PRIVATMEGLEREN

ALMEMOEN 55B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Almemoen 55B, 3516 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 89,89, bnr. 212,212, snr. 0,4

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1765 **Eiendomsverdi ref nr:** WW1456

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør, terrassedør og vinduer malt tre med 3-lags glass. Terrasseplatting ut fra stue/kjøkken. Plattingen er delvis overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser og laminat. Vegger og himling er tekket med malte plater. Gulv i 1.etasje av betong. Behandlede innerdører / skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Teknisk rom har veggene og himling malte plater. Gulvet er flislagt med sokkel mot vegger og har fall mot sluk.

Bad/vaskerom har fliser på veggene og himling har malte plater med downlights. Gulvet er flislagt, har gulvvarme og nedsenket gulv i dusjsone. Innredning med servant og speil med belysning. Utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1½ oppvaskkum. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Plass for frittstående kjøleskap / fryser. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Felles rørskap til vannbåren varme og for rør i rør. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Automatisk vannstopper med fuktsensor i kjøkkenbenk / under oppvaskkum. Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral tilknyttet fjernvarmeanlegg for varmt vann og gulvvarme. Sikringsskap med 25 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Skjult elektrisk opplegg.

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

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m²
Totalpris	2 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

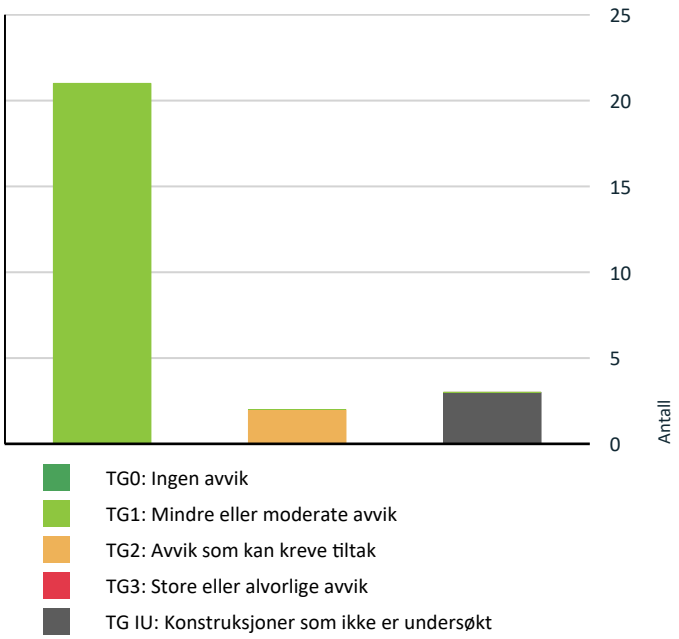
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

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 > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligen har ikke vært i bruk i senere tid.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Ferdigattest	Det er gitt ferdigattest for stort boligbygg den 14.11.2019.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 3-lags glass i dørblad. Terrassedør i malt tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør er låsen vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må justeres / vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn. Plattingen er delvis overbygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv er tekket med fliser og laminat. Vegger og himling er tekket med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i 1.etasje av betong.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Behandlede innerdører / skyvedører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert krakelering i overflate / maling på innerdøren til bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.



Bilde: Krakelering i overflate / maling.

VÅTROM

1.ETASJE > TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Teknisk rom er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og himling har malte plater.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkel mot vegger og har fall mot sluk.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran.
- Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.



Bilde: Plastsluk og smøremembran.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder fordelerskap for rør-i-rør system og til vannbåren varme. Se egne punkt.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

1.ETASJE > TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt på teknisk rom da dette er vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.

Tilstandsrapport



Bilde: Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader fra våtrommet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling har malte plater med downlights.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, har gulvvarme og nedsenket gulv i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran.
- Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

Tilstandsrapport



Bilde: Plastsluk og smøremembran.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og speil med belysning. Utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1½ oppvaskkum. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Plass for frittstående kjøleskap / fryser.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Felles rørskap til vannbåren varme og for rør i rør som inneholder grenfordeling for plastrør (rør i rør i bolig).



Bilde: Hovedvannledning vann inn i teknisk rom.



Bilde: Felles rørskap i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Automatisk vannstopper med fuktsensor i kjøkkenbenk / under oppvaskkum.

Tilstandsrapport



Bilde: Automatisk vannstopper med fuktsensor.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral tilknyttet fjernvarmeanlegg for varmt vann og gulvvarme.
Felles rørskap til vannbåren varme og for rør i rør (i boligen). Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

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

Sikringsskap med 25 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Anlegget er fra byggeår.

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?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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: Sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Eindommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/50 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 350 000

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	**2 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 650 000**

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	Almemoen 59A ,3516 HØNEFOSS 45 m² 2019 1 sov	07-05-2022	2 450 000	**2 680 000**	15 271	2 695 271	**59 895**
2	Almemoen 53A ,3516 HØNEFOSS 48 m² 2019 2 sov	09-02-2023	2 690 000	**2 720 000**	11 623	2 731 623	**56 909**
3	Almemoen 53A ,3516 HØNEFOSS 48 m² 2019 2 sov	01-06-2021	2 590 000	**2 550 000**	23 960	2 573 960	**53 624**
4	Almemoen 59B ,3516 HØNEFOSS 48 m² 2019 2 sov	03-11-2024	2 690 000	**2 570 000**	6 054	2 576 054	**51 521**
5	Almemoen 59B ,3516 HØNEFOSS 48 m² 2019 2 sov	14-11-2021	2 590 000	**2 540 000**	17 346	2 557 346	**51 147**
6	Almemoen 55B ,3516 HØNEFOSS 48 m² 2019 2 sov	29-10-2024	2 650 000	**2 550 000**	6 054	2 556 054	**51 121**

