshaver
Storjordet Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	298	0	0	2953 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Storjordet Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	305	0	0	155 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Storjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORJORDET BORETTSLAG	954452824		Ringbo BBL Org.nr. 948321475	Holm-Hansen Dan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
37	131 230	*31.12.2025*	338 137	*26.02.2026*

Kommentar
Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokk beliggende i rolige omgivelser i et godt etablert boligområde på Haldenjordet, om lag 2 km nord for Hønefoss sentrum. Gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og diverse næring i Hønengata, samt kort vei til Hønefoss sentrum. Fine turmuligheter i nærområdet med blant annet Hovsmarka. Godt kollektivtilbud med bybuss, med stopp like utenfor utenfor eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Krav vedrørende infrastruktur.

Om tomten

Eiet tomt i flatt terreng. Opparbeidet med asfalterte internveier, plen, noe beplantning, samt enkelte paviljonger.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Storjordet borettslag består av tilsammen 59 andeler fordelt på fem blokker. Gjeldende blokk består av 12 leiligheter fordelt over 3 etasjer. I tillegg er det fellesarealer i kjeller, samt felles trappeoppgang. Bygningen er oppført som betongkonstruksjon med vegger, gulv på grunn, etasjeskillere og takkonstruksjon av betong. Pussede og malte fasader. Flatt tak tekket med papp/membran, med fall til innvending nedløpsrør.

Leiligheten

Gjeldende leilighet ligger i 1.etasje over ett plan med innglasset balkong ut fra stue.
Garasje med én biloppstillingsplass i garasjerekke.
2 stk. boder i kjeller.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
748 329	2024	Som sekundærbolig: kr 2 993 315

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86214350			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.04.2026	Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	15.04.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	12.04.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler. Det er i denne rapporten kun vurdert leiligheten innvendig samt balkong/terrasser, ytterdører/vindu som disponeres av objektet. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Andre bilder



- Kjellerbod (37) på ca 5 m²



- Kjellerbod (37) på ca 4 m²

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260027

Selger 1 navn
Dan Holm-Hansen

Gateadresse
Krokenveien 48

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3515

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Unni Holm-Hansen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260027

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260027

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260027

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260027

Krokenveien 48

Nabolaget Ulleråll nordre/Hovsmarka - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	6 min 2.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokenveien 17 - Ringerike kommune	5 min
Slettåkerveien 28 - Ringerike komm	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Konvallveien Linje 228	3 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	6 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.4 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 80 barn	13 min 1 km
Hov barnehage (1-6 år) 70 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	11 min
Rema 1000 Hønengaten	16 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	6 min
Vitusapotek Hønefoss	14 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Ullerål skole ballbinge	13 min
Hov ungdomsskole	14 min
Sporty24 Hønefoss Express	13 min
Sporty24 Hønefoss	4 min

«Stille og rolig boligfelt med nærhet til butikker, skole,barnehage og lege.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

enova

Energiattest



Adresse **Krokenveien 48, 3515 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289303**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159286746**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **271**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 006 kWh**



Krokenveien 48, 3515 HØNEFOSS

Detaljering

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

Krokenveien 48, 3515 HØNEFOSS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

STORJORDET BORETTSLAG A/L

VEDTEKTER KROKENVEIEN 46, 3515 HØNEFOSS.

For Storjordet borettslag org. nr. 954 452 824
tilknyttet:
RINGBO (Ringerike og Omegn. Boligbyggelag.)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.09.1964, sist endret på generalforsamling 03.04.2019.

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål:

Storjordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

1) Borettslaget ligger i Ringerike Kommune og har forretningskontor i Ringerike Kommune.

2) Borettslaget er tilknyttet RINGBO som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere:

1) Andelene skal være på kr. 100,-.

2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslaglovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap. Stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel:

1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen jf vedtektenes punkt 4 – 2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier:

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskaftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskaftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett.

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett:

1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldene når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefellens slektning i rett opp eller nedstigende linje. Til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving. Til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldene når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldene og på deres vegne gjøre retten gjeldene innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldene:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten:

1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten:

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating:

1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
   - Andelseieren er en juridisk person.
   - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
   - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
   - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

   Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og utvendige Screens der dette er montert.

3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og fram til borettslagets felles / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5 -13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting tak, bjelkeslag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt radiatorer, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Ved selvforskyldt skade må andelseieren dekke utgiftene til utbedring.

4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5 – 18.

6 Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold:

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.
Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg:

1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse:

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader:

1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet:

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak.

8-1 Styret:

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer med fem varamedlemmer.

2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver:

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak:

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
    2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
    3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
    4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
    5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvalting.
    6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvalting, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-1 Representasjon og fullmakt:
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamling.

9-1 Myndighet:
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling:

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling:

1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll:

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt:

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en

andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen:

1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-7 Innhabilitet:

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredene personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen, om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-8 Taushetsplikt.

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-9 Mindretallsvern:

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven.

11-1 Vedtektsendringer:

1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagsloven § 7-12:
   - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
   - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene:

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06. 06. 2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Denne vedtekt tar til å gjelde fra den dato lov om borettslag av 06. 06. 2003 nr. 39 iverksettes.

Ordensregler for Storjordet Borettslag A/L.

Revidert: 06.11. 85, 30.05. 91, 04.06. 92, 10.05. 93, 10.05. 94, 24.05. 96, 23.05.02, 27.05.03, 30.05.07, 10.09.09, 29.10.14, 18.03.15, 21.10.15, 03.04.19, 31.10.19, 21.09.21, 20.11.25

1. Inventar, møbler og emballasje bør ikke oppbevares i noen av de felles bekvemligheter.

   a) Motorkjøretøyer skal ikke oppbevares i kjellerrom.
   b) Sykler, barnevogner og lignende oppbevares i sykkelrom.

2. Kjeller og oppgang skal ikke benyttes som lekeplass.

3. Felles veier, haveanlegg og plener skal behandles med nødvendig forsiktighet og hensyn, og ikke belemres med uvedkommende gjenstander.

   b) Bilder, skilter og inskripsjoner, ekstra blomsterkasser, postkasser flaggstenger, antenner, tørkesnorer og etc. kan ikke oppsettes uten styrets godkjenning.
   c) Når markiser settes opp, bør man prøve å samordne fargene i hver blokk.

4. Gulvtepper, matter, sengetøy og etc. skal ikke bankes eller ristes fra vindu eller balkong i de to øverste etasjer.

   a) Tøy må ikke tørkes fra vindu eller balkongrekkverk.

5. Avfall skal sorteres i henhold til forskrifter fra HRA, og legges i sine respektive containere i søppelbodene.

6. Tørkerommet benyttes til tørking av tøy, og som rullerom. Borettshaver kan plassere sine frysebokser i tørkerom. Evt. plassering i egne kjellerboder er også tillat. Kostnadene ved kontakter og montering må hver borettshaver koste selv. Styret setter en pris på strømavgiften som de må betale hvert år, strømmen benyttes av fellesstrømmen.

   a) Tøy skal ikke henge på snorene lenger enn nødvendig.
   b) I tørkerommet skal det ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper av det.

7. Banke stativet skal kun benyttes til banking av tepper, ryer og lignende.

8. Klesvask må ikke henge ute på sønn – og helligdager.

9. Bruk av bart lys eller fyrstikker må ikke finne sted i kjelleren.

   a) Om sommeren må alle boder luftes godt.

10. All virksomhet i fellesrom, trapper, ganger og verandaer skal skje med minst mulig sjenanse for de øvrige beboerne.

11. Ski, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og barneleker skal ikke stå utenfor veggen eller i oppgangen om natten, men plasseres på dertil fastsatte steder.

    a) Sykler skal plasseres i oppsatte stativer eller bæres i sykkelrom.
    b) Barnevogner skal ikke plasseres i oppgang, men i sykkelrom, leilighet eller garasje.

12. Parkering av motorkjøretøy er IKKE TILLAT i indre gårdsplass, KUN utrykning og syketransport TILLATES. Vare – og flyttetransport tillates inntil kl. 22.00. Uregistrerte kjøretøy skal ikke være hensatt på borettslagets område og skal fjernes innen 14 dager.

13. Det er kun tillat å eie en garasje pr. leilighet.

    a. Garasjestrømmen er beregnet kun for en bil / motorvarmer.
    b. Det er forbudt å lade El-biler i vanlig strømkontakt i garasjene. Årsaken er at strømforsyningen og kontaktene ikke er godkjent for lading av El-biler.
    c. Det er investert i ny infrastruktur for lading av El-biler i alle garasjene. El-biler skal kun lades ved å montere lader i garasje. Kople er Storjordet sin leverandør av ladere, og andelseier skal kontakte Kople for å montere lader. Andelseier må selv bære kostnadene for montering av lader.

14. Det er i utgangspunktet forbudt med dyrehold innen borettslaget. Etter søknad kan styret godkjenne at andelseieren kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige brukerne av eiendommen. Dersom slik tillatelse gis, plikter andelseieren å undertegne kontrakt om dyreholdet.

15. Virksomheten i de enkelte leiligheter må ikke være av en slik art at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for gårdens øvrige beboere.

    a. Radio og lignende må innstilles slik at den ikke sjenerer naboene.
    b. Apparater som forårsaker støy eller forstyrrelser på radio og tv, må ikke benyttes uten godkjente støydempere.
    c. Arbeider i forbindelse med oppussing av leilighet bør skje med minst mulig sjenanse for naboene. Bruk av drill, hammer og lignende skal avsluttes innen kl. 21.00 på hverdager, og innen kl. 18.00 fredager og lørdager.
       Bruk av hammer, drill og lignende ikke tillat på søn – og helligdager.
    d. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00 alle dager i uken, slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

16. Borettshaverne er selv ansvarlige for den skade eller feil som måtte oppstå i leiligheten. De må hurtigst mulig kontakte fagkyndig hjelp og selv bekoste reparasjoner.

17. All skade på felles utstyr som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet skal i sin helhet erstattes av den ansvarlige. (Viser til lov om foreldres ansvarsplikt for skader som er utført av barn og ungdom.)

