PRIVATMEGLEREN

HØNEN TERRASSE 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører/sameiet

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hønen terrasse 6, 3515 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 86, bnr. 804, snr. 4

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 12.09.2024 **Rapportdato:** 17.09.2024 **Oppdragsnr.:** 19962-1241 **Referansenummer:** QZ5554

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer **Vår ref:**

HAMMER TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer
Uavhengig Takstingeniør
eivind@hammertakst.no
984 29 858

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3 roms leilighet i 2 etasje i en nylig seksjonert bolig.
Leiligheten har god vestlig utsikt og det er pent opparbeidede fellesarealer utomhus.
Inne i leiligheten er det åpen stue, kjøkken løsning.
Det er oppvarming via elektrisitet med ovner, varmekabler, samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

Gå til side

UTVENDIG

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
2 fags sidehengslede vinduer med utenpåliggende sprosser.

Leilighetsdør med brann og lydegenskaper og smartlås.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene er lagt med en stavs eikeparkett.
Slettmalte vegger og himlinger.

Etasjeskiller i trebjelkelag (antatt isolert) og overliggende støp.

Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

Innvendige lette og massive 3 speils dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Flislagte vegger og slettmalt himling.
Flislagt gulv.
Ca. 1:50 fall fra terskel og inn i rommet.
Ingen vanntett oppkant ved terskel.
Noe bedre enn 1:100 fall i dusjen.
Sluket er tilgjengelig og klemring med mansjett er synlig.
Badet er innredet med vegghengt servant og toalett med innebygget sisterne.
Vegghengt avløp til vaskemaskinen og dusjhjørne med hengslede glassdører.
Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

Gå til side

KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning med L-formet innredning.
Kombinert frittstående og integrerte hvitevarer.
Det er montert komfyrvakt over stekeovnen.
Mekanisk avtrekk over komfyr.
Eier opplyser at avtrekket er integrert med ventilasjonsanlegget.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannføringenen er med rør i rør, men det er ikke tilknyttet fordelerskap.
Stoppekran er tilgjengelig i kjeller, men det er ikke individuelle stoppekraner eller fordelerskap til leiligheten.
Avløpsrør i plast.
Lufting er da antatt ledet over tak.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.
Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på soverom, kontor, stue og lignende.
Avtrekk på våtrom, kjøkken, bod mm.
MT klima er opplyst til å ha en vedlikeholdsavtale med filterbytte på anlegget.
Ventilasjonsanlegget er lokalisert på loftet.
Det er ikke etablert avtrekk på bod/garderoberom innenfor soverommet.
Felles varmtvannstank som betjener flere leiligheter.
Berederen er på ca. 500 liter og er ifra 2016.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i entrè.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon arbeidet ved seksjonering av leiligheten, utført av Av og på elektro.

Eier opplyser om at det ble montert lampe i kjøkkentaket, bytte av stikk i stuen, samt andre mindre arbeider i 2018.
Eier opplyser at samsvarserklæring ligger på boligmappa.no.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.
Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

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

Det er oversendt plantegninger fra eier som er laget av SG arkitektur.
Plantegningen stemmer med dagens bruk av leiligheten.

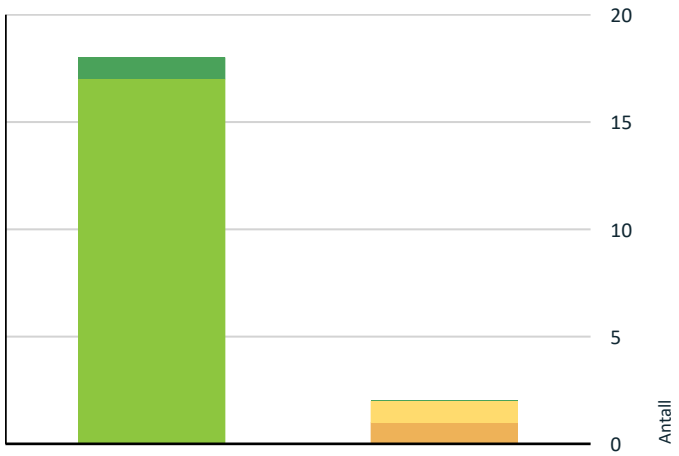
Carport

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegning av carporten før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med tegningene som er gjeldende hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

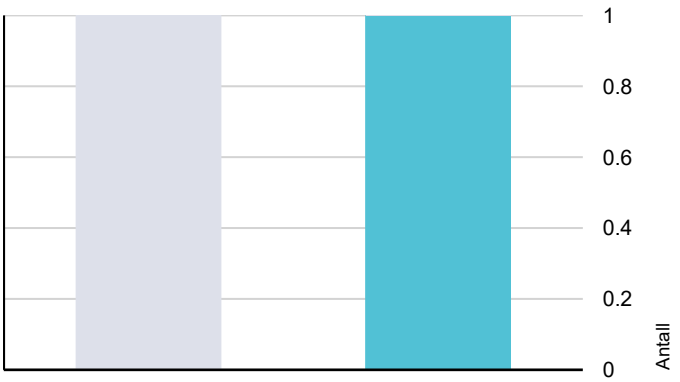
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert egen stoppekran til leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1927

Kommentar
Seksjonert i 2017

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
2 fags sidehengslede vinduer med utenpåliggende sprosser.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann og lydegenskaper og smartlås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bjelkelag med spaltegulv.
Rekkverkshøyde på ca. 110 cm.
Ingen lysåpninger over 10 cm. Lavere enn 75 cm. over gulvet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er lagt med en stavs eikeparkett.
Slettmalte vegger og himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag (antatt isolert) og overliggende støp.
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.

Tilstandsrapport

Det er enkelte ujevnheter, men de overstiger ikke kravene til brukt bolig.
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

TG 2 Radon

RADON:
Norges Geologiske Undersøkelser knytter en viss oppmerksomhet til, og de anbefaler å vise særlig høy aktsomhet med hensyn til sjekking av radoninnhold i eiendommer på denne type fjellgrunn.
REFERANSE:
Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.
Det er ikke målt forekomst av radon i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige lette og massive 3 speils dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slettmalt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Ca. 1:50 fall fra terskel og inn i rommet.
Ingen vanntett oppkant ved terskel.
Noe bedre enn 1:100 fall i dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er tilgjengelig og klemring med mansjett er synlig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er innredet med vegghengt servant og toalett med innebygget sisterne.
Vegghengt avløp til vaskemaskinen og dusjhjørne med hengslede glassdører.

2. ETASJE > BAD

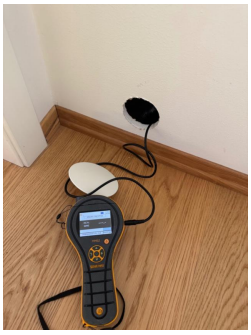
TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med avtrekksventil tilknyttet det balanserte ventilasjonanlegget.
Tilluft via spalte i/ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning med L-formet innredning.
Kombinert frittstående og integrerte hvitevarer.
Det er montert komfyrvakt over stekeovnen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyr.
Eier opplyser at avtrekket er integrert med ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannføringenen er med rør i rør, men det er ikke tilknyttet fordelerskap.
Stoppekran er tilgjengelig i kjeller, men det er ikke individuelle stoppekraner eller fordelerskap til leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert egen stoppekran til leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres egen stoppekran til leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Lufting er da antatt ledet over tak.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på soverom, kontor, stue og lignende.
Avtrekk på våtrom, kjøkken, bod mm.
MT klima er opplyst til å ha en vedlikeholdsavtale med filterbytte på anlegget.
Ventilasjonsanlegget er lokalisert på loftet.
Det er ikke etablert avtrekk på bod/garderoberom innenfor soverommet.

TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvannstank som betjener flere leiligheter.
Berederen er på ca. 500 liter og er ifra 2016.

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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i entrè.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene

Det foreligger en del dokumentasjon på tilleggsarbeider i 2018 og 2022, samt noe utstyr inne på boligmappa.no, men den opprinnelige samsvarserklæringen ved seksjonering av leiligheten foreligger ikke

Det ble foretatt eltilsyn av leiligheten i 2020 hvor det ikke ble avdekket noen feil eller mangler.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Tilstandsrapport

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.
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

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

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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.

Hammer Takst AS
Hasskaubakken 16
2743 HARESTUA

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 2-4 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
EIENDOMSVERDI:
Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hønen terrasse 6 ,3515 HØNEFOSS 49 m² 1927 1 sov		2 790 000	**0**	0	0	**56 939**
2	Hønengata 76B ,3515 HØNEFOSS 50 m² 1958 1 sov	23-04-2023	2 080 000	**1 980 000**	383 244	2 363 244	**47 265**
3	Dronning Ragnhilds vei 7B ,3515 HØNEFOSS 44 m² 1970 1 sov	28-04-2022	1 850 000	**1 850 000**	103 210	1 953 210	**44 391**
4	Harald Hårfagres vei 3 ,3515 HØNEFOSS 66 m² 1955 2 sov	06-04-2022	2 525 000	**2 525 000**	129 402	2 654 402	**40 218**
5	Harald Hårfagres vei 2 ,3515 HØNEFOSS 63 m² 1953 2 sov	27-04-2023	2 100 000	**2 250 000**	101 106	2 351 106	**37 319**
6	Halvdan Svartes gate 2 ,3515 HØNEFOSS 62 m² 1953 2 sov	09-01-2024	2 050 000	**2 200 000**	98 287	2 298 287	**37 069**
7	Harald Hårfagres vei 3 ,3515 HØNEFOSS 66 m² 1955 2 sov	08-11-2021	2 000 000	**2 300 000**	133 466	2 433 466	**36 871**
8	Harald Hårfagres vei 5 ,3515 HØNEFOSS 66 m² 1953 2 sov	09-06-2024	2 150 000	**2 150 000**	217 866	2 367 866	**35 877**

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

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 950 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		0
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**0**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 950 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 650 000**

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

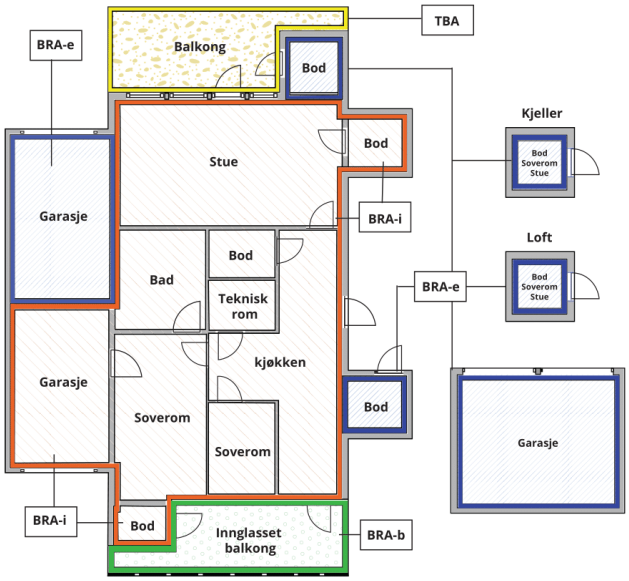
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	60			60	8
SUM	**60**				**8**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Arealet er målt mellom 60 og 61 slik at det er noe tvil ifm. avrundingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er oversendt plantegninger fra eier som er laget av SG arkitektur.
Plantegningen stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegning av carporten før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med tegningene som er gjeldende hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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	57	3
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	804		4	2810 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hønen terrasse 6

Hjemmelshaver
Moskaug Ole Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på hønefoss i Ringerike kommune.