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

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.	15 000
Felleskostnader	Kr.	18 600
Kommunale avgifter, estimat	Kr.	20 000
Velavgift	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**56 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 350 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 350 000**

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

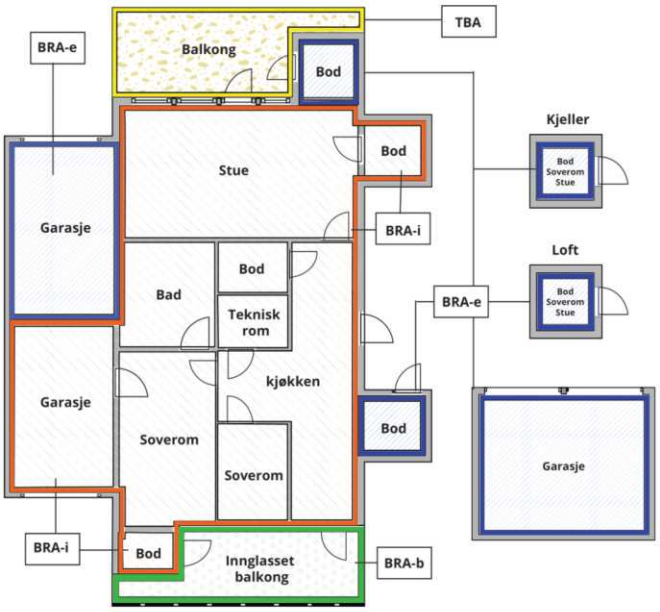
Hva er måleverdig areal?

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	50	5		55	13
SUM	**50**	**5**			**13**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken	Utebod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,40 meter og på bad/vaskerom er takhøyden målt til 2,21 meter.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse utenfor stue på ca 13 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Utebod på ca 5 m²

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	48	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-ROM: Teknisk rom. Iht gammel arealstandard skal bodrom utenfor boligen opplyses (utebod på ca. 5 m²), men ikke inkluderes i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Irene Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	89	212	0	0	3210.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Almemoen 53 B

Hjemmelshaver

Eierandel
50 / 1000

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	89	212		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Almemoen 55B

Hjemmelshaver
Larsen Unni

Eierandel
50 / 1000

Forretningsfører
RINGBO BBL Org.nr. 954395197

Organisasjonsnr
923203400

Felles formue
Kr. 6 303 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 5 140 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Almemoen, like nord for Hønefoss sentrum. Det er lekeplasser, gangveier og barnehage i på feltet og det er gangavstand til skoler og butikker langs Hønengata. Det er turmuligheter i området, og om vinteren blir det kjørt opp egne skiløyper i feltet.

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. Offentlig eller privat tjenesteyting. Ras- og skredfare.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, biloppstillingsplass og en sittegruppe.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Åttemannsbolig beliggende i Almemoen i Hønefoss i Ringerike kommune. Boligbygg oppført i trekonstruksjoner. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein.

Leiligheten

Del av åttemannsbolig beliggende i Almemoen i Hønefoss i Ringerike kommune.
Leilighet ligger i 1.etasje og er oppført 2019. Leiligheten disponerer en utvendig bod (tilknyttet boligen).
Parkering på felles tomt.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
747 746	2024	Som sekundærbolig: kr 2 990 984

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90315172			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.03.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	05.03.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.03.2026	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	10.03.2026	

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260034

Selger 1 navn
Irene Jenssen

Gateadresse
Almemoen 55B

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3516

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Unni Larsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

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: 14260034

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: 14260034

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: 14260034

Tilleggskommentar

Det er min mor som har bodd i boligen. Jeg har vært der mye, men ikke bodd der.

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: 14260034

Almemoen 55B

Nabolaget Ulleråls søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulleråls skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	18 min 1.4 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	24 min 1.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	8 min 3.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	10 min 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringerike Kommune Ulleråls skole	18 min
Hov ungdomsskole - Ringerike kommu...	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Almebakken Linje 232	9 min 0.8 km
Hønefoss stasjon Linje F4	8 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Almemoen Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	2 min 0.2 km
Hov barnehage (1-6 år) 70 barn	23 min 1.9 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 80 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	22 min
Coop Mega Hønefoss	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	8 min
Vitusapotek Hønefoss	22 min
Kuben Vinmonopol	8 min

SPORT

Ulleråls skole ballbinge	19 min
Hov ungdomsskole	24 min
Sporty24 Hønefoss Express	20 min
Sporty24 Hønefoss	6 min

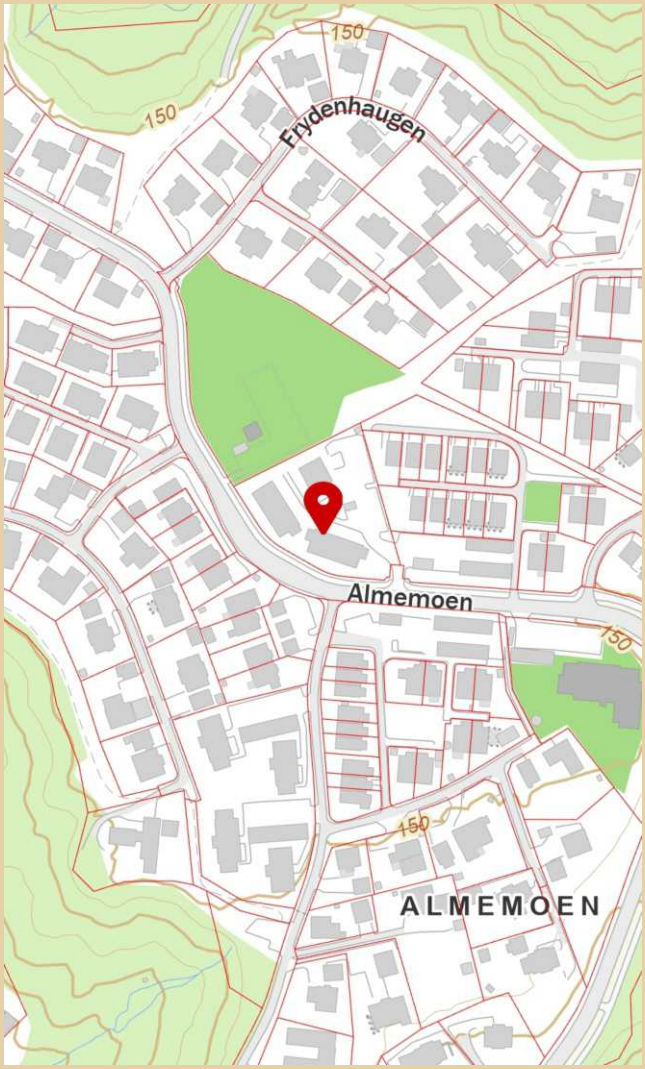
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