18. Eventuelle tvistespørsmål, slike saker avgjøres av styret.

19. Borettshavere må påse at alle dører og kjellervinduer er forsvarlig lukket i den kalde årstid.

    a. Rom hvor det er vannledninger og avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

    b. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke når det er regn eller vind. Den som setter dem opp, må passe på at de også blir lukket. Knuste vinduer må omgående erstattes med nye.

20. Borettshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av ordensreglene eller av annen mangel på aktsomhet. Han / hun er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans / hennes husstand eller av andre personer som han / hun gir adgang til leiligheten.

21. I hver blokk oppnevner borettshaverne et styremedlem med varamedlem for 2 år av gangen. Han / hun skal ha tilsyn med at eiendommen holdes i forsvarlig stand og at det nødvendige arbeider som må utføres meldes til styrer eller stedfortreder. Han / hun skal orientere styret om ting som bør gjøres med hensyn til eiendommen og skal formidle eventuelle klager fra beboere.

22. Grilling: Det er tillatt med elektrisk grill på verandaen. Gass-Kullgrill må bare benyttes på plenen med avstand fra blokkene slik at den ikke sjenerer beboerne.

23. Vaskemaskin: Vaskemaskin må ikke brukes mellom kl. 21.00. og kl. 07.00. på hverdager, og kl. 21.00. og kl. 09. 00. på sønn – og helligdager.

24. Vask av motorkjøretøyer på borettslagets eiendom, er kun tillatt utenfor sin garasje, med bruk av bøtte og vann.

25. Sjenerende lek / ballspill er ikke tillat på borettslagets område. (Henviser slik aktivitet til friområdet i enden av Linneaveien / Krokenveien, som er opparbeidet til ball / lekeplass av kommunen.)

26. Hoveddør på utetrapp skal alltid være låst.

27. Postkasseregler:
Det er ikke tillat å klistre eller skrive noe på kassene med unntak av godkjent merke fra postverket som viser at beboeren har reservert seg mot uadressert reklame. All annen merking på postkassene må på forhånd godkjennes av styret.

28. Sluk på bad:
Andelseiere som ønsker å rehabilitere bad plikter å varsle styret på forhånd. Andelseiere er ansvarlig for at arbeidet utføres i henhold til de enhver gjeldende offentlige krav. Alle naboer som blir berørt av arbeidene, f.eks. fordi det må inspiseres fra undersiden eller fordi vann må stenges en periode skal varsles skriftlig, med oversikt over hvilke tidsrom det gjelder.

Det er borettslaget som har vedlikeholdsansvaret for felles rør og sluk. Når sluk skal byttes ut i forbindelse med rehabilitering skal borettslaget betale for utskifting av sluk. Borettslaget skal bestille autorisert rørlegger som skal utføre arbeidet, og betaler denne etter regning. Følgeskader som en følge av utskifting av sluk/rehabilitering av bad som felles rør og rørstiger er også borettslagets ansvar, og borettslaget skal også her bestille autorisert rørlegger og betale regningen.

Vedlikehold og oppstaking av sluk frem til felles avløpsrør er andelseiers ansvar.

29. Paviljonger:
Bruker av paviljongen forplikter seg til å holde orden og rydde bort alt avfall etter bruk.
Det er installert vannkoker og vaffeljern i paviljongene, og de skal rengjøres etter bruk.
Vinduer skal stenges og paviljongen skal låses etter bruk.
Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt. Skulle et uhell av en eller annen årsak allikevel skje, er det brannslukningsapparat i paviljongen.
Det er ikke tillatt å bruke grill i paviljongen, grilling må foregå på egen plass utenfor paviljongen.
Strømkontakter inne i paviljongen er tidsinnstilt for 1 time. Tilsvarende gjelder for strømkontakt på yttersiden.
Det er anledning til å reservere paviljongen til lukket selskap. I slike tilfeller må styret varsles minimum 14 dager før selskapet skal avholdes. Styret vil henge opp plakat som varsler naboene i blokka om at paviljongen er reservert den aktuelle dato.
Paviljongen kan reserveres maks 2 ganger hvert år for hver andelseier.
Det skal holdes tilsyn med barn slik at skader unngås. Barn kan ikke bruke paviljongen uten at foresatte/voksne er tilstede.
Alminnelige ordensregler for borettslaget gjelder også for paviljongene.

30. Utvendig Screens:
Fargen på duken skal være sort.

31. **Bobiler, campingvogner m.m. på borettslagets eiendom:**
Styret har vedtatt at det er forbudt at bobiler, campingvogner skal stå foran garasjene. Garasjene er beregnet for biler og er ikke beregnet for at disse skal stå foran garasjene og ta opp plass og være til hinder for både søppelbiler og andre beboere sin garasje. De skal heller ikke stå og ta opp plass på borettslagets felles parkeringsområder over lengre tid uten at de er i bruk. Eiere av disse må selv finne alternative plasser! Borettslaget er villig til å finne alternative løsninger hvis det er mulig innenfor fellesområdet. Dette punktet gjelder også kassebiler/varebiler. De kan stå på felles parkeringsområde hvis disse er i jobbsammenheng.

Styret har også vedtatt forbud mot at båter og tilhengere skal stå og ta opp plass på parkeringsområder, da parkeringsområdene er beregnet for biler, og ikke en oppbevaringsplass.

Foranstående ordensregler kan suppleres med bestemmelser gitt av styret eller vedtak av generalforsamlingen.

Borettshaverne plikter i et og alt lojalt å rette seg etter gjeldende vedtekter og ordensregler, og etter de direktiver som ellers måtte bli gitt av styret.

For øvrig skal gårdens beboere rette seg etter de bestemmelser som i leiekontrakten er gitt av Ringerike Boligbyggelag A / L.

STYRET.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad

Storjordet Borettslag		Vår ref.:	122/37	Fødselsdato eier:	[redacted]
Krokenveien 48		Type:	BORETTSLAG		
3515 HØNEFOSS		Eiere:	Dan Holm-Hansen		
Organisasjonsnr:	954 452 824	Andelsnr:	37		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 305

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 083
	Renter	1 353
	Avdrag	1 069
	Fjernvarme	800

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	338 137	Gjeld siste årsoppg.:	332 888
Klient ajourf. lån:	19 369 703	Klient gj. s. årsoppg.:	19 369 703

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808585328, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.02.2026: 4.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34.691

Saldo per 26.02.2026: 19 369 703

Andel av saldo: 338 137

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.04.2043)

Flytende rente

Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Hansen
Adresse:	Krokenvn. 46
Postnr/-sted:	3515 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: 99106527
E-post:	b-h4@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.02.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	332 888	Andre inntekter:	5 227
Annen formue:	131 230	Utgifter:	17 885		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	19 050
Andelsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	37

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1966		
Gårds/bruksnr:	87/271, 87/305, 87/270, 87/298		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20261

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86214350

Boligopplysninger:

Storjordet Borettslag	Vår ref.:	122/37	Fødselsdato eier: [redacted]
Krokenveien 48	Type:	BORETTSLAG	
3515 HØNEFOSS	Eiere:	Dan Holm-Hansen	
Organisasjonsnr: 954 452 824			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4	BTA	106
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem Ringbo				

Fasiliteter:

I fellesutgiftene ligger forskudd på vann- og varme. Det er målere i leiligheten som leses av en gang pr. år. Ved eierskifter meldes avlesningen til Ista, tlf. 22885900.

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.

Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget, jfr. Ringbos vedtekter 2-1, ledd 5. Informasjon om innmelding og betaling finner du på vår hjemmeside www.ringbo.no.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**6 943 042**	**7 089 706**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	423 298	438 047
Endring anleggsmidler	109 888	132 471
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-623 614	-717 182
B. Årets endringer i disponible midler	**-90 429**	**-146 664**
C. Disponible midler pr. 31.12	**6 852 613**	**6 943 042**
Omløpsmidler	7 074 334	7 193 464
- Kortsiktig gjeld	221 720	250 422
Disponible midler	**6 852 613**	**6 943 042**

Resultatregnskap Storjordet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 522 832	2 734 056	3 122 784	3 377 473
Innkrevde renter lån		1 128 864	738 132	1 129 000	1 081 000
Innkrevde avdrag lån		622 140	801 816	622 000	659 000
Andre driftsinntekter	1	603 279	691 466	0	0
SUM INNTEKTER		**4 877 115**	**4 965 470**	**4 873 784**	**5 117 473**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	428 498	377 311	405 000	420 000
Arbeidsgiveravgift	2	60 429	53 201	58 000	60 000
Revisjonshonorar	3	7 205	6 875	9 000	8 000
Forretningsførerhonorar		152 556	145 915	152 000	159 000
Kontingent til Ringbo		18 000	18 000	18 000	18 000
Vedlikehold eiendom	4	551 557	1 104 739	350 000	200 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	144 000	144 000
Vintervedlikehold		121 176	67 413	70 000	75 000
Sommervedlikehold		4 375	0	0	0
HMS		15 720	15 000	23 000	20 000
TV/Internett		329 807	220 849	324 000	324 000
Forsikringer		102 515	91 829	103 000	110 000
Kommunale avgifter	5	992 988	804 343	792 000	1 030 000
Renhold		14 489	13 614	10 000	12 000
Strøm		57 767	53 915	50 000	60 000
Oppvarming		591 395	682 585	600 000	550 000
Ladeanlegg		0	1 033	3 000	0
Avskrivninger	7	109 888	132 471	35 000	35 000
Andre driftskostnader	6	92 507	71 710	100 000	100 000
SUM KOSTNADER		**3 650 870**	**3 860 802**	**3 246 000**	**3 325 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 226 245**	**1 104 668**	**1 627 784**	**1 792 473**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		296 374	195 346	0	0
Utbytte		9 056	7 725	0	0
Rentekostnader		-1 108 377	-869 691	-1 129 000	-1 081 000
NETTO FINANSPOSTER		**-802 947**	**-666 620**	**-1 129 000**	**-1 081 000**
ÅRETS RESULTAT		**423 298**	**438 047**	**498 784**	**711 473**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		423 298	438 047	0	0
SUM DISPONERINGER		**423 298**	**438 047**	**498 784**	**711 473**