Ringerike kommune ligger sentralt i østlandsområdet, 50 km nordvest for Oslo.
Ringerike er en av de største bykommunene i landet.
Ringerike er som et lite Norge i miniatyr, med fjell og fjorder, daler og brede bygder, elver, vann og skog, fordelt på 1 553 kvadratkilometer.
Kommunens næringsliv er i stor grad tuftet på tømmerstokken.
Ringerike er en av landets største skognæringskommuner.
Det drives også betydelig jordbruk i kommunen i tillegg til industri og handels- og servicevirksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Informasjon fra vegvesenet: 3305 KV10900 K S1D1 m140
(KV = kommunal veg)
(m = strekning)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligebebyggelse.
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Eiendommen er regulert til boligebebyggelse/kombinasjonsbygg.
Plan id: 397 Hønen Gård

Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og opparbeidet uteareal med plen og gjerde/hekk i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 190 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/QZ5554

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14240100

Selger 1 navn
Ole Anders Moskaug

Gateadresse
Hønen terrasse 6

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 17948908

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: 14240100

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert nye baderomsmøbler i mars 2018: servant og veggskap. Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel til megler.
Arbeid utført av	Hønefoss VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2018 kom det kloakk på gulv i kjeller som følge at byggherre (Hønen gård AS/Jørgensen Bygg AS) hadde glemt en trebjelke i utvendig stakekum. Ingen problemer med tilbakeslag i etterkant av dette.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hønefoss VVS AS monterte ny kjøkkenkran og avløpsrør på ny kjøkkenvask i november 2020. Ny kjøkkenvask var på forhånd satt på plass av eier selv uten endring av benkeplaten, vann og avløpsrør. Venåsen Rørservice AS koblet opp vann og avløp på oppvaskmaskin i mars 2018. Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel til megler. Vinteren 2024 var det en ukes tid med minus 30 grader, som medførte at vannet på kjøkkenet frøs i 2-3 dager. Dette har ikke skjedd tidligere. To andre leiligheter i sameiet hadde samme problem. I telefonsamtale med Venåsen Rørservice AS, ble det anbefalt å sette på varmevifter i kjeller og foran kjøkkenbenk. De hadde ikke kapasitet til å besikte. Problemet løse seg i kombinasjon med å helle varmt vann i sluket, slik at varmtvannet kom ut, som så tinet kaldtvannet.
Arbeid utført av	Hønefoss VVS AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fukt/salt-utslag i egen kjellerbod på nedre del av yttervegg mot terrenget. Det er plassert en luftavfukter i egen kjellerbod, og to i fellesareal kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det kan være litt fuktig i felles utebod tilknytta carport ved større regnbyger og ved snøsmelting. Det skal ikke være fare for råte jf. reklamasjon til byggherre (Hønen gård AS/Jørgensen Bygg AS) i 2023, og forutsatt regelmessig vedlikehold av sameiet fremover. Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel til megler.

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

Beskrivelse	Det er 2 små hjørnesprekker i stue/kjøkkenvegg (gipsplate) av kosmetisk art som oppsto kort tid etter overtakelse i 2018. Byggherre (Hønen gård AS/Jørgensen Bygg AS) sa at det var forventet at noen sprekker ville oppstå i et gammelt bygg. Sprekkene har ikke endret seg siden 2018, og blir forsøkt utbedret før salg. Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel til megler.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Strømkurs til egen kjellerbod april 2022, og endring av stikkontakter og lampe i leiligheten 2018. Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel til megler.
Arbeid utført av	Av & På Elektro AS

Document reference: 14240100

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-anlegget er kontrollert i 2020 uten feil. Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel til megler.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks i carport tilkoblet felles kurs/sikringsskap. Driftsavtale med Movel.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedringer i regi av sameiet høsten 2023 av felles utebod i carport og fasade på felles hovedbygning jf. reklamasjon til byggherre (Hønen gård AS/Jørgensen Bygg AS). Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel til megler.

Arbeid utført av: Hønen gård AS/Jørgensen Bygg AS

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

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

Document reference: 14240100

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: 14240100

Tilleggskommentar

Det var ikke mulig å laste opp dokumenter. Relevant dokumentasjon utover det som skal ligge i Boligmappa, kan fremlegges ved forespørsel til megler.

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 forsikringskostnader 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: 14240100

Hønen terrasse 6

Nabolaget Ullerål østre/Hov - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.) 507 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 10 klasser	13 min 1 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	7 min 2.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	9 min 3.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hov Øst - Ringerike Kommune	6 min
Coop Mega Hønefoss	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønen allé Linje 103, 113, 232	5 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	7 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	15 min 1.2 km
Ullerål barnehage (1-5 år) 32 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Hønefoss	7 min
Kiwi Hønengata	10 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 2024

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	8 min
Vitusapotek Hønefoss	7 min
Kuben Vinmonopol	8 min

SPORT

Ullerål skole ballbinge	8 min
Hov ungdomsskole	11 min
Sporty24 Hønefoss Express	7 min
Sporty24 Hønefoss	6 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

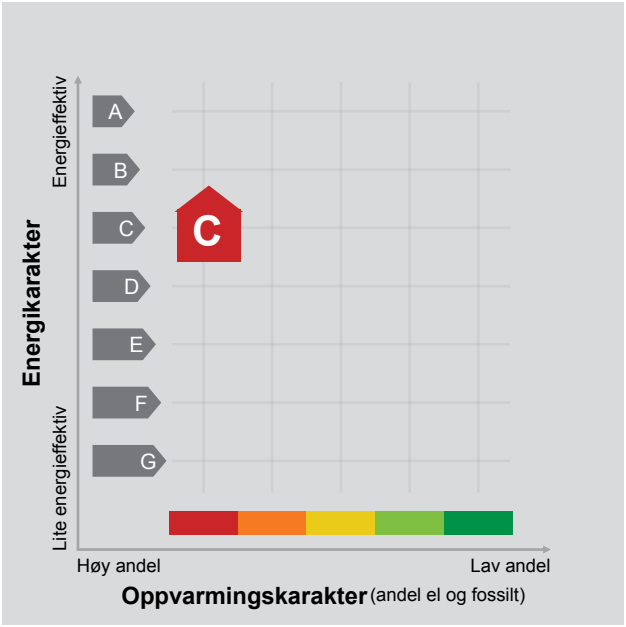
- Egen bil
- Buss



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 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Hønen terrasse 6
Postnummer	3515
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	804
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159352560
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-25795
Dato	16.09.2024



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 6 812 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 812 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HØNEN GÅRD

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
13.03.2019
(Endret 22.05.2024) i medhold av
lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hønen Gård, og har gårdsnummer 86 og bruksnummer 804 i Ringerike kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7.12.2017.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet. Unntak fra dette følger av eierseksjonsloven § 24, fjerde ledd bokstav a-f.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Det tillates imidlertid ikke korttidsutleie av hel boligseksjon uten godkjenning av sameiets styre. Som korttidsutleie regnes utleie i mindre enn ett år.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved overdragelse eller utleie av seksjon skal sameiets styre underrettes skriftlig med melding til styret ved forretningsfører. Meldingen skal inneholde navn på ny eier eller leietaker, samt melding om ny adresse til eier, eller navn og adresse til eiers kontaktperson.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Elbil ladeanlegget eies av 6 seksjoner i fellesskap (herunder andelseiere av ladeanlegget). Ansvar for ladeanlegget omfatter kurssikringer og overspenningsvern for elbilladere (22 kW) tilknyttet felles strømmåler, strømkabel mellom felles måler og utebod, flatkabel for tilkobling av eget ladepunkt, og styringselektronikk (4G WIFI-modem, SpaceLynk). Andelseiere av ladeanlegget skal dekke nødvendige kostnader for normal drift/vedlikehold av ladeanlegget, og lovpålagt vedlikehold (eltilsyn, offentlige pålegg).

Behov for effekt utover 22 kW krever oppgradering av strømmåler, overspenningsvern og sikringer. I tillegg må det legges opp ytterligere en strømkabel til carport. Trekkerør er nedgravd og klargjort i bakken. Beslutning om oppgradering tas opp i sameiermøte.

Alle andelseiere av ladeanlegget, kan med samtykke fra styret etablere et eget ladepunkt (herunder eier av ladeboks) for elbil/ladbare hybrider i tilknytning til carportplass seksjonen disponerer, forutsatt at seksjonseier eier sin andel av elbil ladeanlegget, og at det på egen bekostning og ansvar etableres identisk bakvegg som eksisterende og ladeboks av typen Schneider EVlink /annen lader som kommuniserer med eksisterende nettverksopplegg/gjeldende driftoperatørs styrings- og faktureringssystem uten ulemper for andelseiere. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ansvar for ladeboks omfatter egen bakvegg for montering/plassering av ladeboks, egen ladeboks, egen ladebrikke, egen strømkabel mellom ladeboks og flatkabel, og egen nettverkskabel. Ansvarlig for ladeboks skal dekke nødvendige kostnader for normal drift/vedlikehold av ladeboks, og lovpålagt vedlikehold (eltilsyn, offentlige pålegg). Kostnader ved evt. forbikobling av egen nettverkskabel første gang ladeboksen er defekt/fornyes, deles likt mellom eierne av ladeboksene.

Drift av ladebokser og fakturering av forbrukt ladestrøm fra felles strømmåler, krever en aktiv driftsoperatøravtale. Driftsoperatør (firma og type opplegg) velges/sies opp av eiere av ladeboks i fellesskap. Nødvendige strømavtaler på felles strømmåler velges/sies opp jf. styrets ordinære drift av sameiet. Kostnader forbundet med omprogrammering av ladebokser ved bytte av driftsoperatør, deles likt mellom eiere av ladebokser. Fakturering av forbrukt ladestrøm for eiere av ladeboks utføres i tråd med driftsoperatøravtale. Kostnader forbundet med omprogrammering av nye ladebokser ved defekt/fornyelse, bekostes i sin helhet av eier av ladeboksen (evt. på garanti/reklamasjon).