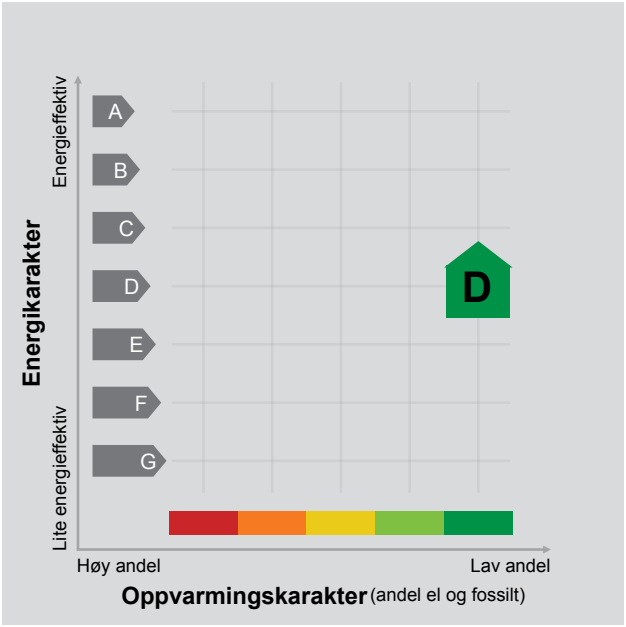
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Almemoen 55B
Postnummer	3516
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	212
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300697171
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30187
Dato	25.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

Arkivnummer
10155

Sameiet Almemoen 53 – 61
(Vedtatt 10.01.2019)

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Almemoen 53 – 61.

2. ORGANISERING AV SAMEIET – SEKSJONSEIERNES RÅDIGHET

2.1 Organisering og sameiebrøk

Sameiet består av totalt 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 89, bnr. 212 i Ringerike kommune. Hver boligseksjon har en utvendig bod som tilleggsdel. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringen.

Alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonene

Med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruk av bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet i samsvar med formålet, og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.4 Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider på anvist plass fra styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader vedrørende tilknytning/lading av el-bil/hybridbil skal belastes av den enkelte seksjonseier.

Parkering på eiendommens fellesareal består av 20 p-plasser, 1 HC-plass og 5 gjesteplasser (totalt 26 plasser). Den enkelte seksjonseier har i utgangspunktet rett til bruk av én p-plass.

Fordeling av parkeringsplasser bestemmes av styret i Sameiet Almemoen 53 – 61.

Felles parkering inneholder 1 HC-plass som skal være tilgjengelig for personer som er seksjonseiere i Sameiet Almemoen 53 – 61 og som har et handicap som tilsier behov for en slik plass. Det påligger styret i sameiet å påse at HC-plass er tilgjengelig for den som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan ved bortfall av dokumentert behov for tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser. Et slikt bytte kan kun gjennomføres dersom en annen sameier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin husstand.

Øvrig bytte av disposisjonsrett til parkeringsplasser kan kun gjennomføres dersom begge parter er enige om byttet og endring godkjennes av styret.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder av inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.2 Fellesareal

Alt vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg, slik som hele bygningskroppen med vegger, trapper, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

3.3 Erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere på de vilkår som fremgår av eierseksjonsloven § 34.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hvert kvartal betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til dette innkreves samtidig med betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
I rene boligsameier regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Driftsbudsjett.
- Valg av revisor.
- Valg av styreleder.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3, maks 6 medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Fortrinnsvis bør det være kun ett medlem fra hver seksjon. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet er fastsatt i vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det finnes hensiktsmessig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en annen møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dato: 10.1.2019
Rev:

ORDENSREGLER
for
Sameiet Almemoen 53-61

1. Disse ordensregler gjelder for Sameiet Almemoen 53-61.

2. Det henstilles som en generell regel til alle beboerne i sameiet å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og eiendom, og å holde ro og orden.
Virksomheten i de enkelte seksjoner må ikke være slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for de øvrige, ikke minst gjelder dette ved bruk av radio, TV og stereoanlegg. Spesielt i tiden 23.00 – 07.00 må aktsomhet og hensyn utvises. Spesielle arrangementer skal varsles, og gjennomføres uten unødvendig høyt støynivå.

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

4. Biler og andre motorkjøretøyer skal plasseres på anvist p-plass. Det er ikke anledning til å parkere på annet fellesareal.

5. Sykler skal bare hensettes på avsatt område eller i egen bod.

6. Området for miljøstasjon skal holdes rent og ryddig, og man skal se til at lokkene er ordentlig lukket. Reglene for kildesortering skal respekteres slik at tilleggsavgifter unngås. I tvilstilfeller legges avfallet i restavfall.