Balanse Storjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	125 000	125 000
Bygninger	7	7 761 447	7 761 447
Andre anlegg	7	1 696 983	1 696 983
Andre driftsmidler		205 036	314 923
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	22 175	22 175
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 810 641**	**9 920 528**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 413	104 968
Andre fordringer		27 489	98 860
Bankinnskudd			
Driftskonto		812 781	558 174
Sparekonto		6 209 559	4 418 369
Sparekonto		0	2 002 820
Skattetrekkskonto		6 091	10 274
SUM OMLØPSMIDLER		**7 074 334**	**7 193 464**
SUM EIENDELER		**16 884 974**	**17 113 993**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital	9	-4 325 978	-4 749 275
SUM EGENKAPITAL	**9**	**-4 319 978**	**-4 743 275**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10	20 020 232	20 643 846
Borettsinnskudd	11	963 000	963 000
Sum langsiktig gjeld		**20 983 232**	**21 606 846**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 714	101 989
Skyldig offentlige avgifter		44 517	42 277
Påløpte ikke forfalte renter		5 951	5 701
Annen kortsiktig gjeld		69 539	100 455
Sum kortsiktig gjeld		**221 720**	**250 422**
SUM GJELD		**21 204 952**	**21 857 268**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**16 884 974**	**17 113 993**
Pantstillelser	12	20 983 232	21 606 846

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Hansen STYRELEDER	Torbjørn Solberg STYREMEDLEM	Inge Tobiassen STYREMEDLEM
Tom Steinar Hungerholdt STYREMEDLEM	Guro M. Skrautvol STYREMEDLEM	Morten Pettersen STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, 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.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3606 Akonto fyring	591 394	682 585
3621 Strøm garasjer	7 085	4 081
3622 Strøm fryser	4 800	4 800
Sum	**603 279**	**691 466**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn	229 306	191 908
5020 Feriepenger	33 792	23 203
5330 Honorar til styret og andre komiteer	165 400	162 200
5400 Arbeidsgiveravgift	55 654	49 929
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	4 775	3 272
Sum	**488 927**	**430 512**

Borettslaget har gjennomsnittlig 2 ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	7 205	6 875
Sum	**7 205**	**6 875**

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	377 876	35 605
6611 Serviceavtaler	57 245	50 413
6614 Vedlikehold maling	4 367	743 600
6618 Vedlikehold rør	74 698	248 738
6619 Vedlikehold uteanlegg	11 570	5 138
6622 Vedlikehold elektro	25 802	21 246
Sum	**551 557**	**1 104 739**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	601 097	489 748
7761 Eiendomsskatt	116 727	77 214
7762 Renovasjon	275 164	237 381
Sum	**992 988**	**804 343**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6380 Kaffe, te og møteservering	0	549
6400 Leiekostnader	3 013	14 880
6609 Andre driftskostnader	73 819	37 922
6800 Kontorrekvisita	0	642
6825 Kopiering	165	120
6940 Porto	1 560	1 236
7000 Drivstoff	7 995	8 978
7770 Bankomkostninger	5 956	7 384
Sum	**92 507**	**71 710**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Rehabilitering	Tilhenger	Rampe rullestol	Paviljonger	Sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 607 649	4 153 798	17 560	59 650	963 233	54 330
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 607 649	4 153 798	17 560	59 650	963 233	54 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	17 560	54 182	0	50 708
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 607 649	4 153 798	0	5 468	963 233	3 622
Årets avskrivninger :	0	0	0	5 965	0	5 433
Anskaffelsesår :	1967	1999	2013	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :			5	10		10

	Garanti rehabilitering 2016	Garanti rehabilitering 2016	Garanti rehabilitering 2018	Stiga gressklipper	Garanti rehabilitering 2019	Stiga snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	215 000	175 000	168 750	100 000	175 000	15 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	215 000	175 000	168 750	100 000	175 000	15 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	100 000	0	15 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	215 000	175 000	168 750	0	175 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	517
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2018	2019	2019
Antatt levetid i år :				5		5

	El-bil anlegg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	489 864	125 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	489 864	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	293 918	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	195 946	125 000
Årets avskrivninger :	97 973	0
Anskaffelsesår :	2021	1967
Antatt levetid i år :	5	

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes løpende vedlike og de anses ikke å være utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 8 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Haldenjordet kabellag	60	100	6 000
Andel RINGBO			25
Vaktm.leil 122/26			16 150
Sum aksjer og andeler			**22 175**

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	-4 743 275	-5 181 323
Årets resultat	423 298	438 047
Sum egenkapital 31.12	**-4 319 978**	**-4 743 275**

Negativ egenkapital og positive disponible midler

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Eiendom i boligselskapet er bokført til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle etterfølgende påkostninger. Styret vurderer at virkelig verdi for eiendom, som vil fremkomme ved et eventuelt salg, er vesentlig høyrere enn bokførte verdier og at den reelle egenkapitalen dermed er intakt.

Den negative bokførte egenkapitalen er uten betydning for videre drift i boligselskapet.

Videre har boligselskapet disponible midler som anses å være tilstrekkelig for å dekke de kortsiktige forpliktelsene.

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:	Rehabilitering garasjer
Lånenummer:	**22808585328**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.44 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	28 850 000
Lånesaldo 01.01:	20 643 846
Avdrag i perioden:	623 614
Lånesaldo 31.12:	**20 020 232**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808585328	15	349 494	5 242 410
	29	339 949	9 858 521
	15	327 953	4 919 295

Note 11 - Borettsinnskudd

	Antall	**À kr**	**Totalt**
Innskudd	15	13 050	195 750
Innskudd	30	16 050	481 500
Innskudd	15	19 050	285 750
Sum innskudd			**963 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2024	**2023**
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	20 983 232	21 606 846
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	9 583 430	9 583 430

Pantsatt gjeld overstiger verdi av bokført verdi av eiendeler

Bokført verdi av pantsatte eiendeler er lavere enn den bokførte pantesikrede gjelden.

Eiendom i borettslaget er bokført til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle etterfølgende påkostninger.

Styret vurderer at virkelig verdi for eiendom, som vil fremkomme ved et eventuellt salg, er vesentlig høyere enn bokførte verdier og at den reelle egenkapitalen dermed er intakt.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Storjordet Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Ullerål kirke.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt Guro Skrautvol.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Morten Pettersen signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 14
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 14

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:
Styrehonoraret settes likt styrehonorar i fjor.

Styreleder: 52.000,-

Nestleder: 25.000,-

Sekretær: 25.000,-

Styremedlem: 5.000,-

Møtegodtgjørelse: 800,-

Telefongodtgjørelse til styreleder: 2.000,-

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Bjørn Hansen er ikke på valg.

Vedtak:
Bjørn Hansen er styreleder til 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Blokk A: Inge Tobiassen, er ikke på valg

Blokk B: Tom S. Hungerholdt, er ikke på valg

Blokk C: Morten Pettersen, er ikke på valg

Blokk D: Guro M. Skrautvol, er på valg, stiller til gjenvalg

Blokk E: Torbjørn Solberg, er på valg, stiller til gjenvalg

Vedtak:

Blokk A: Inge Tobiassen, styremedlem til 2026.

Blokk B: Tom S Hungerholdt, styremedlem til 2026.

Blokk C: Morten Pettersen, styremedlem til 2026.

Blokk D: Guro M Skrautvol, ble gjenvalgt for 2 år.

Blokk E: Torbjørn Solberg, ble gjenvalgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Blokk A: Anne Lise Gomsrud, stiller til gjenvalg

Blokk B: Bjørg Flattum Hansen, stiller til gjenvalg

Blokk C: Kjell Nils Kasa, stiller til gjenvalg

Blokk D: Laila Jensen, stiller til gjenvalg

Blokk E: Bente Kristoffersen, forslag som nytt varamedlem

Vedtak:

Blokk A: Anne Lise Gomsrud.

Blokk B: Bjørg Flattum Hansen.

Blokk C: Kjell Nils Kasa.

Blokk D: Laila Jensen.

Blokk E: Bente Kristoffersen.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fortsetter som valgkommite

6.5 Valg av delegat(er) til generalforsamlinger i Ringbo BBL og Haldenjordet Kabellag

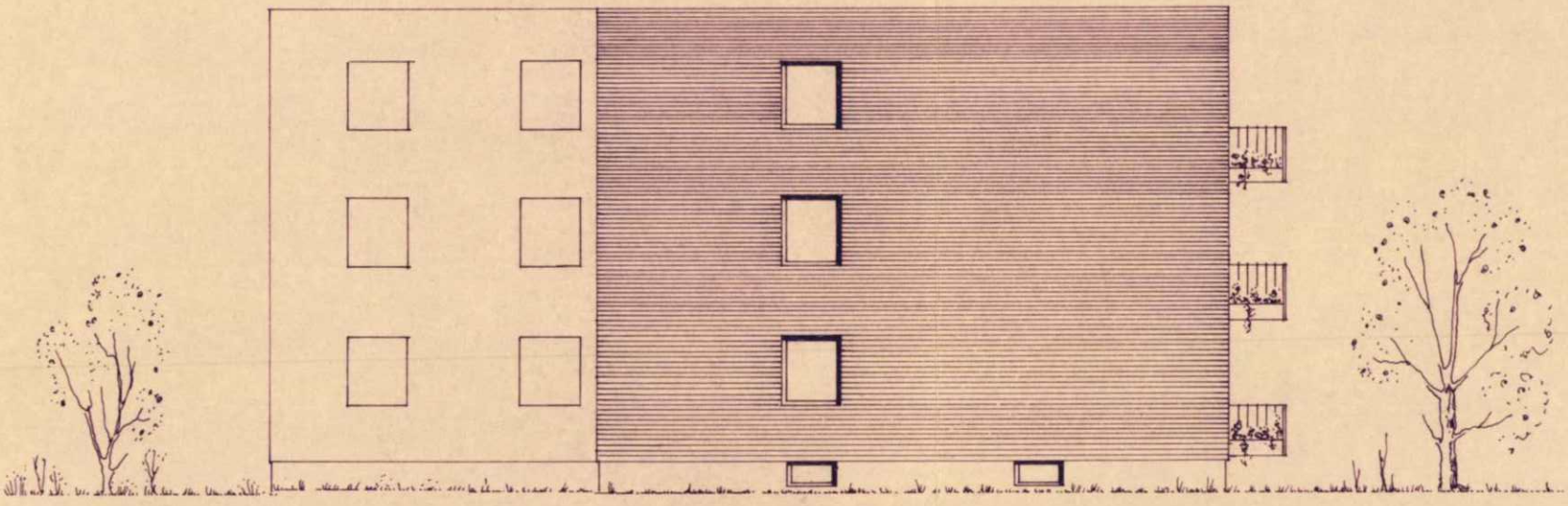
Valg av delegat til Ringbo`s generalforsamling.