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Det er forbudt mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret montere utvendig markise for solskjerming av veranda/terrasse og vinduer, innenfor sitt fasadeareal. Markise må være i tilsvarende type og gråfarge uten mønster som leilighet 203. Det kreves tilsvarende samtykke fra styret ved montering av levegg/uttrekkbare levegger, og gjerder.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret beplante ved graving eller i plantekasse/potter maks 1 meter utenfor, og rundt platting/balkong. Maks høyde 180 cm. Det tillates ikke planter som klatrer/vokser på veggen eller tett inntil bygget. Planter skal ikke hindre vedlikehold eller medføre skade eller sjenanse. Eier er ansvarlig for å overholde maks høyde og bredde, samt trimming/vedlikehold. Det aksepteres ikke svartelista planter, eller planter som spres ukontrollert.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne Sameiet har 6 carportplasser tilordnet boligseksjonene slik:

Snr. 1 - plass nr. 1
Snr. 2 - plass nr. 2
Snr. 3 - plass nr. 3
Snr. 4 - plass nr. 4
Snr. 5 - plass nr. 5

Snr. 6 - plass nr. 6 (tilrettelagt for HC-bil)

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie er betinget av styrets samtykke. Sameiet har 5 utvendige parkeringsplasser til disposisjon. Det tillates ikke hensetning av defekte kjøretøy eller gjenstander som kan medføre skade i carport eller på parkeringsplassen. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7. Brannforebygging

Det tillates ikke grilling på bruksenhetenes uteplass eller balkong. Grilling på avsatt fellesområde utendørs er tillat. Bruk av bålpanne tillates ikke fra 15. april til 15. september. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Det tillates ikke lagring/oppbevaring av gassbeholdere, el. sparkesykler, brannfarlig væske/stoff innvendig i bruksenhet, bod eller fellesareal.

2.8. *Ordensregler*

Trivselsregler for sameiet ble vedtatt på første årsmøte 18.04.2018. Endringer fastsettes på årsmøte og eller sameiermøte.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette gjelder for eksempel: utgifter til kommunale avgifter til vann og kloakk, internett- og tv, bygningsforsikring (ikke innboforsikring), strøm til fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, gressklipping mm. (listen er ikke uttømmende). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene 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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Renovasjonsavgift sendes direkte til den enkelte seksjon fra avfallsselskapet og inngår ikke i felleskostnader. Utgifter til vedlikehold av felles renovasjonsanlegg og endring av kontainere til felles renovasjonsanlegg dekkes gjennom felleskostnader fordelt etter sameiebrøk (skriftlig avtale).

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har 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 tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) *vinduer og ytterdører inkludert lås*
j) *ventilasjonsanlegg/aggregat inkludert kjøkkenventilator, ventiler og kanaler tilhørende egen bruksenhet.*
k) *Varmepumpe inkludert inne-enhet og en ute-enhet, ledninger og kanaler tilhørende egen bruksenhet*

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal 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 7.10 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.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at

seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning (tilstand)
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og fastsette budsjettet for inneværende år. c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer hvorav en utpekes til styreleder, og en utpekes til nestleder. Styret skal ha to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet velger en valgkomite som gir innstilling om valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og forplikter seksjonseierne ved underskrift i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Punkt 9.1 – 9.3 fra standard mal (HL) må da tas inn i vedtektene.

10. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Se punkt 7.5.

11. 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.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

TRIVSELSREGLER
FOR
SAMEIET HØNEN GÅRD

SIST ENDRET 22.05.2024

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Dispensasjon kan ved spesielle behov innvilges av styret.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

4. Fellesarealer

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

fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Hage

Enkelte seksjoner har eksklusiv bruksrett til hageareal som følger naturlig av grenser mellom seksjonene og terrengets utforming, samt er i tråd med opprinnelige plantegninger.

6. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

7. Brudd på Trivselsreglene

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

Budsjett 2024-2025:

Driftsutgifter	Budsjett 2024/2025		Noter:	
FREMTIND FORSIKRING AS	kr	37 000,00		
Ringerike Kommune	kr	55 000,00	1	Fakturering av vann- og kloakkavgift vil skje månedlig fra mai 2024. Beløpet er derfor estimert til vi mottar første faktura.
Viken fiber	kr	46 100,00		
Movel strøm	kr	49 000,00		
Nordsiden renseri AS	kr	3 200,00		
Hønefoss og Omegn Bygdeserv.BA	kr	35 000,00	2	Vask av fellesareal stoppet opp i vinter, og vi er ikke faktuturert etter at det startet opp igjen. Klipp av skråning og bortkjøring er aktuelt.
Movel driftsavtale ladere	kr	3 500,00		
~~Kople serviceavtale (kr 885)~~	~~kr~~	~~885,00~~	3	Avtale opphørte januar 2024.
Mt Klima AS	kr	15 000,00		
Serviceavtale brannanlegg	kr	8 000,00		
Huseierenes Landsforbund	kr	2 200,00		
Hagevedlikehold	kr	1 000,00	4	Settes ned fra kr 3600,- til kr 1000,- pga redusert vedlikeholdsbehov.
Innkjøp Drift - bankkort/faktura	kr	10 016,19	5	Innkjøp av nødvendig driftsmateriell.
Innkjøp Drift - dok. utlegg	kr	-		
Administrative kostnader				
Styrehonorar	kr	7 100,00		
Forskuddstrekk skatt	kr	-		
Arbeidsgiveravgift (14,1 %)	kr	1 015,00		
Omkostninger DNB-konto	kr	1 150,00		
Sosiale utgifter	kr	500,00		
Sum driftsutgifter	**kr**	**264 051,19**	6	NB! Driftsavtale elbilladere og lønn er trukket ut.

Sparing/fond				
Innbetaling vedlikeholdsfond	kr	20 000,00	7	Økt fra kr 18000,- til kr 20000,- som avklart på årsmøtet 2023.

Sum driftsutgifter og fond	kr	284 051,19

Inntekter				
Innbetaling fellesutgift	kr	295 666,19	8	NB! Driftsavtale elbilladere og lønn er lagt til.
Renter	kr	-		
Ekstra innbetaling				
~~Innbetaling ladekostnader~~	kr	-	9	Ordningen opphørte desember 2023.
Bortskjæring av asfalt mm.	kr	17 000,00	10	Settes foreløpig til kr 17000,- da det ikke er innhentet pris på jord og ferdigplen. Foreslått ekstra innbetaling juli 2024.
Sum innbetalinger	**kr**	**312 666,19**		

Driftsresultat 2024	

Kapital per 31.12.2024		
Sum vedlikeholdsfond	**kr**	**108 833,34**
Omløpsmidler	**kr**	**60 509,18**
Beholdning DNB	**kr**	**169 342,52**

Innkjøp 2024:

Driftsmateriell

Anskaffelser/vedlikehold/drift	Pris/tilbud	Utført/planlagt
Montere frostfrie utekraner/opplegg	kr -	Fremtidig forslag
Service robotgressklippere kr 1400,-	kr -	Annehvert år
Bensin og olje til kantklipper og gressklipper kr 199,-	kr -	Årlig/annenhvert år
Materiell og kontroll av slukkemateriell	kr 8 166,19	2024
Beis og diverese til vedlikehold	kr 1 500,00	2024
Bensin til gressklipper	kr 150,00	2024
Kniver til robotklippere	kr 200,00	2024
Sum innkjøp	**kr 10 016,19**	

Hagevedlikehold

Planter/jord/tilbehør	Pris/tilbud	Utført
Gjødsel til plen mm.	kr -	Ved behov
Plantejord 5-7 sekk	kr 500,00	Annehvert år
Prydbark 10-15 sekker	kr 500,00	Annenvert år
Innkjøp av planter som må erstattes	kr -	Ved behov
Sum innkjøp	**kr 1 000,00**	

Årsmøte protokoll - sameiet Hønen gård

Årsmøte for sameiet Hønen gård ble avholdt 22.05.2024.

Møtedeltakere:

- Ole Anders Moskaug (møteleder)
- Anna Kristina Suni
- Grethe Lorentze Heggelund
- Sigurd Brørby Hokstad
- Kjersti Rønning (også på vegne av Jan Nuland)

Gerd Elin Kristensen meldte frafall i forkant av møtet.

1. Gjennomgang av resultat for 2023 og budsjettforslag for 2024.

- Resultatbudsjett for 2023 enstemmig vedtatt.

- Budsjett for 2024-2025 enstemmig vedtatt.
    - Innbetaling av fellesutgifter justeres fra og med 15.06.2024 (se blått felt):

							2024
Leilighet #	areal BRA	30 % flat fordeling av felleskostnader	70 % arealberegnet brøkdel av felleskostnader	Styrehonorar Ink. Avgifter	Elbil lander	Sum driftutgifter og fond	Inntekt/fellesutgift avrundet
101	67	kr 1 183,55	kr 2 976,32	kr 135,25	kr 72,92	kr 4 368,03	kr 4 369
102	51	kr 1 183,55	kr 2 265,56	kr 135,25	kr 72,92	kr 3 657,27	kr 3 658
103	83	kr 1 183,55	kr 3 687,08	kr 135,25	kr 72,92	kr 5 078,79	kr 5 079
201	57	kr 1 183,55	kr 2 532,09	kr -	kr 72,92	kr 3 788,55	kr 3 789
202	48	kr 1 183,55	kr 2 132,29	kr 135,25	kr -	kr 3 451,08	kr 3 452
203	67	kr 1 183,55	kr 2 976,32	kr 135,25	kr -	kr 4 295,11	kr 4 296

    - Ny serviceavtale på 5årskontroll av brannslokkingsapparat, og innkjøp av 3 stk. brannslukningsapparat og 3 stk. brannstiger. Engangskostnad kr 8166,-. Det må kjøpes 6 nye brannslukningsapparat i 2027.
    - Bortskjæring av asfalt og opparbeidelse av gressplen (jf. sak 5 i årsmøtet i 2023). Ny pris for jobben kr 14200,- inkl. mva. Tillegg for jord og ferdigplen stipulert til totalt kr 17 000,-. Arbeider er planlagt utført i august. Ekstra innbetaling varsles alle seksjonseiere per epost. Kjersti følger opp dette.
    - Behov for nødvendige småkjøp til drift og vedlikehold vurderes fortløpende av styret

2. Gjøremål for styret og beboere:

- Alle seksjonseiere/beboere skal bidra til å holde det i orden i sameiet.

- Styret organiserer dugnad på våren (før 17. mai) og høsten (før 1 november) hvert år.
- Isfrittmatter må håndteres av minst 2 personer.
- Styret innhenter pristilbud på manuell snømåking av inngangsparti. Ekstraordinært sameiermøte beslutter om det skal inngås avtale eller om dette løses av beboere i felleskap.
- Det ble besluttet at sameiet ikke inngår avtale med Ringo om forretningsfører. Dette kan besluttes på et senere tidspunkt ved behov for avlastning/kompetanse. Se vedtektene § 9 Forretningsfører.
- Lønn/styrehonorar til styreleder utbetales som normalt per år (totalt kr 7100,-). Foreslått inndeling av styreoppgaver ble bestemt. Oppgaver fordeles mellom styremedlemmene på første styremøte.
- Styremøter må skje hyppigere enn frem til nå og med alle til stede. Det er ikke styreleder som styrer sameiet alene, og alle beslutninger rundt drift og vedlikehold/økonomi ligger til styret. Vesentlige beslutninger og utgifter må tas på ekstraordinære sameiermøter. Det bør være hyppigere sameiermøter for å få mindre på agendaen på årsmøtene. Alternativt digitale videomøter/epost.