7. Det er ikke tillatt å mate fugler el. på eiendommen.

8. Vask/snørydding av terrasse må kun utføres på en slik måte at det ikke sjenerer underliggende nabo. Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av terrasserekkverk.

9. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager. All lufting av tøy på terrasse skal være på innsiden av rekkverk.

10. Det er tillatt med elektrisk grill på balkong/terrasse. Bruk av kullgrill og gassgrill tillates ikke på grunn av brannsikkerhet. Vis hensyn til naboene med tanke på lukt og grillos.

11. Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr.
Forutsetningen er at disse ikke er til sjenanse for andre, og at de alltid holdes i bånd når de er utenfor egen leilighet. Under lufting skal plastpose medbringes for oppsamling av etterlatenskaper. Det er ikke tillatt å sette hund i bånd ute eller på terrasser, slik at den blir stående til andres sjenanse.

12. Salg og fremleie av leilighet skal meddeles styret.
Ved utleie skal skriftlig avtale opprettes hvor gjeldende ordensregler er en del av avtalen.

13. Disse ordensregler kan senere endres eller suppleres med bestemmelser vedtatt på årsmøte.

Vedtatt på stiftelsesmøte av sameiet 10.01.2019.

Boligopplysninger:

Sameiet Almemoen 53-61	Vår ref.:	359/4	Fødselsdato eier: [redacted]
Almemoen 55 B	Type:	SAMEIE	
3516 HØNEFOSS	Eiere:	Unni Larsen	
Organisasjonsnr: 923 203 400	Seksjonsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 550

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 550

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	474
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	9 497

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Andreas Elsrud Nilsedalen
Adresse:	Almemoen 57 A
Postnr/-sted:	3516 HØNEFOSS
Telefon:	[redacted]
E-post:	

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	474	Andre inntekter:	270
Annen formue:	6 904	Utgifter:	212		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 89/212

Bygningstype: 8-mannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3210.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90315172

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	55
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Almemoen 53-61
Almemoen 55 B
3516 HØNEFOSS

Vår ref.: 359/4
Type: SAMEIE
Eiere: Unni Larsen

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 923 203 400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Sameiet Almemoen 53-61 innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Almemoen Barnehage

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

6.2 Valg av styremedlemmer

Andreas Elsrud Nilsedalen ble valgt som styremedlem for 1 år i 2024 og er på valg i år
Ingrid Kverndalen ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er ikke på valg

6.3 Valg av varamedlemmer

Ett varamedlem skal velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomite skal velges for 1 år

Hønefoss, 2025

Styret i Sameiet Almemoen 53-61

Sameiet Almemoen 53-61 - Årsmelding 2024

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

Sameiet ligger i Ringerike kommune og har orgnr 923203400.

Det er 20 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Ane Opsahl Magnussen
STYREMEDLEM, Andreas Elsrud Nilsedalen
STYREMEDLEM, Ingrid Kverndalen
VARAMEDLEM, Ida Vestland

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.
Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 90315172

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skade til Ringbo via portal, e-post, telefon 32 11 36 00, eller direkte til forsikringsrådgiver Jonny Fjellstad, mobil 947 93 990.

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

Skadedyrforsikring

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

Innboforsikring

Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

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

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

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

I den aktuelle perioden har styret gjennomført følgende tiltak og behandlet viktige saker:

- Skillevegger er montert mellom terrassene i første etasje.
- Det er avholdt fire styremøter. Nedenfor følger en oppsummering av sentrale beslutningene:
    - Ladeinfrastruktur for parkering
      Etter befaring med Elaway har styret mottatt et kostnadsestimat for utvidelse av ladeinfrastrukturen. På grunn av de betydelige kostnadene er saken foreløpig utsatt.
    - Evaluering av vintervedlikehold
      Styret har evaluert årets vintervedlikehold. For å sikre en effektiv og koordinert tjeneste, vil styret sammenligne ny leverandøren, valgt av Almemoen velforening, med Ringerike Utemiljø (eksisterende avtale). Dersom den nye leverandøren anses som mer fordelaktig, har styreleder fullmakt til å si opp avtalen med Ringerike Utemiljø innen 15. april 2025.

Styrets planer for året

Dugnad
Årets dugnad er planlagt i mai, med hovedfokus på ny oppmerking av parkeringsplassene.

Sommervedlikehold
Avtale om sommervedlikehold av fellesarealene i 2025 er inngått med Ringerike Utemiljø AS.

Vedlikeholdsmateriell
Det vil bli innkjøpt beis til plattingene og hvitmaling til skilleveggene. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utførelsen av malearbeidet.

Diverse

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**74 262**	**87 070**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	107 847	60 765
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-76 825	-73 573
B. Årets endringer i disponible midler	**31 022**	**-12 808**
C. Disponible midler pr. 31.12	**105 284**	**74 262**
Omløpsmidler	126 054	120 968
- Kortsiktig gjeld	20 770	46 706
Disponible midler	**105 284**	**74 262**