Valg av delegat til Haldenjordet Kabellag`s generalforsamling.

Vedtak:

Styreleder og nestleder stiller som delegater møter på Ringbo`s generalforsamling.

Morten Pettersen stiller som delegat til Haldenjordet Kabellag`s generalforsamling.



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE B.BL.
HALDENOMRÅDET 2.

TEGN.TITEL

PUNKTHUS
I 3. ETASJER
FASADE NORD
BL. 1, 2, 3, 4 & 5

MÅL: 1:100

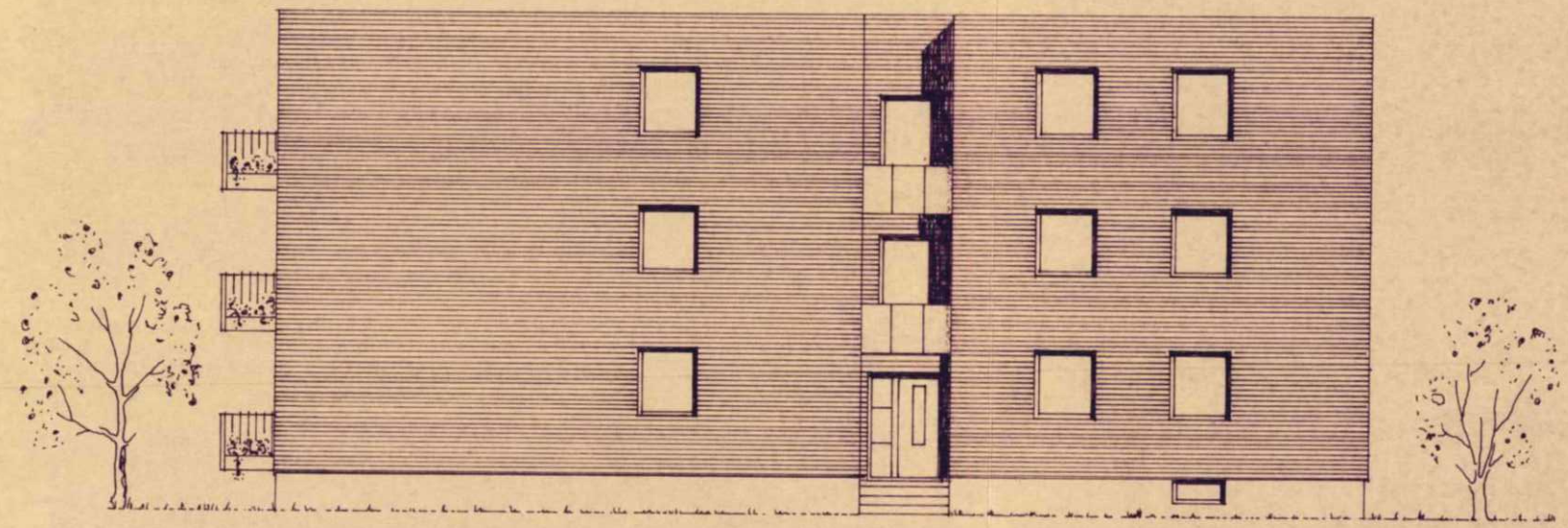
TEGNET 6/12-1963

SIGN.

RETTET | DATO

TEGN.NR. 6337 - 11

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 64-66, Oslo. Tlf. 37 29 70



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE B.B.L.
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien [illegible], Oslo. Tlf. 37 29 70

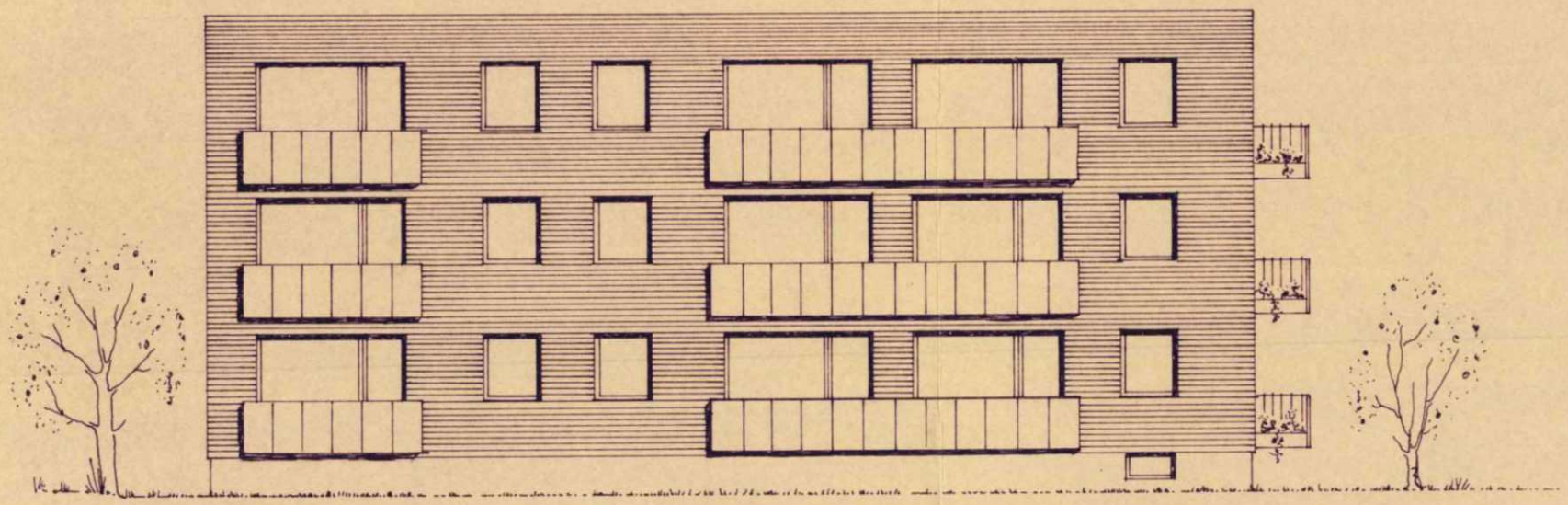
TEGN.TITEL

PUNKTHUS
I 3 ETASJER
FASADE ØST
BL. 1, 2, 4 og 5

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963
SIGN.

RETTET | DATO

TEGN.NR.
6337 - 10



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 27 29 70

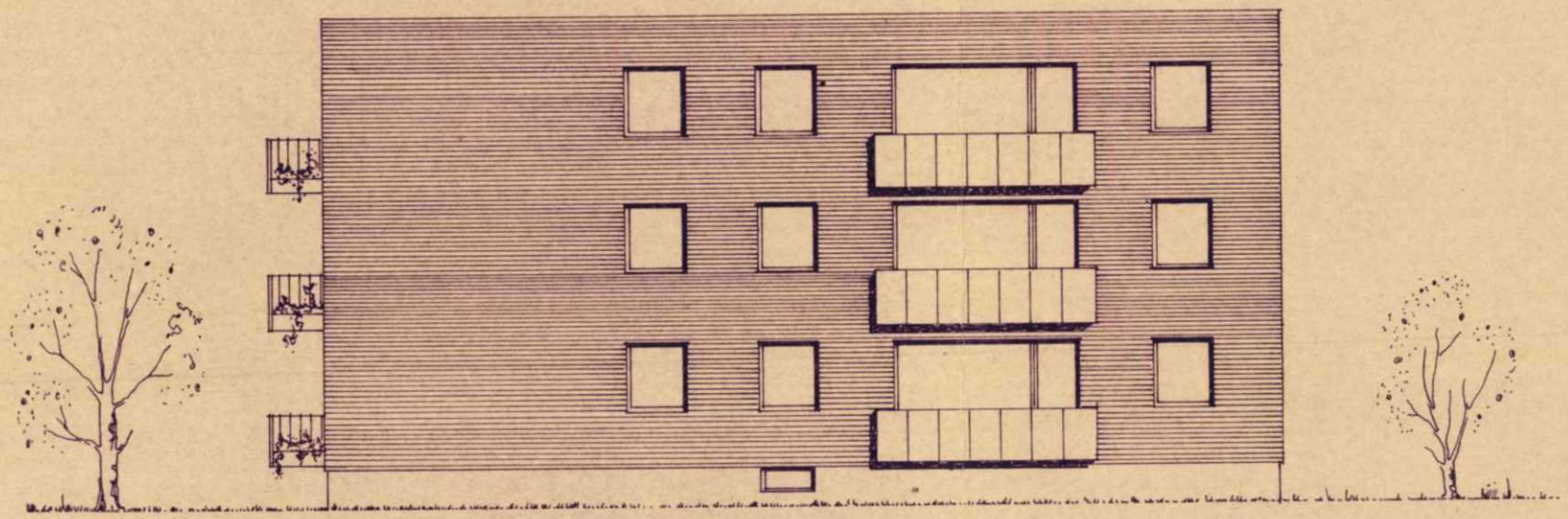
TEGN.TITEL

PUNKTHUS
1 3 ETASJER
FASADE VEST
BL. 1, 2, 3, 4 og 5

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963
SIGM.

RETTET | DATO

TEGN.NR.
· 6337 - 9



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2.