  Inndeling av styreoppgaver:

  -Vedtekter og ordensregler
  -Årlig HMS gjennomgang
  -Vintervedlikehold fellesareal
  -Serviceavtaler (ventilasjon og brann)
  -Andre avtaler (bank, forsikring, elbillading, vask og rens)
  -Sommervedlikehold fellesareal
  -Regnskap og rapportering
  -Bygningsvedlikehold, tiltak og søknader
  -Tilganger hoveddør
  -Dugnader

  Foreløpige ønsker om tildelt ansvar:
  - Kjersti - serviceavtaler og andre avtaler
  - Anna Kristina - regnskap og rapportering (forretningsfører)
  - Ole A – bygningsvedlikehold og HMS gjennomgang

3. Særskilte gjøremål og fordeling av ansvar:

- Styret har vedlikeholdsansvaret. Det er ønskelig at vi gjør mest mulig selv for å holde kostnadene nede, men det blir ressurskrevende og mye ansvar med HMS og kvaliteten. Helheten og rekkefølgen på alt som skal gjøres må vurderes av fagfolk.

- Vedlikeholdsplanen (10.10.2022) utarbeidet av Soon Takst AS v/Torstein Rørby, som har til hensikt å danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Tiltak med høy prioritet:
  - Tak (Tekking bør skiftes) Taket bør sjekkes av fagkyndig først.
  - Dren (Bygget bor dreneres). Holdes i sjakk med avfuktere.
  - Brann (Det bør utføres tiltak belyst i rapporten). Reklamasjon.

- Internkontroll (Det bør etableres rutine på punkter nevnt i rapporten). Dette gjør styret selv.

- Etter befaring med «Malerfirma Gammelseter & Rikardsen AS» høsten 2023 er vi anbefalt og utføre forebyggende vedlikehold. Bygget er ifølge maler opprinnelig malt med linoljemaling, og i nyere tid behandlet med feil type beis som ikke puster. Det er stor fare for råte pga. dette. Det ville ikke lønne seg å skrape ned/sandblåse hele bygget for å male med linoljemaling, men heller bytte ut kledning. Dette er omfattende og kostbart. Langvegg mot Kongshaugen og endevegg mot jernbanen bør prioriteres malt områdevis der malingen løsner. Godt grunnarbeid er viktig, dvs. vask, skraping og grunning. Vi ble rådet til å kontakte blikkenslager for pris på vannbordbeslag og vurdering av tak, og snekkerfirma for pris på utskifting av kledning.

- Ole A er i prosess med å innhente pristilbud fra «Høgnes Laft og Restaurering», «Tømrermester G Sætheren AS» og «Byggmester Sundberg AS» på anbefalt nødvendig/prioritert vedlikehold av bygget, og fast timepris for arbeider vi ikke kan eller ønsker å utføre selv. Foreløpig ser det ut som at vi må prioritere at profesjonelle utbedrer gesimskasser, vannbord og vindbord (evt. montere beslag), bunnsviller yttervegg, samt utfører nærmere taksjekk. For større anbefalte arbeider må det sjekkes mulige finansieringsmetoder og tilskuddsordninger. Dette er en viktig og prioritert oppgave for styret fremover.

- Ole A bytter kode på hoveddøra ila sommeren/høsten. Vurderer også muligheten for begrenset bruk av kodebrikk for hjemmehjelp. Informasjon til alle på sms når det er gjort.

- Ole A planlegger å utføre vedlikehold av grunnmuren på hovedhuset nord og vest. Ny ringmur rundt carportboden bør impregneres.

- Dørterskler til hoveddøren trenger å bli pusset og lakket (2-3 år siden sist). Vi har utstyret som trengs til dette.

- Kjersti følger opp arbeidet med bortskjæring av asfalt og etablering av plen.

- Kjersti følger opp kontrollavtale på brannslokningsapparat og brannstiger.

- Ole A inviterer styret med på HMS-gjennomgang (Internkontroll)

- Kjersti innhenter pristilbud på manuell snømåking av inngangsparti.

4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite:

Kjersti ønsket å fratre som nestleder og fortsette som styremedlem, og stilte sin plass til disposisjon. Anna Kristina ønsket å ta plassen som nesteleder. Sigurd skal selge leiligheten sin og fratrer dermed styret.

- Styre i årsmøtet 2023 ble valgt for 2 år:
  - Styreleder: Ole Anders Moskaug (ikke på valg)
  - Styremedlem/nestleder: Kjersti Rønning (på valg)
  - Styremedlem: Sigurd Hokstad (på valg)
  - Styremedlem: Gerd-Elin Kristiansen (ikke på valg)
  - Valgkomite: Kristina Suni (valgt for 1 år)
  - Varamedlem: Grethe Lorentze Heggelund

- Nye styremedlemmer enstemmig vedtatt:
  - Styreleder: Ole Anders Moskaug
  - Styremedlem/nestleder: Kristina Suni (valgt for 2 år)
  - Styremedlem: Kjersti Rønning (valgt for 2 år)
  - Styremedlem: Gerd-Elin Kristiansen
  - Varamedlem: Grethe Lorentze Heggelund (valgt for 1 år)
  - Varamedlem: Sigurd Hokstad

Grethe ble valgt som valgkomite for 1 år.

5. Endring av vedtekter – vedtatt:

- Forslag av 14.12.2023 til erstatning av dagens § 2.4 om strømanlegg for elbilladere ble enstemmig vedtatt:

  «Elbil ladeanlegget eies av 6 seksjoner i fellesskap (herunder andelseiere av ladeanlegget). Ansvar for ladeanlegget omfatter kurssikringer og overspenningsvern for elbilladere (22 kW) tilknyttet felles strømmåler, strømkabel mellom felles måler og utebod, flatkabel for tilkobling av eget ladepunkt, og styringselektronikk (4G WIFI-modem, SpaceLynk). Andelseiere av ladeanlegget skal dekke nødvendige kostnader for normal drift/vedlikehold av ladeanlegget, og lovpålagt vedlikehold (eltilsyn, offentlige pålegg).

  Behov for effekt utover 22 kW krever oppgradering av strømmåler, overspenningsvern og sikringer. I tillegg må det legges opp ytterligere en strømkabel til carport. Trekkerør er nedgravd og klargjort i bakken. Beslutning om oppgradering tas opp i sameiermøte.

  Alle andelseiere av ladeanlegget, kan med samtykke fra styret etablere et eget ladepunkt (herunder eier av ladeboks) for elbil/ladbare hybrider i tilknytning til carportplass seksjonen disponerer, forutsatt at seksjonseier eier sin andel av elbil ladeanlegget, og at det på egen bekostning og ansvar etableres identisk bakvegg som eksisterende og ladeboks av typen Schneider EVlink /annen lader som kommuniserer med eksisterende nettverksopplegg/gjeldende driftsoperatørs styrings- og faktureringssystem uten ulemper for andelseiere. Styret kan bare nekte å samtykke

dersom det foreligger en saklig grunn. Ansvar for ladeboks omfatter egen bakvegg for montering/plassering av ladeboks, egen ladeboks, egen ladebrikke, egen strømkabel mellom ladeboks og flatkabel, og egen nettverkskabel. Ansvarlig for ladeboks skal dekke nødvendige kostnader for normal drift/vedlikehold av ladeboks, og lovpålagt vedlikehold (eltilsyn, offentlige pålegg). Kostnader ved evt. forbikobling av egen nettverkskabel første gang ladeboksen er defekt/fornyes, deles likt mellom eierne av ladeboksene.

Drift av ladebokser og fakturering av forbrukt ladestrøm fra felles strømmåler, krever en aktiv driftsoperatøravtale. Driftsoperatør (firma og type opplegg) velges/sies opp av eiere av ladeboks i fellesskap. Nødvendige strømavtaler på felles strømmåler velges/sies opp jf. styrets ordinære drift av sameiet. Kostnader forbundet med omprogrammering av ladebokser ved bytte av driftsoperatør, deles likt mellom eiere av ladebokser. Fakturering av forbrukt ladestrøm for eiere av ladeboks utføres i tråd med driftsoperatøravtale. Kostnader forbundet med omprogrammering av nye ladebokser ved defekt/fornyelse, bekostes i sin helhet av eier av ladeboksen (evt. på garanti/reklamasjon)».

- Forslag om å legge til lås, ventilasjonsanlegg og varmepumpe i dagens § 5.1 om seksjonseierens vedlikeholdsplikt, ble enstemmig vedtatt:

  i) *vinduer og ytterdører* ***inkludert lås***
  j) ***ventilasjonsanlegg/aggregat inkludert kjøkkenventilator, ventiler og kanaler tilhørende egen bruksenhet.***
  k) ***Varmepumpe inkludert inne-enhet og en ute-enhet, ledninger og kanaler tilhørende egen bruksenhet***

- Forslag om å forby grilling på bruksenhetens uteplass og balkong, og forbud mot lagring av el. sparkesykkel, brannfarlig væske/stoff innvendig i bruksenhet mv. ble enstemmig vedtatt. Dette tas inn i ny § 2.7 Brannforebygging:

2.7. ***Brannforebygging***
Det tillates ikke grilling på bruksenhetenes uteplass eller balkong. Grilling på avsatt fellesområde utendørs er tillat. Bruk av bålpanne tillates ikke fra 15. april til 15. september. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Det tillates ikke lagring/oppbevaring av gassbeholdere, el. sparkesykler, brannfarlig væske/stoff innvendig i bruksenhet, bod eller fellesareal.

- Tidligere § 2.7 Ordensregler blir endret til § 2.8 Ordensregler. Av ukjente årsaker har denne bestemmelsen vært feil siden «trivselsreglene» for sameiet ble vedtatt på første årsmøte 18.04.2018. Dette tas inn i ny § 2.8 Ordensregler:

2.8. ***Ordensregler***
Trivselsregler for sameiet ble vedtatt på første årsmøte 18.04.2018. Endringer fastsettes på årsmøte og eller sameiermøte.

Det er nødvendig å endre på trivselsreglene slik at disse ikke er i konflikt med vedtektene. Se eget vedlegg. § 7 Dyrehold og § 8 Grilling er slettes. Dyrehold er allerede ivaretatt i vedtektene § 2.6, og grilling (forbud) i vedtektene § 2.7 Brannforebygging.

6. Orientering:

- Reklamasjon mot Hønen gård AS/Jørgensen bygg. Er fulgt opp og avsluttet. Alle de alvorlige avvikene påpekt av Soon Takst AS v/Torstein Rørby i vedlikeholdsplanen (10.10.2022) er lukket.
- Utskrift av trivselsregler og kontaktinformasjon, og informasjons om stoppekran i kjeller, på oppslagstavla i inngangen.

Protokollen skrives under av møteleder og minst én seksjonseier i tråd med vedtektene.