Resultatregnskap Sameiet Almemoen 53-61

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		372 000	324 000	372 000	372 000
Andre driftsinntekter	1	0	9 504	8 000	2 808
SUM INNTEKTER		**372 000**	**333 504**	**380 000**	**374 808**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	23 650	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2	3 335	2 820	3 000	3 000
Forretningsførerhonorar		49 680	47 316	49 000	51 000
Vedlikehold eiendom	3	12 802	15 094	20 000	20 000
Vintervedlikehold		44 826	62 565	45 000	40 000
Sommervedlikehold		2 000	4 600	5 000	20 000
HMS		6 697	6 390	7 500	7 500
TV/Internett		11 760	11 760	12 000	12 000
Forsikringer		39 802	33 307	38 000	44 000
Kommunale avgifter	4	21 772	1 530	2 000	10 000
Renhold		23 191	21 574	20 000	25 000
Strøm		8 886	3 377	8 000	8 000
Ladeanlegg		3 168	4 646	5 000	5 000
Andre driftskostnader	5	8 312	30 066	10 000	10 000
SUM KOSTNADER		**259 881**	**265 044**	**244 500**	**275 500**
DRIFTSRESULTAT		**112 119**	**68 460**	**135 500**	**99 308**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		1 852	1 115	0	0
Utbytte		3 453	2 921	0	0
Rentekostnader		-9 577	-11 731	-10 330	-4 351
NETTO FINANSPOSTER		**-4 272**	**-7 695**	**-10 330**	**-4 351**
ÅRETS RESULTAT		**107 847**	**60 765**	**125 170**	**94 957**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		107 847	60 765	0	0
SUM DISPONERINGER		**107 847**	**60 765**	**125 170**	**94 957**

Balanse Sameiet Almemoen 53-61

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 500	1 350
Andre fordringer		11 067	39 802
Bankinnskudd			
Driftskonto		99 487	79 816
SUM OMLØPSMIDLER		**126 054**	**120 968**
SUM EIENDELER		**126 054**	**120 968**

Balanse Sameiet Almemoen 53-61

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	6	23 219	-84 628
SUM EGENKAPITAL	**6**	**23 219**	**-84 628**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	7	82 065	158 890
Sum langsiktig gjeld		**82 065**	**158 890**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 200	4 650
Leverandørgjeld		14 541	42 000
Påløpte ikke forfalte renter		30	56
Sum kortsiktig gjeld		**20 770**	**46 706**
SUM GJELD		**102 835**	**205 596**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**126 054**	**120 968**
Pantstillelser		82 065	158 890

Sted:_____, dato:_____

Ane Opsahl Magnussen STYRELEDER	Ingrid Kverndalen STYREMEDLEM	Andreas Elsrud Nilsedalen 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.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3606 Andre inntekter	0	9 504
Sum	**0**	**9 504**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn	3 650	0
5330 Honorar til styret og andre komiteer	20 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 335	2 820
Sum	**26 985**	**22 820**

Boligselskapet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6614 Vedlikehold maling	3 067	499
6619 Vedlikehold uteanlegg	9 735	14 595
Sum	**12 802**	**15 094**

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	21 772	1 530
Sum	**21 772**	**1 530**

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6380 Kaffe, te og møteservering	1 154	891
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	3 153	15 291
6609 Andre driftskostnader	347	0
7570 Skadesaker	0	10 000
7770 Bankomkostninger	3 658	3 884
Sum	**8 312**	**30 066**

Note 6 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	-84 628	-145 393
Årets resultat	107 847	60 765
Sum egenkapital 31.12	**23 219**	**-84 628**

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Lånenummer:	**22809060660**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.79 %
Beregnet innfridd:	31.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	158 890
Avdrag i perioden:	76 825
Lånesaldo 31.12:	**82 065**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22809060660	20	4 103	82 060

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Almemoen 53-61 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Almemoen Barnehage.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Ringbo BBL v/Kristoffer Berild

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ringbo BBL v/Kristoffer Berild

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Andreas Elsrud Nilsedalen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 10
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 10

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 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 årsmøte

Vedtak:

Fortsetter som før med kr 20.000,- til intern fordeling i styret

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Ane Opsahl Magnussen var egentlig ikke på valg, men hun informerte om at hun ikke hadde mulighet til å fortsette som styreleder lengre.

Vedtak:

Som styreleder ble valgt: Andreas Elsrud Nilsedalen

6.2 Valg av styremedlemmer

Andreas Elsrud Nilsedalen ble valgt som styremedlem for 1 år i 2024 og er på valg i år
Ingrid Kverndalen ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er ikke på valg

Vedtak:

Som styremedlem ble valgt: Kristian Nystrand

6.3 Valg av varamedlemmer

Ett varamedlem skal velges for 1 år

Vedtak:

Som varamedlem ble valgt: Petter Bakken Kristiansen

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomite skal velges for 1 år

Vedtak:

Som valgkomite ble valgt: Heidi Larsen

Protokoll for Sameiet Almemoen 53-61

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristoffer Berild (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Andreas Elsrud Nilsedalen (sign.)	07.05.2025

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 212	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Almemoen 55B 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall punkt
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fortau
- Kum
- Stengeventil
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Hekk
- Skap
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gangfelt
- Brannventil
- Påkoplingspunkt
- Fjernvarme - varme
- Vannledning
- Bolig
- Byggetiltak
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Lekeplass
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangveg
- Grenpunkt
- Sluk
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Toppunkt
- Husnummer med bokstav.
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 212	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Almemoen 55B 3516 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall punkt
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fortau
- Bolig
- Byggetiltak
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Lekeplass
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Skap
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gangfelt
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Toppunkt
- Husnummer med bokstav.
- Bebygd område
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangveg
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Annet