TEGN.TITEL

PUNKTHUS
I 3 ETASJER
FASADE SYD
BL. 1, 2, 4 og 5

MÅL: 1:100

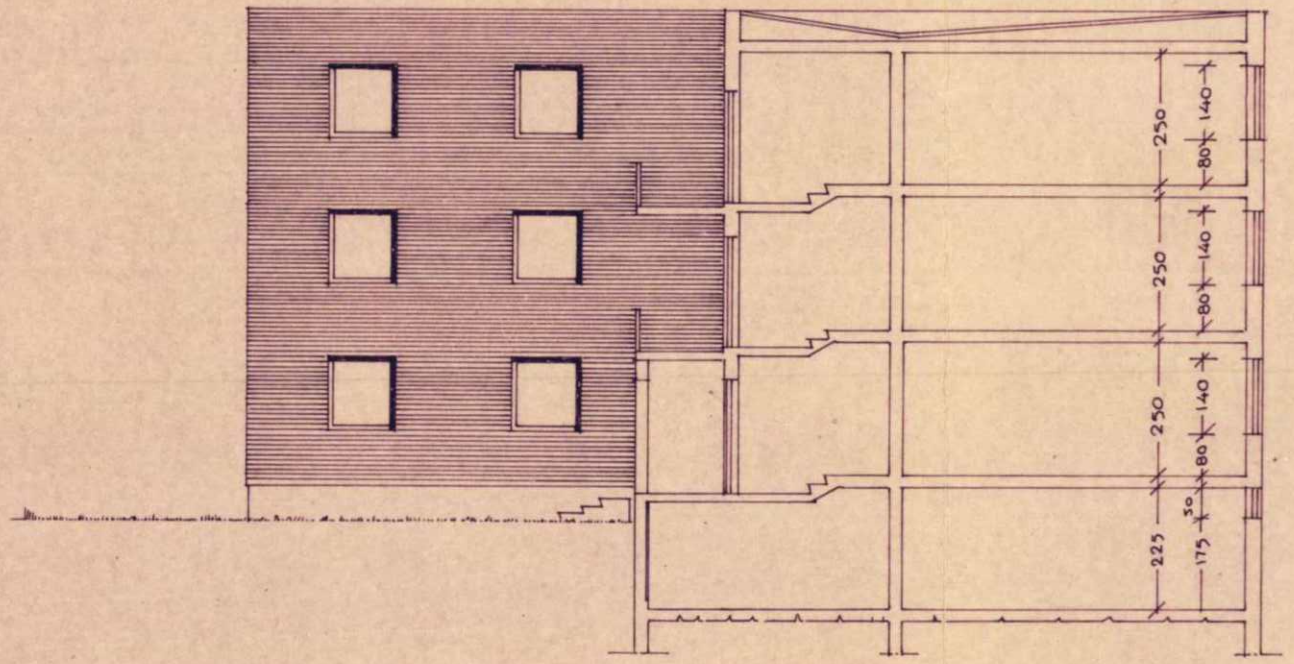
TEGNET 6/12-1963

TEGN.

RETTET | DATO

TEGN.NR.
6337-8

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 87 29 70



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien 15-BL, Oslo. Tlf. 37 29 70

TEGN.TITEL

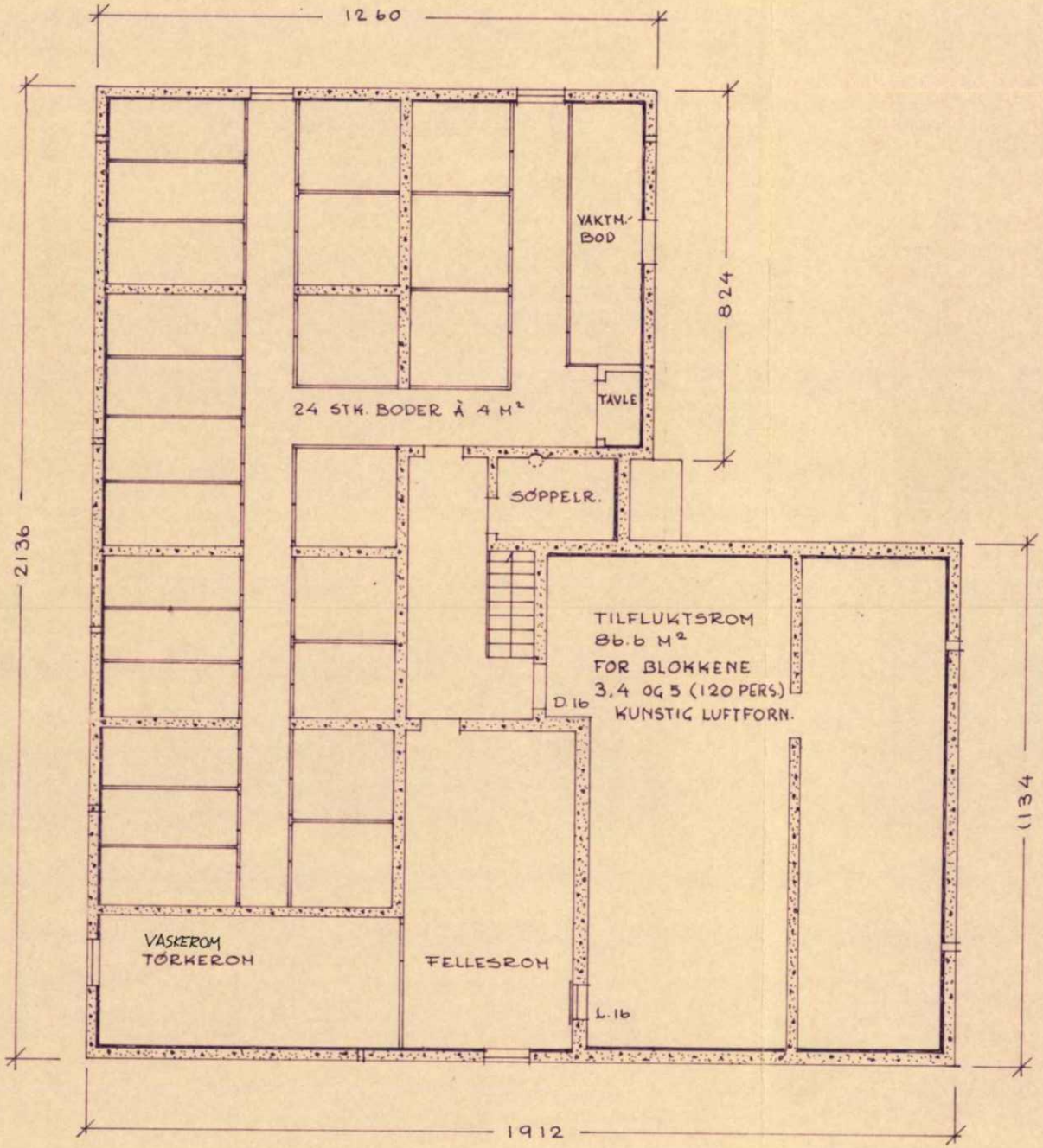
PUNKTHUS
13 ETASJER
SNITT
BL. 1, 2, 4 og 5

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-19
SIGN.

RETTET | DATO

TEGN.NR.
6337 - 7

87/198



OPPDR.GIVER
HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2

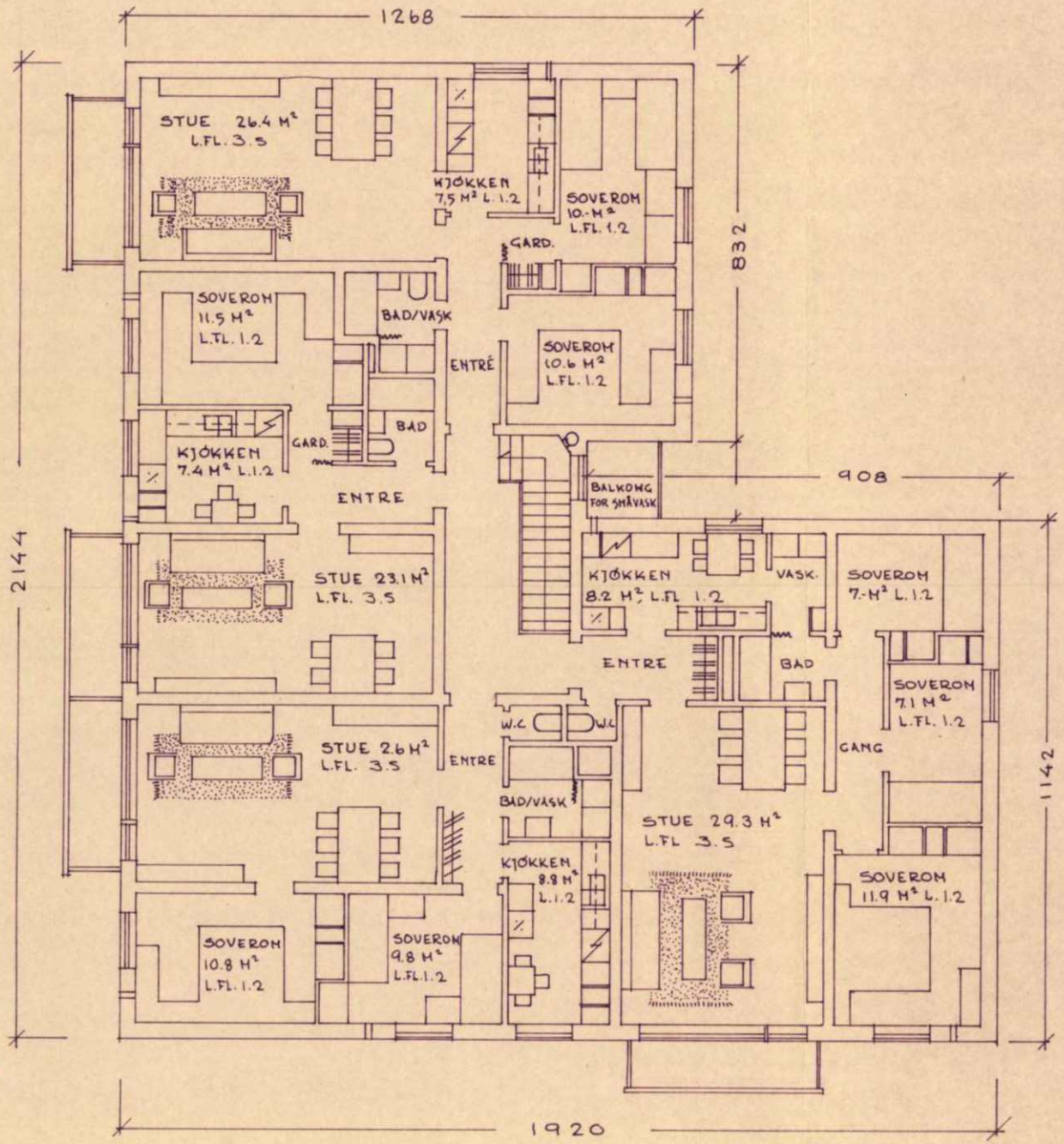
TEGN.TITEL
PUNKTHUS
I 3 ETASJER
KJELLERPLAN
BLOKK 4

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963
SIGN.