Hønefoss 03.06.2024

Vedlegg:

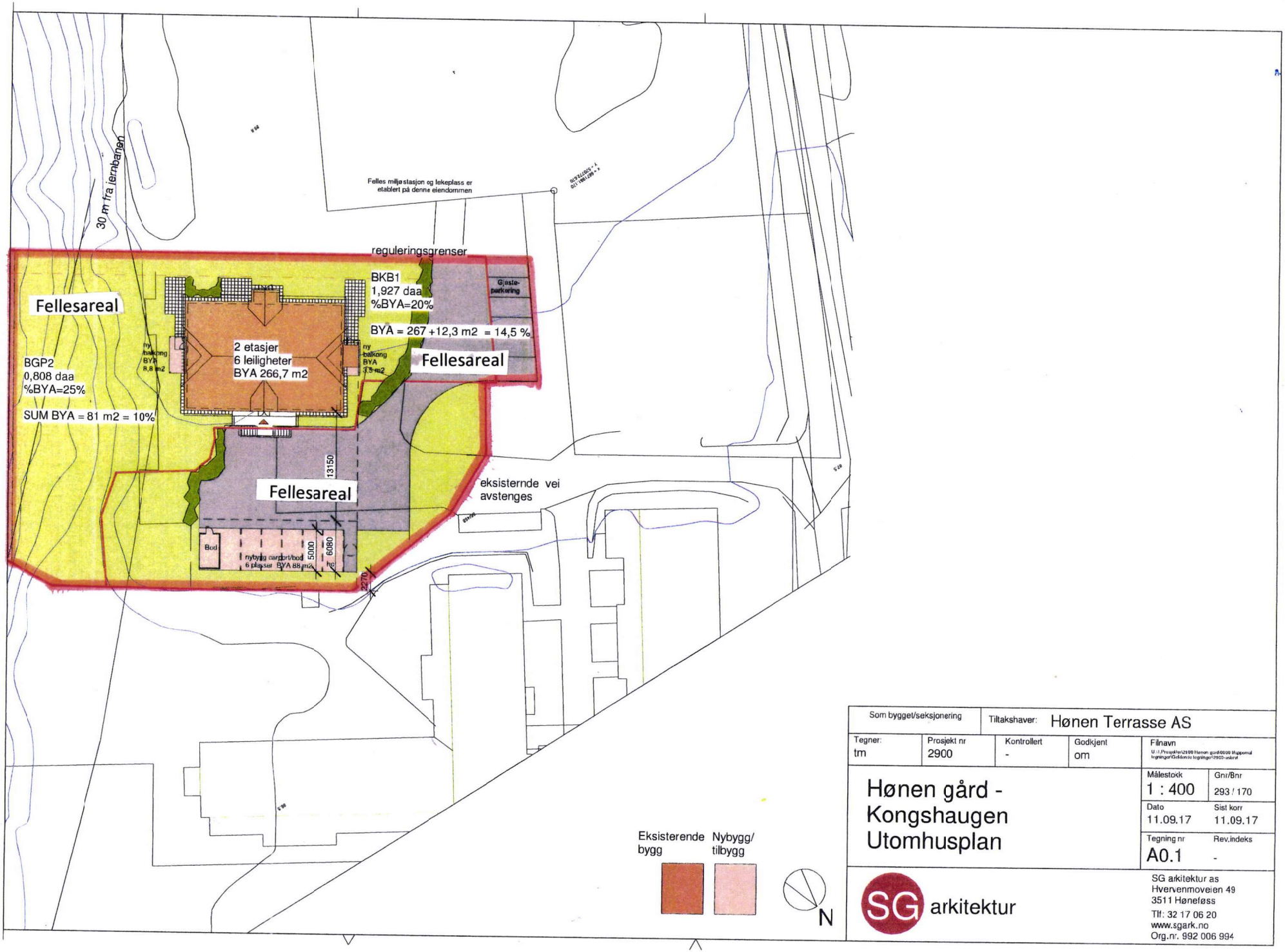
- Resultat 2023
- Budsjett 2024-2025
- Kostnadsfordeling 2024-2025
- Innkjøp 2024
- Trivselsregler for Sameiet Hønen gård (endret 22.05.2024)
- Vedtekter for Sameiet Hønen gård (endret 22.05.2024)
- Kontaktinformasjon 2024

Ole Anders Moskaug
(Styreleder)

Sign: 4/6-24 Ole Anders

Grethe Lorentze Heggelund
(Seksjonseier)

Sign: 4/6-24 Grethe L Heggelund



Som bygget/seksjonering		Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS		
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert -	Godkjent om	Filnavn U:\Prosjekter\2900 Hønen gard\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900-ustorvt

Hønen gård - Kongshaugen Utomhusplan

Målestokk 1 : 400	Gnr/Bnr 293 / 170
Dato 11.09.17	Sist korr 11.09.17
Tegning nr A0.1	Rev.indeks -

SG arkitektur

SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994



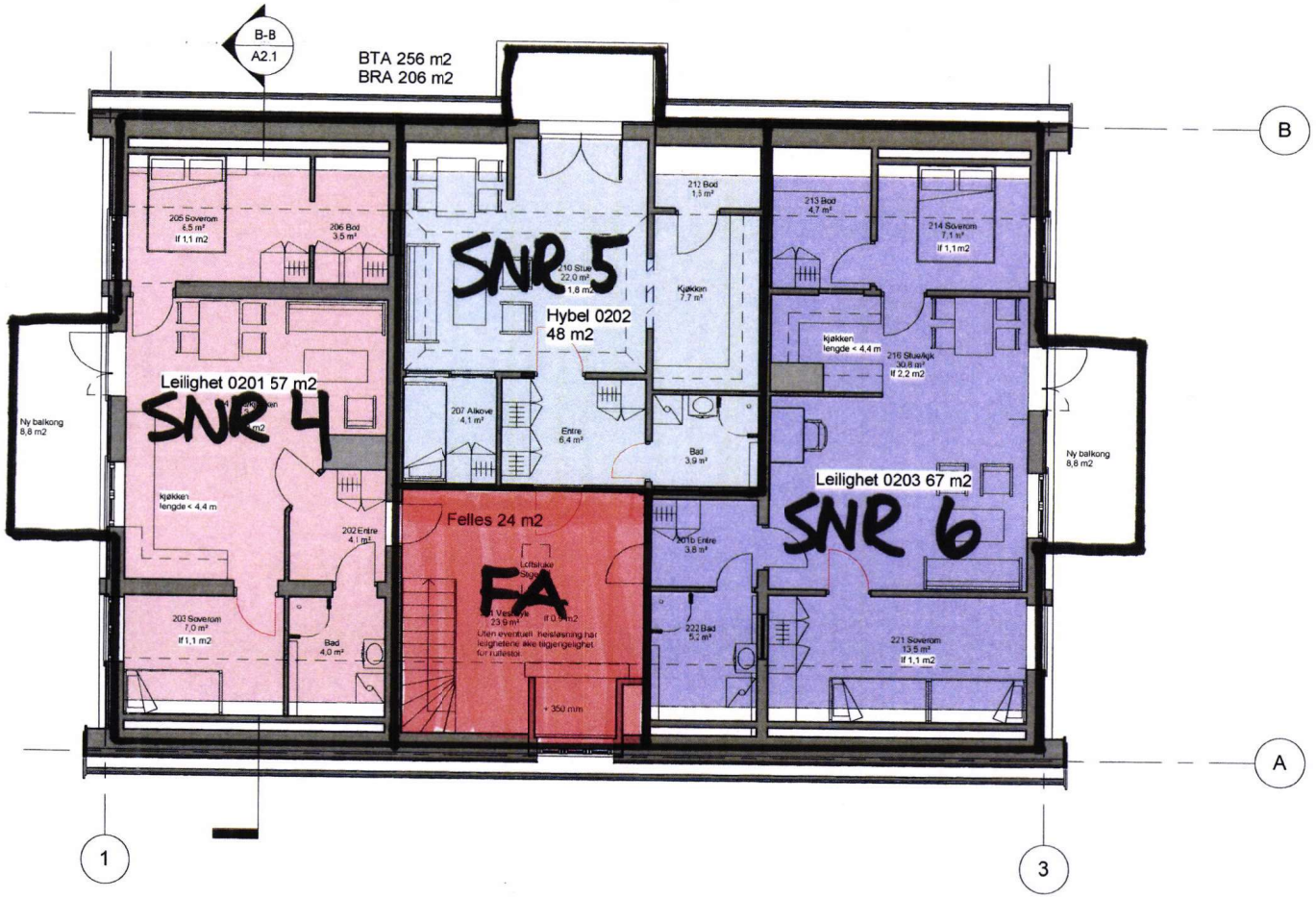
7

= FELLESAREAL (FA)

Som bygget/seksjonering		Tittakshaver: Hønen Terrasse AS		
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert -	Godkjent om	Filnavn U:\I Prosjekter\2900 Hønen gård\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900-ass.rvt
Hønen gård - Kongshaugen Plan 1. etg				Målestokk 1 : 100 / Gnr/Bnr 293 / 170
				Dato 11.09.17 / Sist korr 11.09.17
				Tegning nr A1.1 / Rev.indeks -

SG arkitektur

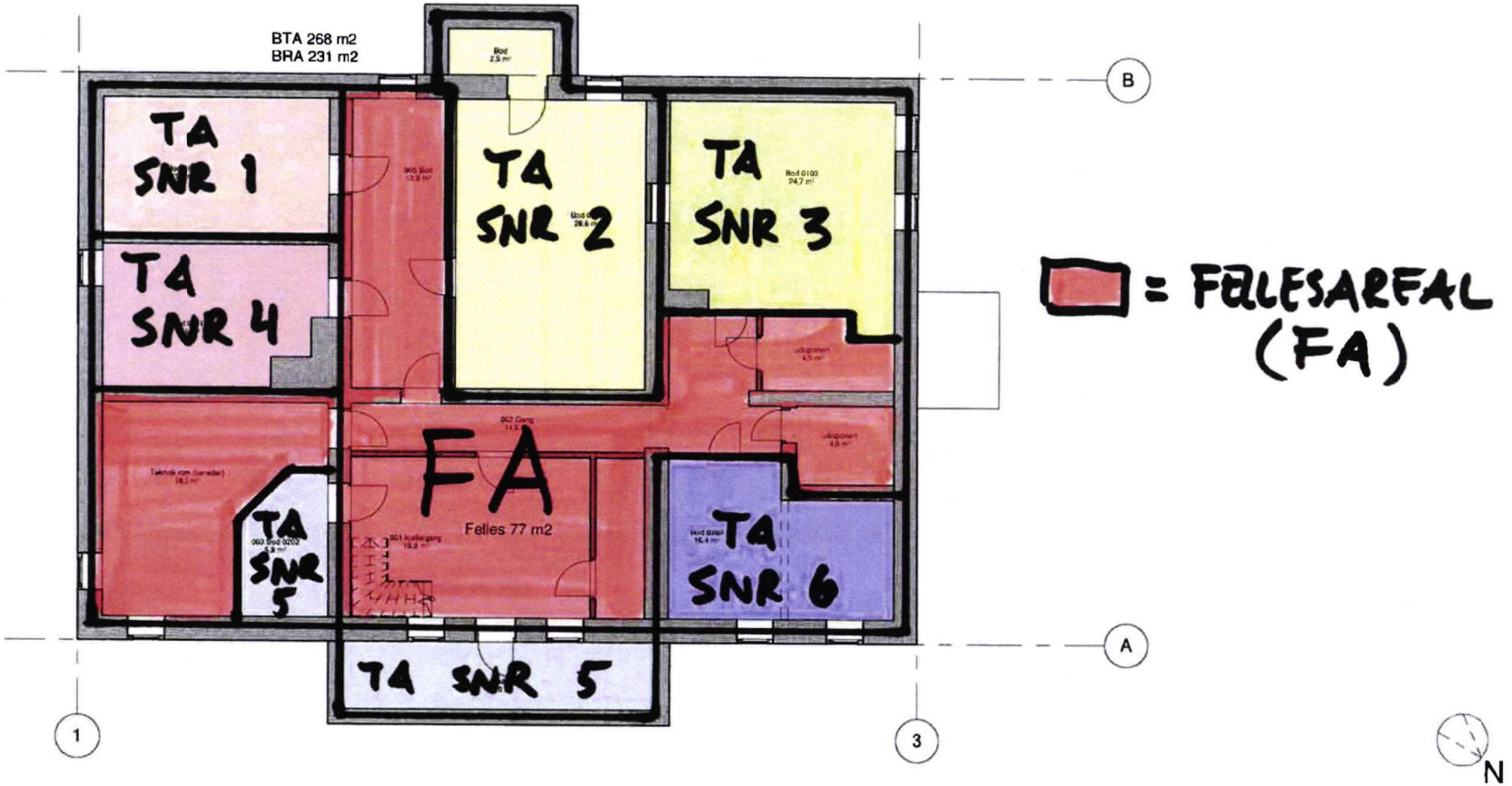
SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994