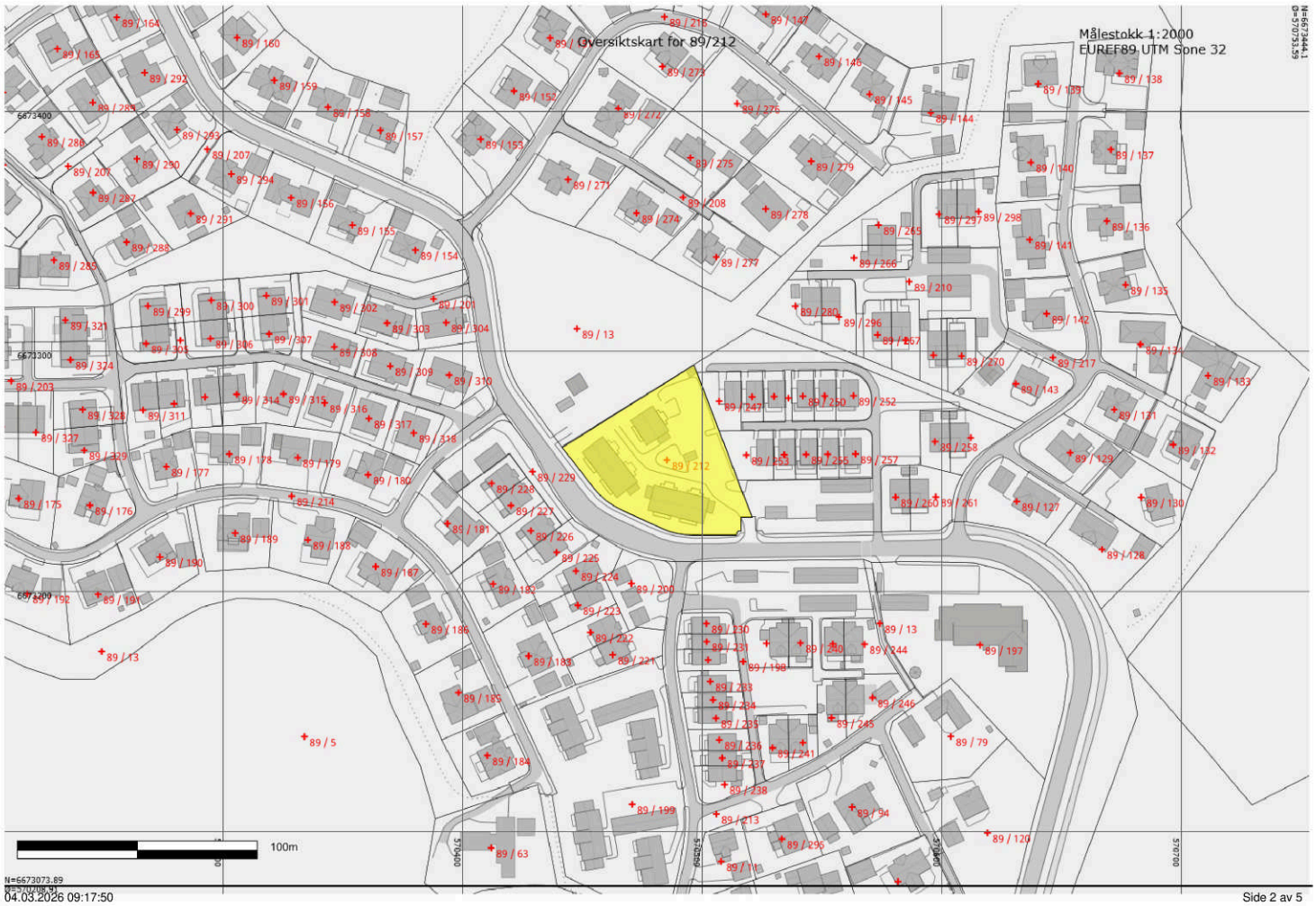
Ringerike kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**89**	**212**	**0**	**4**

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 89/212
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=6673073.89
E=570018.89
04.03.2026 09:17:50


89/212 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
89 / 154
89 / 302
89 / 201
89 / 303
89 / 304
89 / 308
89 / 309
89 / 310
89 / 317
89 / 318
89 / 180
89 / 181
89 / 187
89 / 186
89 / 182
89 / 183
89 / 228
89 / 227
89 / 229
89 / 225
89 / 224
89 / 223
89 / 222
89 / 221
89 / 200
89 / 13
89 / 277
89 / 266
89 / 210
89 / 280
89 / 296
89 / 267
89 / 268
89 / 269
89 / 247
89 / 248
89 / 249
89 / 250
89 / 251
89 / 252
89 / 253
89 / 254
89 / 255
89 / 256
89 / 257
89 / 258
89 / 212
89 / 260
89 / 261
89 / 230
89 / 231
89 / 232
89 / 239
89 / 240
89 / 243
89 / 244
89 / 198
10
11
12
13
14
15
1
2
3
4
5
6
7
8
63,47
25,15
21,91
10,31
18,38
12,80
18,31
15,46
21,24
100m
6673300
6673200
578500
579600
N=6673166.44
E=570743.08
04.03.2026 09:17:50
Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 3210,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6673254,65 Øst: 570485,44

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6673225,19	570516,45	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,36	Ikke hjelpelinje		13	
2	6673225,17	570515,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,83	Ikke hjelpelinje		13	
3	6673223,65	570514,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			18,38	Ikke hjelpelinje		13	
4	6673223,65	570495,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	30,00
			12,80	Ikke hjelpelinje		13	
5	6673226,34	570483,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			18,31	Ikke hjelpelinje		13	
6	6673233,92	570466,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	32,00
			15,46	Ikke hjelpelinje		13	
7	6673243,42	570454,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			21,24	Ikke hjelpelinje		13	
8	6673260,19	570441,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,37	Ikke hjelpelinje		13	
9	6673260,91	570442,72	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			63,47	Ikke hjelpelinje		13	
10	6673294,34	570496,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,33	Ikke hjelpelinje		13	
11	6673291,23	570497,86	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			26,15	Ikke hjelpelinje		13	
12	6673266,82	570507,23	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			21,91	Ikke hjelpelinje		13	
13	6673246,37	570515,09	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			16,31	Ikke hjelpelinje		13	
14	6673231,14	570520,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

			4,56	Ikke hjelpelinje		13	
15	6673231,08	570516,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,89	Ikke hjelpelinje		13	