RETTET | DATO

TEGN.NR.
6337-6

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70



OPPDR.GIVER
HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2.

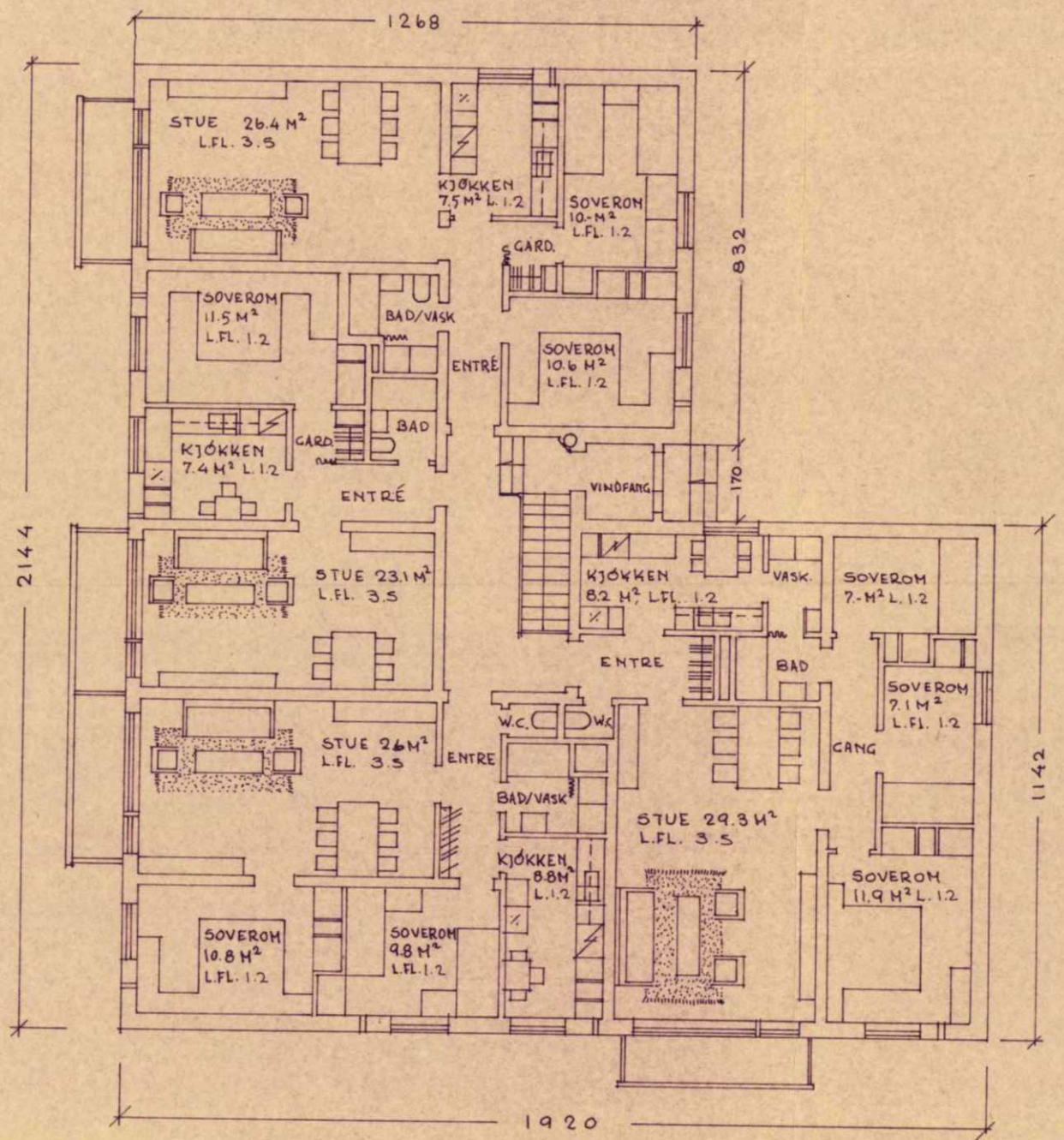
TEGN.TITEL
PUNKTHUS 1
3 ETASJER
PLAN 2. og 3 ETG.
BL. 1, 2, 4 og 5

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963

RETTET | DATO

TEGN.NR.
6337 - 5

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 30 [illegible] IGM.



OPPDR.GIVER
HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2

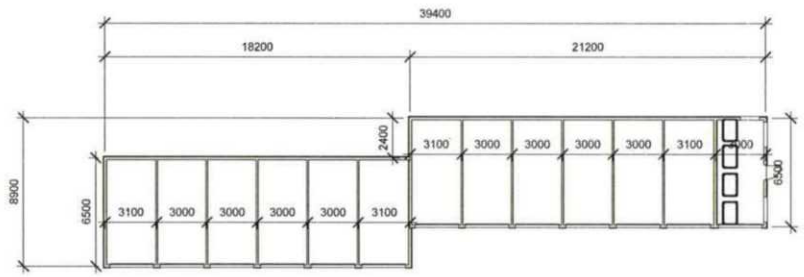
TEGN.TITEL
PUNKTHUS
I 3 ETASJER
PLAN 1, ETG.
BL. 1, 2, 4 og 5

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963
SIGM.

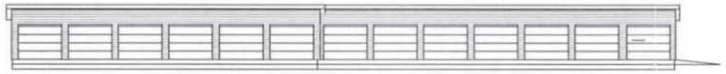
RETTET | DATO

TEGN.NR.
6337-4

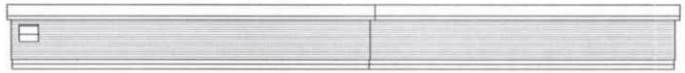
NBBL A.L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Oslo. Tlf. 37 29 70



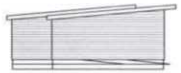
Plan
1 : 200



Fasade vest
1 : 200



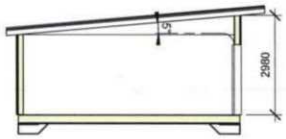
Fasade øst
1 : 200



Fasade nord
1 : 200



Fasade sør
1 : 200



Snitt A-A
1 : 100



Perspektiv

E-2a

Søknadstegning

TEGNING	FAG	TEGN.NR	REV
Garasje A		A200	

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

TILTAKSHAVER
Storjordet BBL

PROSJEKT
Linneaveien 7-11

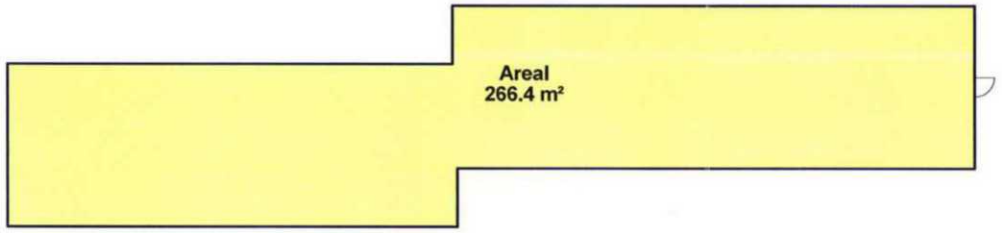
TEGNING
Garasje A

TEGNET AV	KONTROLLERT	DATO
amw	rj	21/11/12

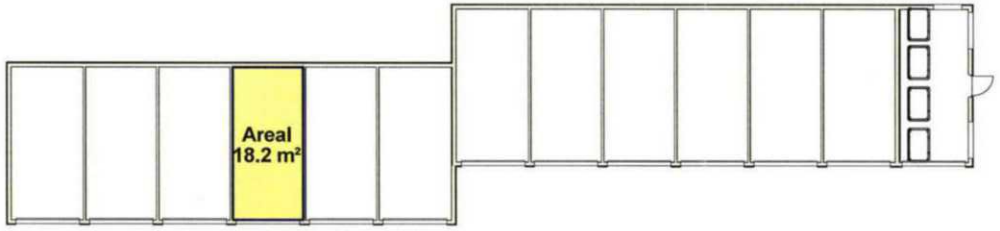
INT. PROSJ.NR.	FILNAVN	ARKFORMAT
Q207		

ARK
Roar Jørgensen as

MÅLESTOKK	FAG	TEGN.NR	REV
As indicated		A200	



BYA
1 : 200



1.etg
1 : 200

E-2b

Søknadstegning

TEGNING	FAG	TEGN.NR.	REV
Areal		A201	

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

TILTAKSHAVER
Storjordet BBL

PROSJEKT
Linneaveien 7-11

TEGNING
Areal

TEGNET AV	KONTROLLERT	DATO
amw	hm	12/20/12
INT. PROSJ.NR. Q207	FILNAVN	ARKFORMAT

RIB
Roar Jørgensen as

MÅLESTOKK	FAG	TEGN.NR.	REV
1 : 200		A201	

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESEN

B.råd sak nr. 44 /964.

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 142 bevitnes herved at det for .....

Hønefoss og Norderhov boligbyggelag .....

anmeldte bygningsarbeid på gnr. 67 bnr. 270, 271, 298, 305

er lovlig utført .....

Byggeanmeldelsesgebyr er betalt kommunekassereren Betalt .....

Tilsynsgebyr er betalt kommunekassereren Betalt .....