FELLESAREAL (FA)

Som bygget/seksjonering		Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS		
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert -	Godkjent om	Filnavn U:\1.Prosjekter\2900 Hønen gård\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900-ssb.rvt
Hønen gård - Kongshaugen Plan 2. etg				Målestokk 1 : 100 / Gnr/Bnr 293 / 170
				Dato 11.09.17 / Sist korr 11.09.17
				Tegning nr A1.2 / Rev.indeks -

SG arkitektur
SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994



plan kjeller
1 : 100

Som bygget/seksjonering		Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS		
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert -	Godkjent om	Filnavn

Hønen gård - Kongshaugen
Plan kjeller

Målestokk 1 : 100	Gnr/Brr 293 / 170
Dato 11.09.17	Sist korr 11.09.17
Tegningnr A1.0	Rev.indeks -

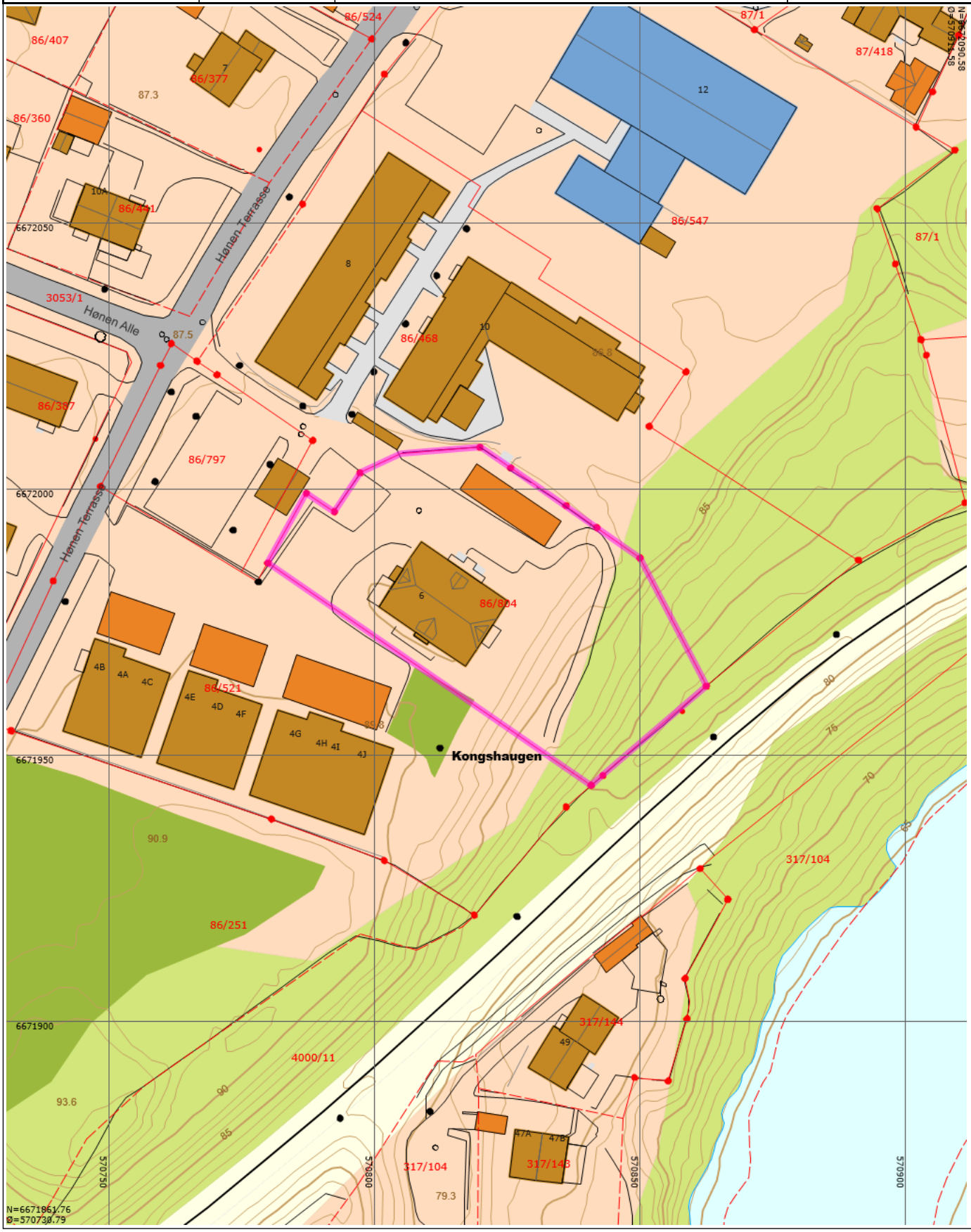
SG arkitektur
SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 804	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Hønen terrasse 6 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

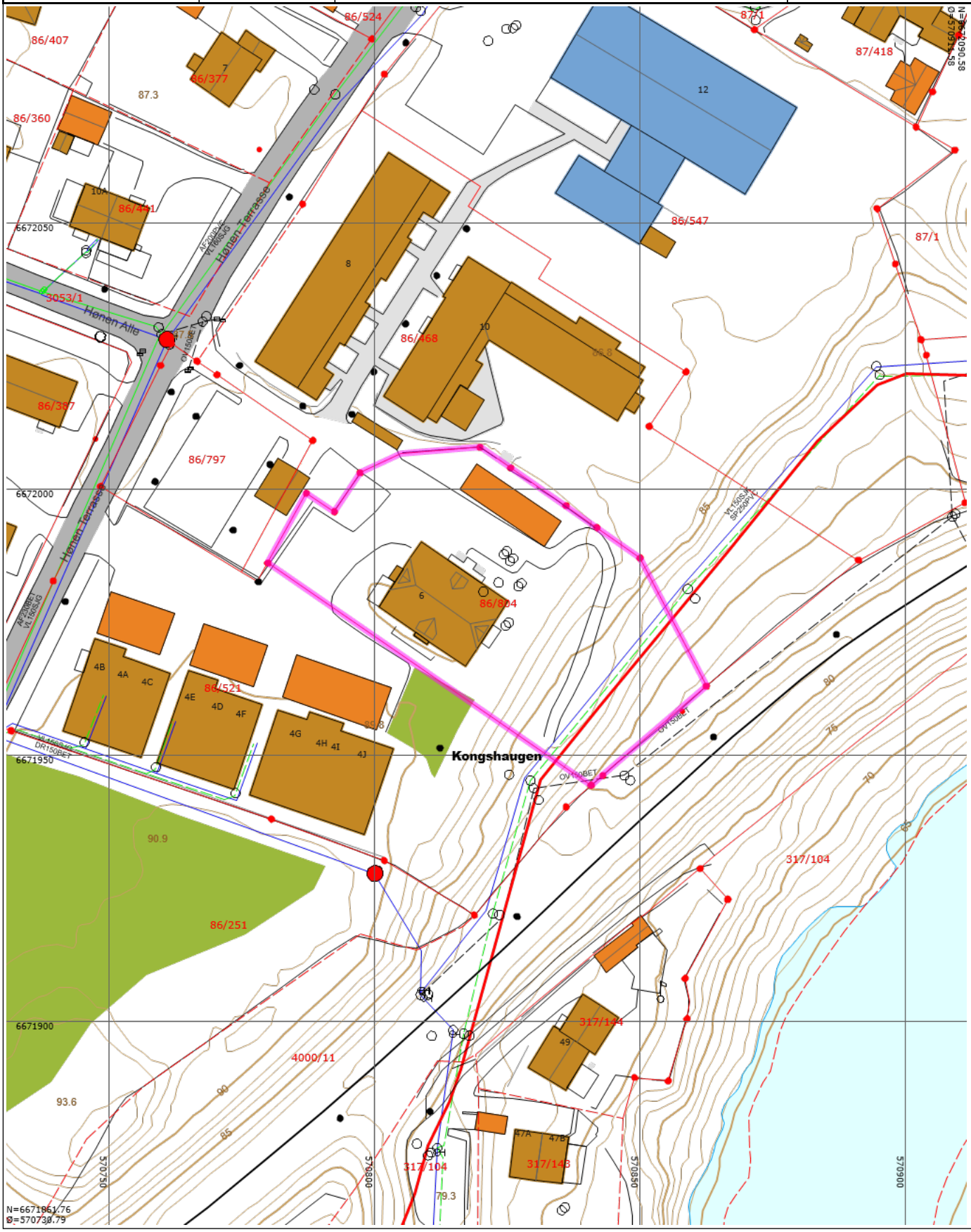
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Kumlokk
Innmålt tre	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Flaggstang	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant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

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 804	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Hønen terrasse 6 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Grenpunkt
- Kum
- Sluk
- Stengeventil
- SignalkabelVA
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Utdanningssted
- Stedsnavn
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Lekeplass
- Park
- Matrikkelnummer
- Matrikkelnummer..