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-02	
Type tegning: Fasade 1 og 2	





Fase:
Byggemelding

Tronrud EIENDOM

Tiltakshaver

Tronrud EIENDOM

Prosjekt

Almemoen K1

8 mannsbolig
Almemoen Hønefoss

Dato: 28.06.18	
Målestokk: 1:100	
Gnr./Bnr.: **89/212**	Tegnet av: EGR
Prosjektnr.: TEAS 7864 / Tegningsnr.: A40-02	Kontrollert: **EG**
Type tegning: Fasade 1 og 2	Arkstørrelse: A3

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-01	

Type tegning:
Fasade 3 og 4





Fase:
Byggemelding

Tronrud EIENDOM

Tiltakshaver

Tronrud EIENDOM

Prosjekt

Almemoen K1

8 mannsbolig
Almemoen Hønefoss

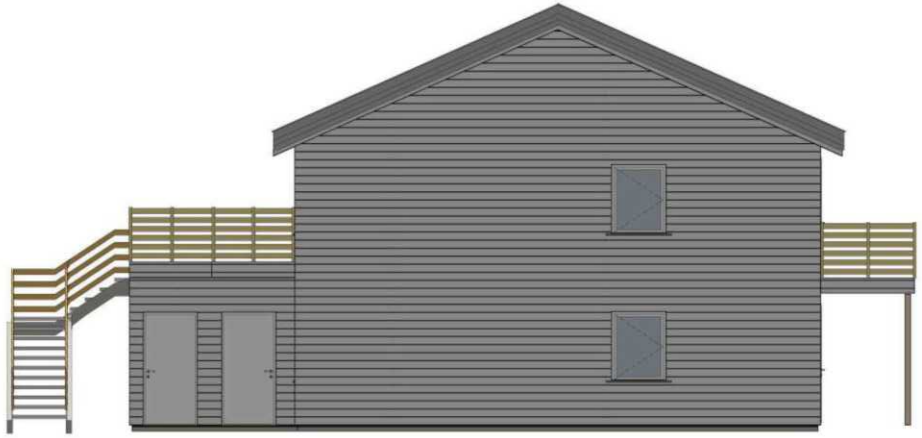
Dato	Målestokk	Tegnet av:	Kontrollert:
28.06.18	1:100	EGR	EG

Gnr./Bnr.:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Arkstørrelse:
89/212	TEAS 7864	A40-01	A3

Type tegning:
Fasade 3 og 4

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-02	
Type tegning: Fasade 1 og 2	





Fase:
Byggemelding

Tronrud EIENDOM

Tiltakshaver

Tronrud EIENDOM

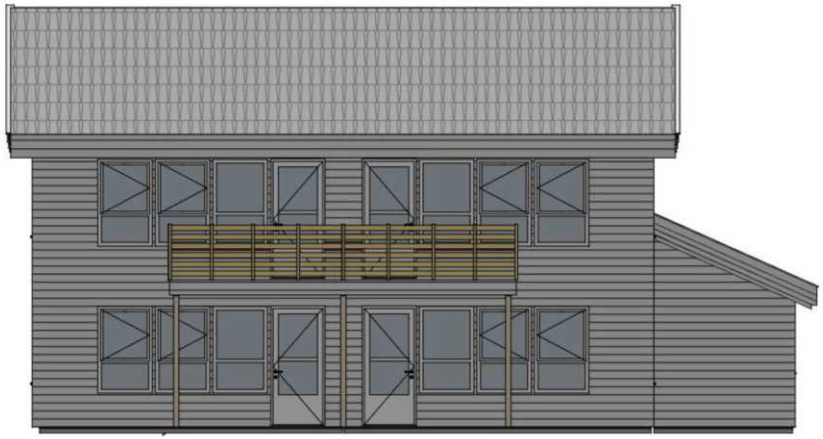
Prosjekt

Almemoen K1

8 mannsbolig
Almemoen Hønefoss

Dato: 28.06.18	
Målestokk: 1:100	
Gnr./Bnr.: **89/212**	Tegnet av: EGR
Prosjektnr.: TEAS 7864 / Tegningsnr.: A40-02	Kontrollert: **EG**
Type tegning: Fasade 1 og 2	Arkstørrelse: A3

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-01	
Type tegning: Fasade 3 og 4	