Ringerike bygningsvesen, 9. juni 1967.

for bygningssjef.en

Oversendes:

Ringerike kommune
Byggesakskontoret

Roar Jørgensen AS
Hvervenmoveien 45

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/936-4	13253/15	GNR 87/298		19.05.2015

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

GNR/BNR 87/298,270 - LINNEAVEIEN 7 - RIVING AV GARASJER OG BYGGING AV NYE GARASJER MED AVFALLSROM OG OPPGRADERING AV 5 BOLIGBLOKKER

Vi har 27.01.2015 mottatt anmodning om ferdigattest og sluttrapport med avfallsplan registrert mottatt 09.02.2015 fra ansvarlig søker Roar Jørgensen AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse	Bebygd areal	Bygningsnummer
Garasjeanlegg med, 15 stk. garasjer m/avfallsrom	**327m²**	**300352378**
Garasjeanlegg med, 14 stk. garasjer m/avfallsrom	**307m²**	**300352371**
Garasjeanlegg med, 12 stk. garasjer m/avfallsrom	**267m²**	**300352377**
Garasjeanlegg med, 12 stk. garasjer m/avfallsrom	**267m²**	**300352373**
Garasjeanlegg med, 9 stk. garasjer m/avfallsrom	**207m²**	**300352367**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

På grunn av nytt saksbehandlingssystem er saksnummeret endret fra 12/5493 til **15/936.**

Med hilsen

Arne Hellum

Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson

E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no

Telefon: 32117478

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Storjordet borettslag, postboks 1220, 3503 HØNEFOSS.

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningstjenesten

Oversendes:
Brannvesen
Skattetakstnemda
Folkeregisteret
Avgiftskontoret
Kartverket

Hjelpemiddelsentralen i Buskerud
Postboks 3513

3027 DRAMMEN

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
01/02291-006	005784/02			27.02.02

GNR. 87/271 KROKENVEIEN 48 - TRAPPEHEIS FOR BEVEGELSESHEMMEDE

Vi har den 25.02.02 mottatt anmodning om ferdigattest fra HandiCare ASA, vedlagt kontrollerklæring.

FERDIGATTEST

I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i DS 0327/01 datert 04.07.01.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Eiendomsskattetakstnemda får kopi av attesten og vil eventuelt foreta oppmåling av eiendommen/boligen i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Beskrivelse:

Montering av trappeheis for bevegelseshemmede.

Anmerkninger:

Det er ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Ellen Grønlund
Avdelingsingeniør

Saksbehandlers telefon: 32 11 74 59

Kopi til: A/S Ergomekanikk, Fokserødveien 31, 3241 SANDEFJORD
Handicare ASA, Postboks 5043, 1503 MOSS

Ringerike kommune
Byggesakskontoret

Roar Jørgensen AS
Hvervenmoveien 45

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/6351-5	30941/15	GNR 87/270		05.11.2015

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

GNR/BNR 87/270 - LINNEAVEIEN 7 - PAVILJONGER

Vi har 29.10.2015 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Roar Jørgensen AS.

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

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket er utført og plassert i henhold til vedtak i delegasjonssak nr 370/15 datert 28.07.2015.

Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Beskrivelse: **5 paviljonger à 15 m² BYA**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine
berit.leine@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

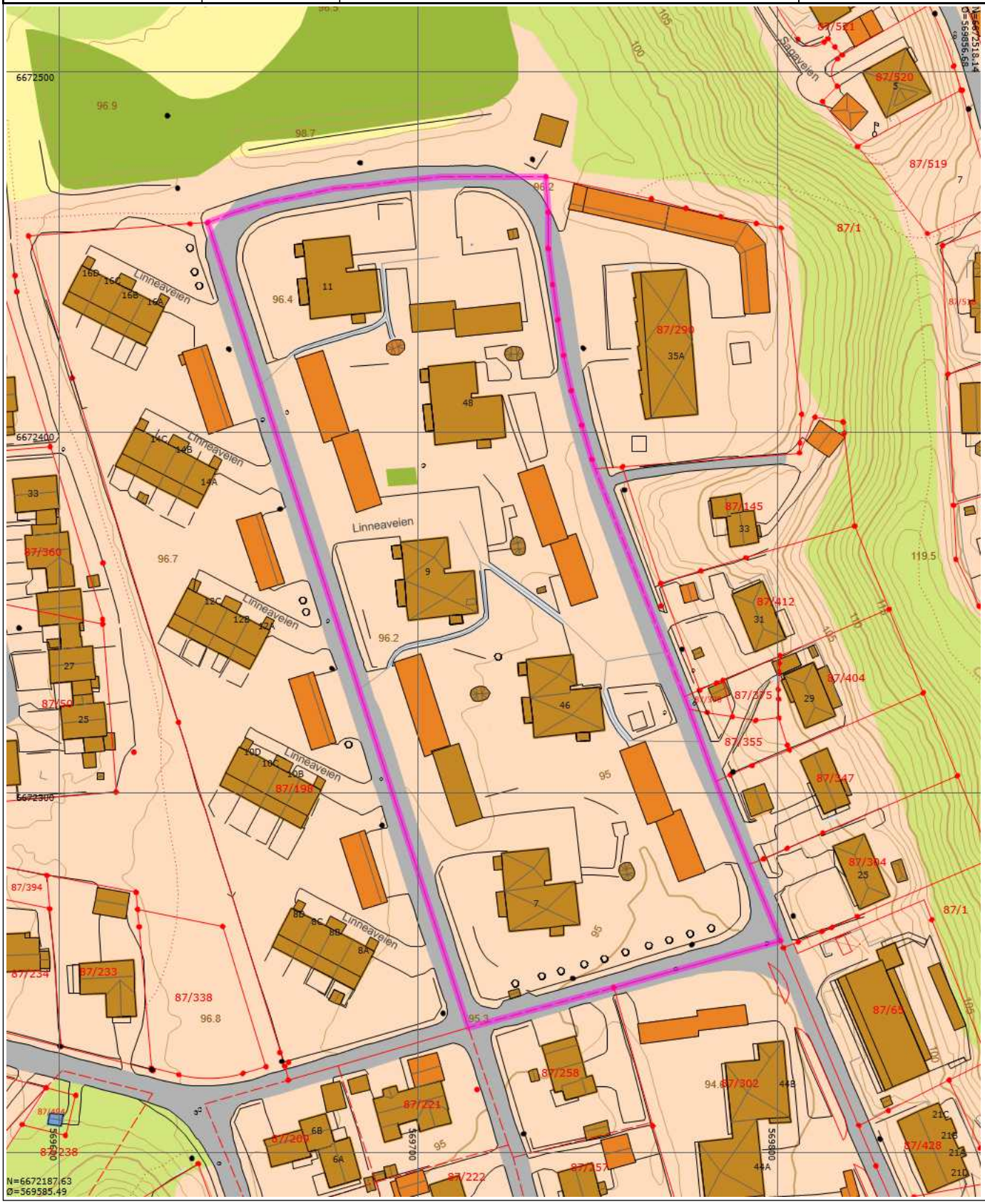
Kopi til: Storjordet Borettslag, Postboks 1220, 3503 HØNEFOSS

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krokenveien 48 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Kumlokk
Innmålt tre	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Flaggstang	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Voll	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Gangveg	Traktorveg	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Trapp
Byggetiltak	Riving	Gang- og sykkelveg
Veg	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	Lekeplass
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krokenveien 48 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Traktorveg
- Sti
- Brannventil
- Grenpunkt
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Utviser
- Fjernvarme - varme
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