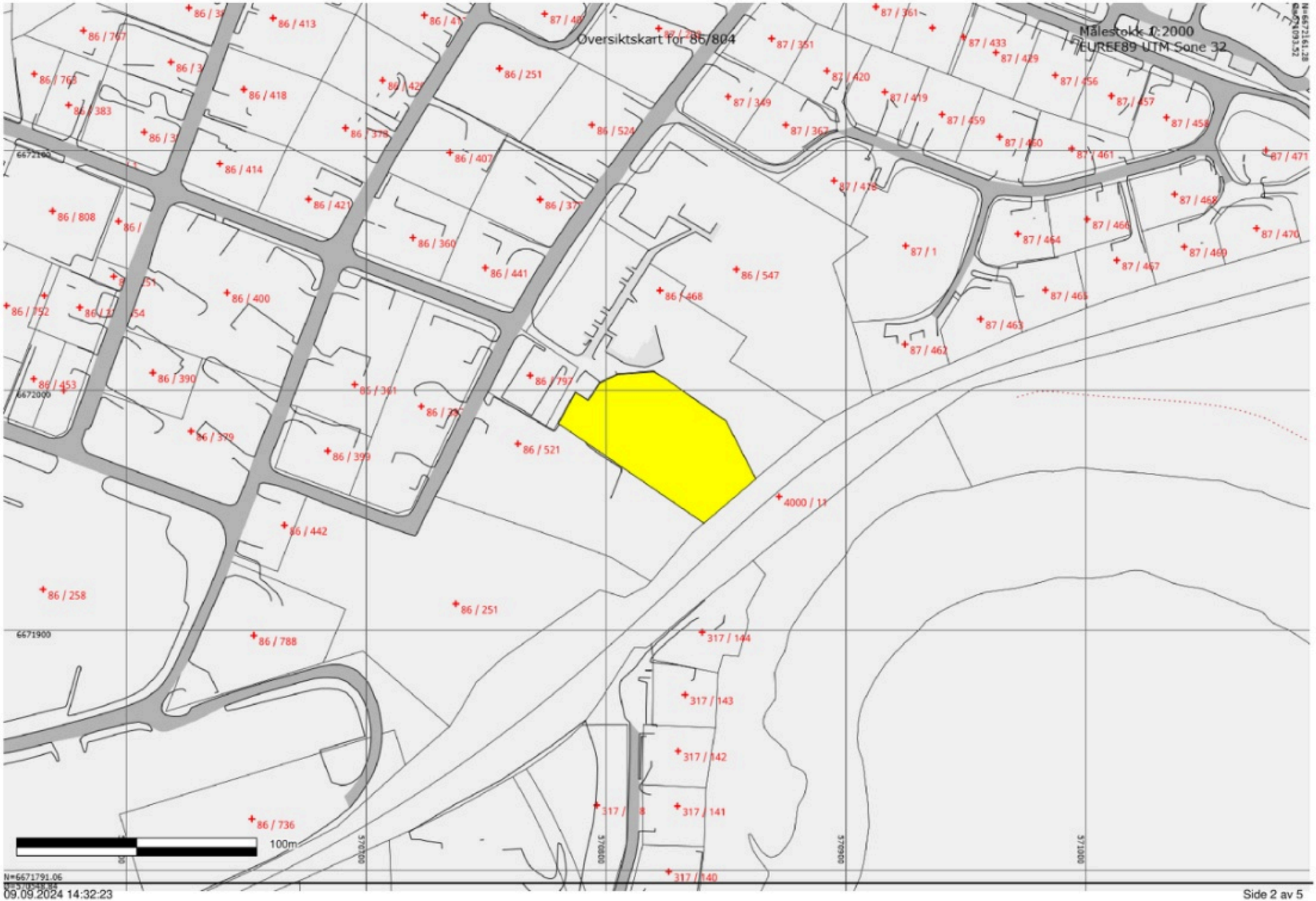
Ringerike kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**804**	**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 86/804
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=6671791.06
09.09.2024 14:32:23


86/804 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 360
86 / 441
86 / 547
86 / 468
87 / 462
86 / 797
86 / 361
6672000
86 / 387
86 / 521
86 / 804
86 / 251
4000 / 11
317 / 144
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14,98
12,59
27,12
25,71
73,83
14,99
100m
N=6671883.62
09.09.2024 14:32:24

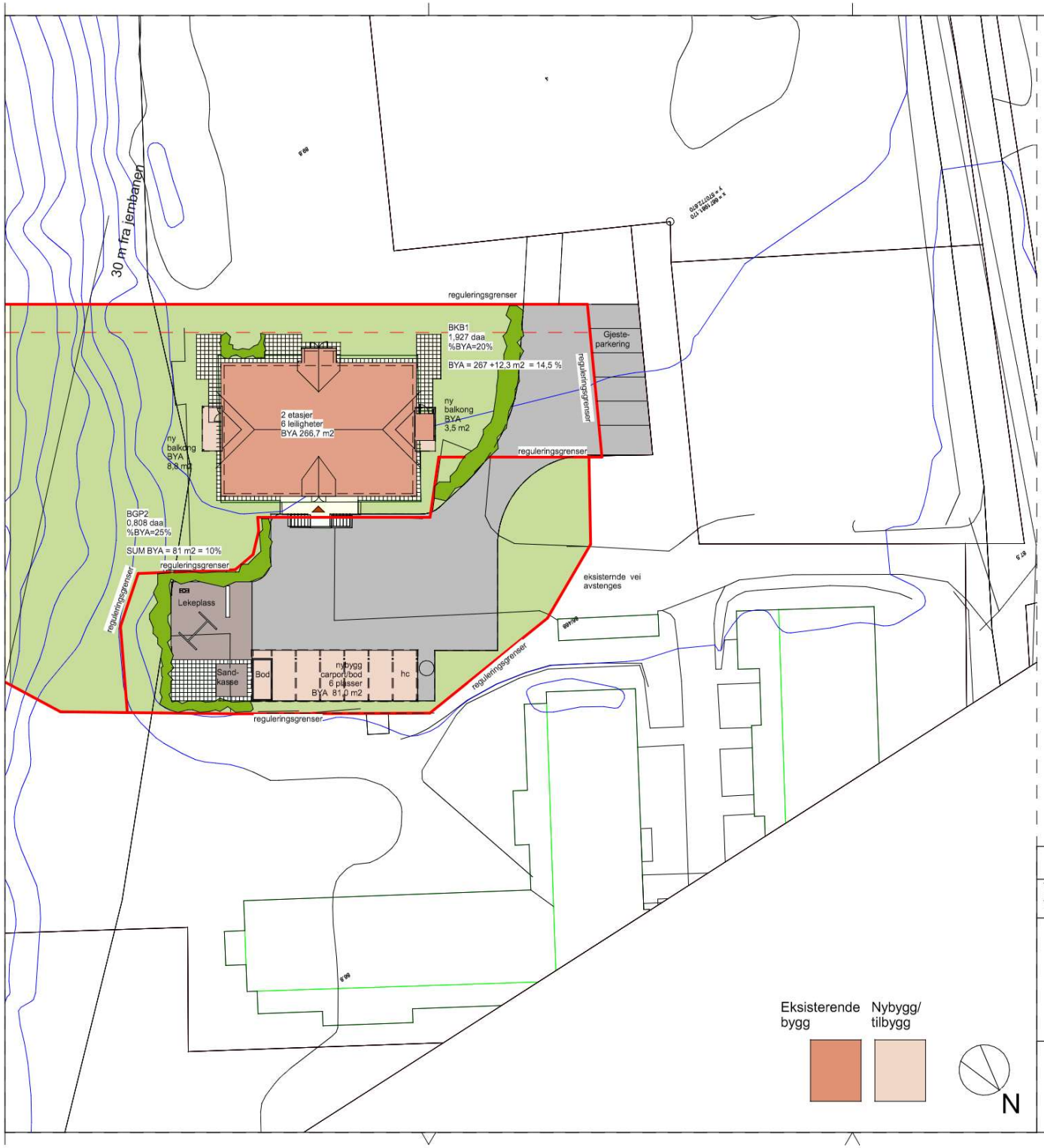
Areal og koordinater

Areal: 2810,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671976,17 Øst: 570821,18

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671995,80	570792,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,75	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672003,11	570797,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,49	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672006,74	570804,95	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,98	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672007,90	570819,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,94	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672004,01	570825,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			12,59	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671996,91	570836,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			7,09	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671992,83	570841,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,95	Ikke hjelpelinje		13	
8	6671987,13	570850,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			27,12	Ikke hjelpelinje		13	
9	6671963,04	570862,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			25,71	Ikke hjelpelinje		13	
10	6671946,25	570842,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,81	Ikke hjelpelinje		13	
11	6671944,44	570840,83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			73,83	Ikke hjelpelinje		13	
12	6671986,16	570779,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,99	Ikke hjelpelinje		13	
13	6671999,27	570787,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,32	Ikke hjelpelinje		13	



Korr D - Endret utomhusplan, vinduer, balkonger 20.06.16
Korr C - Endret utomhusplan 03.06.16
Korr B - Endret balkonger 25.05.16

Endring av melding	Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS		
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert km	Godkjent km

Filnavn: U:\1 Prosjekter\2900 Hønen gård\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900.rvt

Hønen gård - Kongshaugen Utomhusplan

Målestokk	Gnr/Bnr
1 : 400	293 / 170
Dato: 30.11.15	Sist korr: 20.06.16
Tegning nr: A0.1	Rev.indeks: D

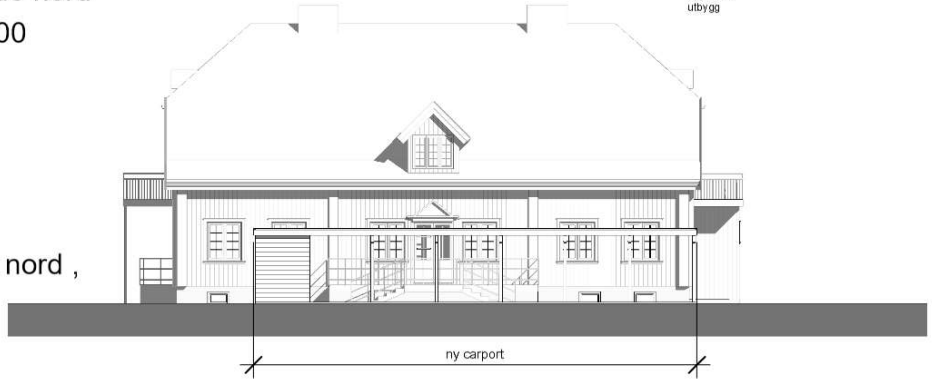
SG arkitektur
SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994



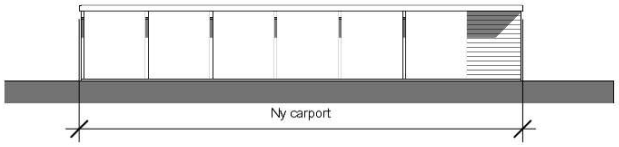
Fasade sør
1 : 200



Fasade nord
1 : 200

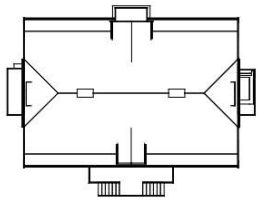


Carport/bod mot nord ,
1 : 200



carport/bod mot sør ,
1 : 200

fasade sør



fasade nord

carport mot sør



carport mot nord

Korr D - Endret utomhusplan, vinduer, balkonger 20.06.16
Korr C - Endret utomhusplan 03.06.16
Korr B - endret balkonger 25.05.16

Endring av melding	Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS			
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert km	Godkjent km	Filnavn U:\1 Prosjekter\2900 Hønen gård\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900.rvt