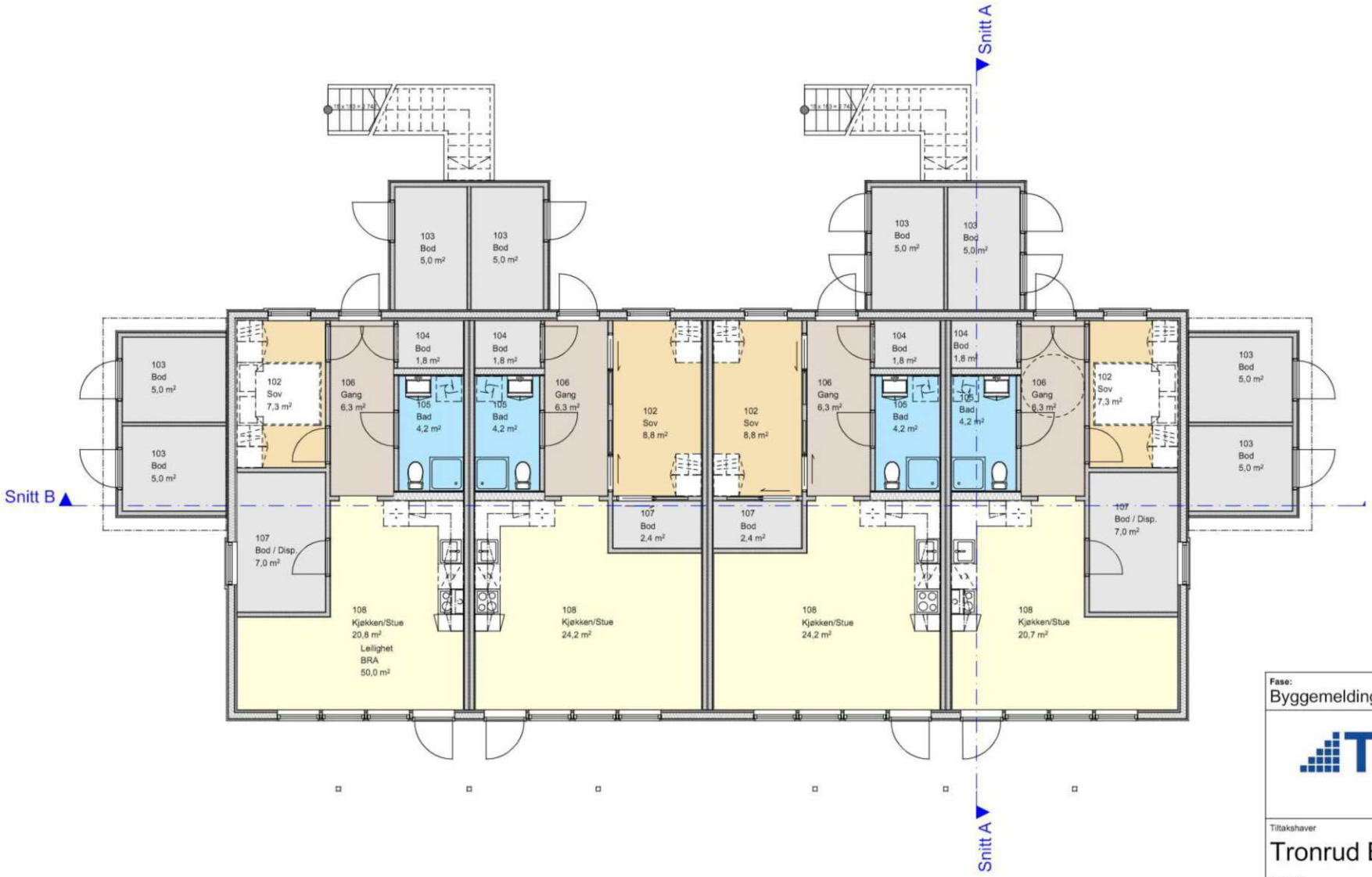
Fase:
Byggemelding

Tronrud EIENDOM

Tiltakshaver
Tronrud EIENDOM

Prosjekt
Almemoen K1
8 mannsbolig
Almemoen Hønefoss

Dato: 28.06.18	
Målestokk: 1:100	
Gnr./Bnr.: **89/212**	Tegnet av: EGR
Prosjektnr.: TEAS 7864 / Tegningsnr.: A40-01	Kontrollert: **EG**
Type tegning: Fasade 3 og 4	Arkstørrelse: A3



Tegningsnr.: A20-01	Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 1. Etasje	

Fase: Byggemelding

Tronrud EIENDOM

Tiltakshaver: Tronrud EIENDOM

Prosjekt: **Almemoen K1**
8 mannsbolig
Almemoen Hønefoss

Dato: 28.06.18	
Målestokk: 1:100	
Gnr./Bnr.: **89/212**	Tegnet av: EGR
Prosjektnr.: TEAS 7864 / Tegningsnr.: A20-01	Kontrollert: **EG**
Type tegning: Plan 1. Etasje	Arkstørrelse: A3

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

TRONRUD EIENDOM AS
Arnemannsveien 3

3510 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
18/2676-11	50701/19	GNR 89/212		14.11.2019

Ferdigattest

Gnr/bnr 89/212 - Almemoen - En 4-mannsbolig. To 8-mannsboliger.

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for en 4-mannsbolig og to 8-mannsboliger, mottatt 13.11.2019, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: **En 4-mannsbolig, To 8-mannsboliger. BYA 686 m², BRA 1000 m².**
Bygningsnr: **300697171, 300697230, 300697260**

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i minst fem år etter ferdigattest.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Arne Erik Myhra
E-post: arne.erik.myhra@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester v/Vidar Moholdt
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Tollef Uppstad Buttingsrud
Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**89**	**212**	**0**	**4**	Almemoen 55B, 3516 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	3209.62m^2
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	3209.55m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	3209.62m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 312-06	Almemoen (12.8.2013)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	3209.02m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	89	Bnr.	212	Fnr.	0	Snr.	4

Adresse	Almemoen 55B, 3516 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	115

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	43

Kommentar til vann og avløp	*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.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

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. 2504,-

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: 04.03.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	89	Bnr.	212	Fnr.	0	Snr.	4

Adresse	Almemoen 55B, 3516 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: 04.03.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 89 Bnr.: 212 Fnr.: Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse:	Almemoen 55 B
Gatenr:	41760
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3516 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:04.03.2026 kl. 09.10

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

2024/2320326-1/200	HJEMMEL TIL
03.12.2024 10:26	EIENDOMSRETT
	[redacted]

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.

[redacted]

[redacted]

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:

2008/263910-1/200 03.04.2008	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: VARDAR VARME AS ORG.NR: 991 117 776 Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av fjernvarmerør Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 89 BNR: 212

GRUNNDATA

2019/211742-1/200 19.02.2019 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 4 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 50/1000
2020/1042886-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 89 BNR: 212 FNR: 0 SNR: 4
2024/782046-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

KNR: 3007 GNR: 89 BNR: 212
FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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:
Almemoen 55B, 3516 Hønefoss
Gnr. 89, Bnr. 212, Snr. 4, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@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.