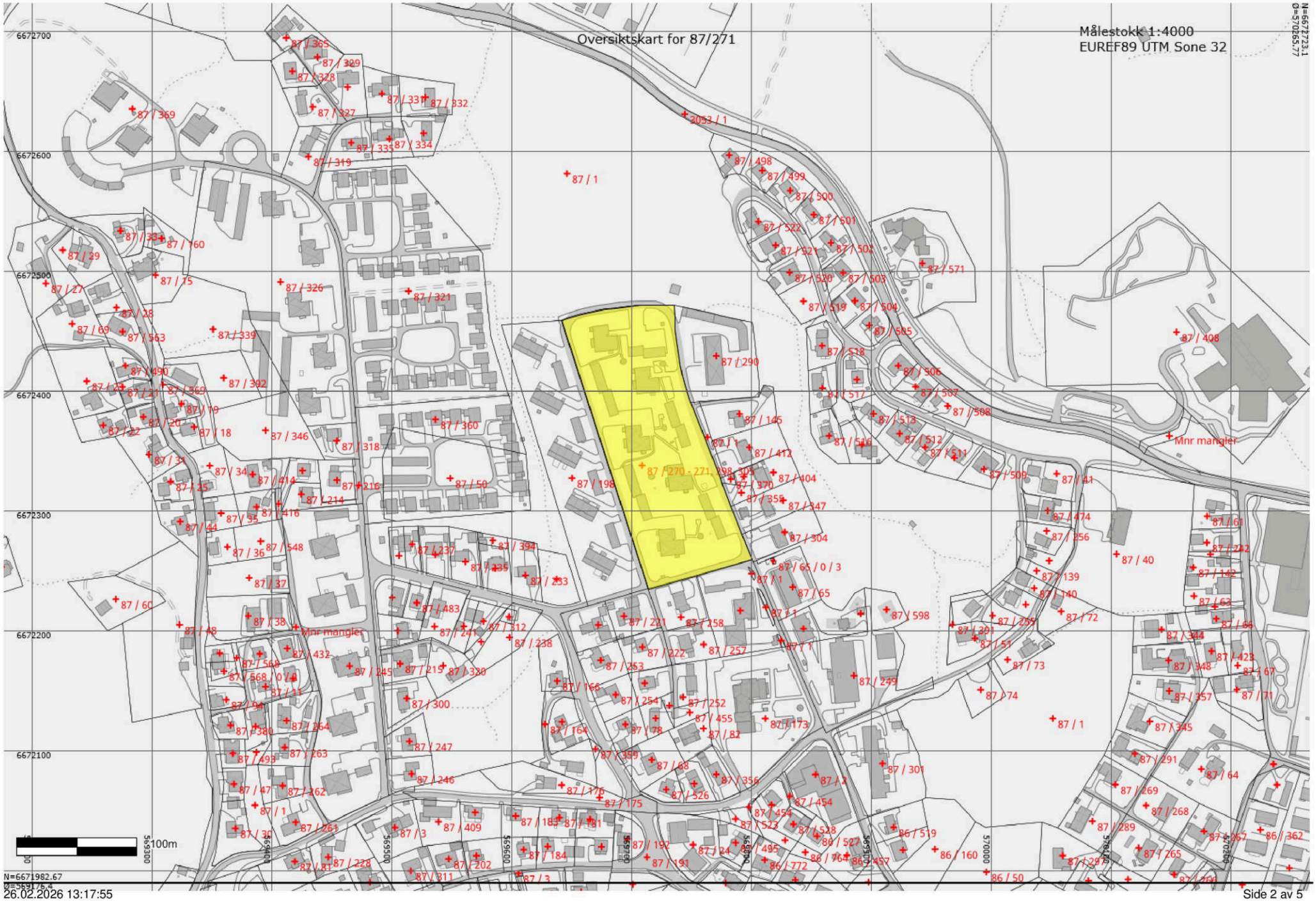
Ringerike kommune

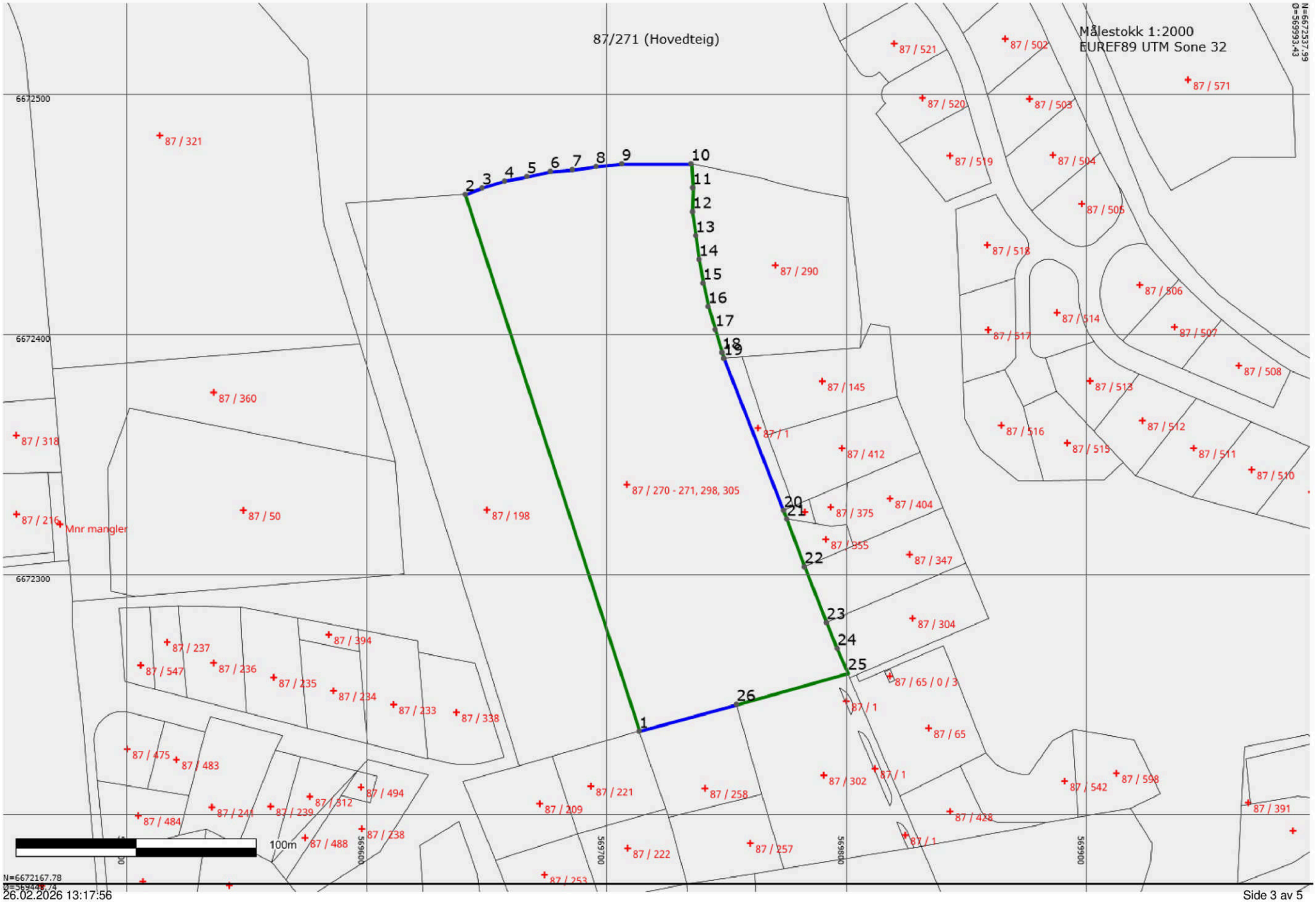
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**87**	**271**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 87/271
Målestokk 1:4000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672723.1
Ø=570165.77
87 / 270 - 271, 298, 305
Mnr mangler
100m
N=6671982.67
Ø=569176.4


87/271 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672537.99
Ø=569993.43
6672500
6672400
6672300
87 / 321
87 / 360
87 / 318
87 / 216
Mnr mangler
87 / 50
87 / 198
87 / 270 - 271, 298, 305
87 / 290
87 / 145
87 / 1
87 / 412
87 / 375
87 / 404
87 / 355
87 / 347
87 / 304
87 / 65 / 0 / 3
87 / 65
87 / 302
87 / 428
87 / 542
87 / 598
87 / 391
87 / 521
87 / 502
87 / 571
87 / 520
87 / 503
87 / 519
87 / 504
87 / 505
87 / 518
87 / 306
87 / 514
87 / 517
87 / 507
87 / 508
87 / 513
87 / 516
87 / 512
87 / 515
87 / 511
87 / 510
87 / 237
87 / 547
87 / 236
87 / 394
87 / 235
87 / 234
87 / 233
87 / 338
87 / 475
87 / 483
87 / 494
87 / 312
87 / 484
87 / 241
87 / 239
87 / 488
87 / 238
87 / 209
87 / 221
87 / 258
87 / 222
87 / 257
87 / 253
569700
569800
569900
100m
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26
N=6672167.78
Ø=569448.74

Areal og koordinater

Areal: 19878,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672337,43 Øst: 569708,81

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672234,68	569713,84	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			235,07	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672458,31	569641,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,48	Ikke hjelpelinje		36	
3	6672461,03	569648,36	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			9,82	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6672463,79	569657,78	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			9,49	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6672465,76	569667,06	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			10,04	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
6	6672467,88	569676,87	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			9,12	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
7	6672468,65	569685,96	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			10,04	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
8	6672469,95	569695,92	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			10,76	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
9	6672471,09	569706,62	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			28,83	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
10	6672471,06	569735,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,00	Ikke hjelpelinje		13	
11	6672461,09	569736,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,02	Ikke hjelpelinje		13	
12	6672451,07	569736,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,00	Ikke hjelpelinje		13	
13	6672441,15	569737,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,99	Ikke hjelpelinje		13	
14	6672431,27	569738,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			10,02	Ikke hjelpelinje		13	
15	6672421,38	569740,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,99	Ikke hjelpelinje		13	
16	6672411,61	569742,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,01	Ikke hjelpelinje		13	
17	6672402,04	569745,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,99	Ikke hjelpelinje		13	
18	6672392,47	569748,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,61	Ikke hjelpelinje		13	
19	6672389,98	569749,14	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			68,04	Ikke hjelpelinje		36	
20	6672326,67	569774,06	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,77	Ikke hjelpelinje		13	
21	6672323,12	569775,34	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,25	Ikke hjelpelinje		13	
22	6672303,19	569782,72	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,99	Ikke hjelpelinje		13	
23	6672279,96	569791,94	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,66	Ikke hjelpelinje		13	
24	6672269,20	569796,43	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,12	Ikke hjelpelinje		13	
25	6672258,97	569800,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			48,19	Ikke hjelpelinje		13	
26	6672245,97	569754,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			42,08	Ikke hjelpelinje		36	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**87**	**271**	**0**	**0**	Krokenveien 46, 3515 HØNEFOSS Krokenveien 48, 3515 HØNEFOSS Linneaveien 9, 3515 HØNEFOSS Linneaveien 11, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	19878.65m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	19878.65m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
			Kjørevei	2070.73m^2
	3305 483	Krokenveien 25-33 (3.12.2025)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	178.02m^2
	3305 483	Krokenveien 25-33 (3.12.2025)	Kjøreveg	639.15m^2
	3305 483	Krokenveien 25-33 (3.12.2025)	krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak	908.66m^2
	3305 65-01	Haldenjordet (6.7.1970)	Blokkbebyggelse	16820.07m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
430	Krokenveien 23 og 40a (27.6.2019)
65-01	Haldenjordet (6.7.1970)
198	Kroken-Busterud (22.2.1990)
483	Krokenveien 25-33 (20.2.2025)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	87	Bnr.	271	Fnr.		Snr.	

Adresse	Krokenveien 48, 3515 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

Kommentar	*Hovedatkomstvei er kommunal. Interne veier er private. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Ringerike kommune

Dato: 26.02.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	87	Bnr.	271	Fnr.		Snr.	

Adresse	Krokenveien 48, 3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	

Kommentar til vann og avløp	***Alle kommunale avgifter faktureres Storjordet Borettslag.** *Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

Kommentar til septiktank	Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. ,-

Kommentar til eiendomsskatt	Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Dato: 26.02.2026.

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 87 Bnr.: 271 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Krokenveien 46
Gatenr:	13700
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS

Gateadresse:	Krokenveien 48
Gatenr:	13700
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS

Gateadresse:	Linneaveien 9
Gatenr:	14300
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS

Gateadresse:	Linneaveien 11
Gatenr:	14300
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3515 HØNEFOSS

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:26.02.2026 kl. 13.08

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1965/2254-1/23 08.07.1965	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt STORJORDET BORETTSLAG ORG.NR: 954 452 824

PENGEHEFTELSER

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

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



SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1965/2254-2/23 08.07.1965	ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
1991/274-1/23 18.01.1991	ERKLÆRING/AVTALE Varig rett for Kraftverket til å ha stående en nettstasjon og kabeltrace på d.e. Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1964/2978-1/23 19.10.1964	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 87 BNR: 1
2020/1192050-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

		Tidligere: KNR: 0605 GNR: 87 BNR: 271
2024/782210-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 87 BNR: 271

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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:
Krokenveien 48, 3515 Hønefoss
Gnr. 87, Bnr. 271, andelsnr. 37 i STORJORDET BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Åse Malene Holm Løvli

Mobil: 917 71 565

E-post: ase.malene.lovli@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.