Hønen gård - Kongshaugen Fasader

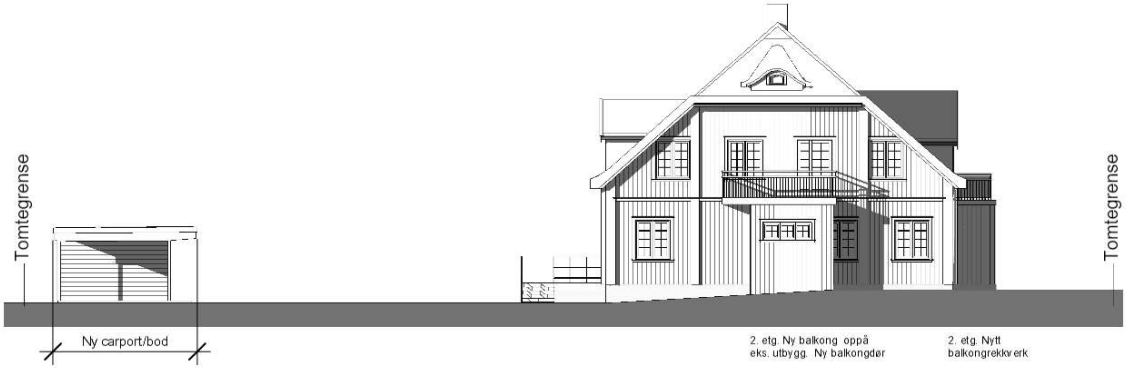
Målestokk	Gnr/Bnr
1 : 200	293 / 170
Dato 30.11.15	Sist korr 20.06.16
Tegning nr A3.1	Rev.indeks D

SG arkitektur
SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994



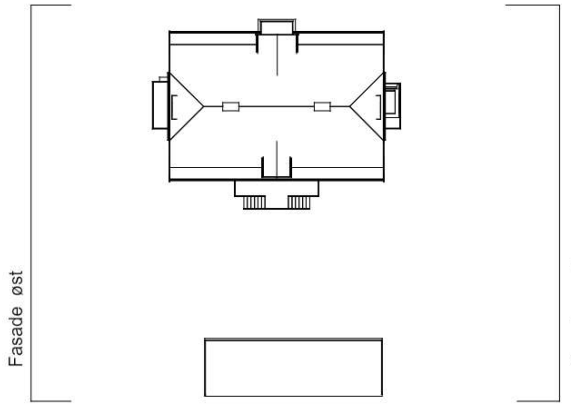
Fasade øst

1 : 200



Fasade vest

1 : 200



Korr D - Endret utomhusplan, vinduer, balkonger 20.06.16

Korr C - Endret utomhusplan 03.06.16

Korr B - Endret balkonger 25.05.16

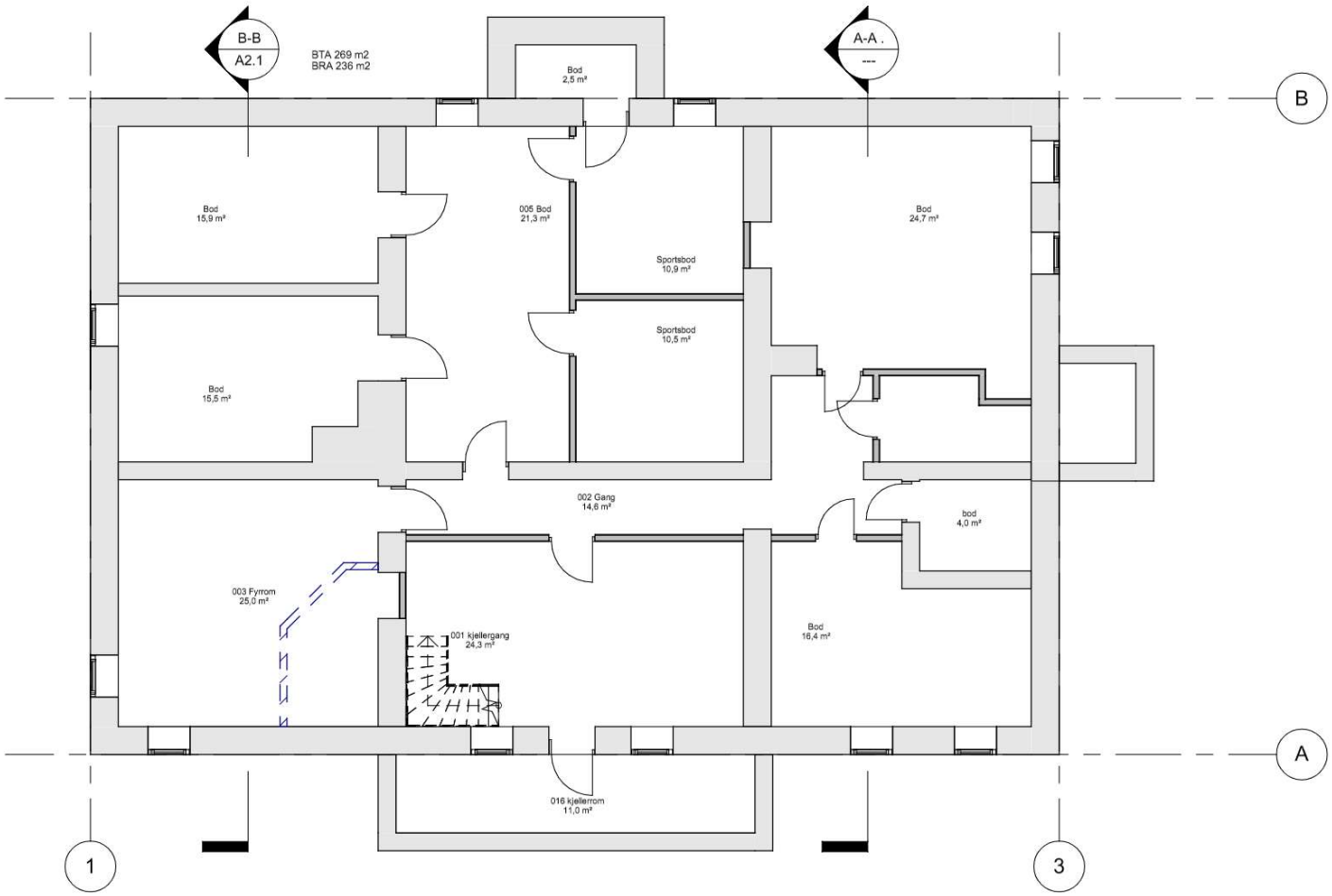
Endring av melding		Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS		
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert km	Godkjent km	Filnavn U:\1 Prosjekter\2900 Hønen gård\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900.rvt

Hønen gård - Kongshaugen Fasader

Målestokk 1 : 200	Gnr/Bnr 293 / 170
Dato 30.11.15	Sist korr 20.06.16
Tegning nr A3.2	Rev.indeks D

SG arkitektur

SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994



plan kjeller

1 : 100

Korr C - Endret utomhusplan 03.06.16
Korr B - Endret balkonger 25.05.16

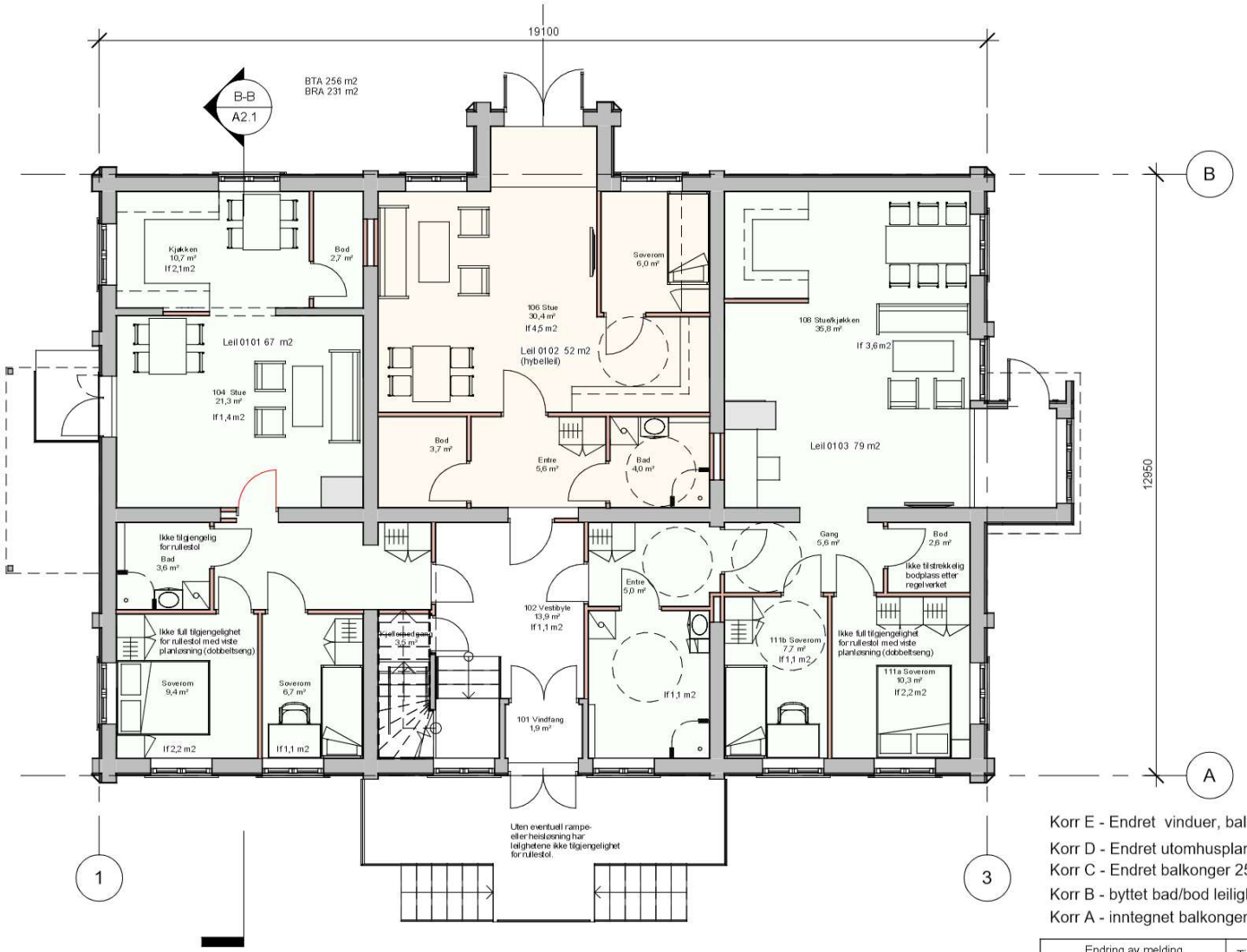
Endring av melding		Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS		
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert km	Godkjent km	Filnavn U:\1 Prosjekter\2900 Hønen gård\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900.rvt

Hønen gård - Kongshaugen
Plan kjeller

Målestokk 1 : 100	Gnr/Bnr 293 / 170
Dato 30.11.15	Sist korr 03.06.26
Tegning nr A1.0	Rev.indeks C

SG arkitektur

SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994



Korr E - Endret vinduer, balkonger, dør til balkong, kjøkken leil 0101 20.06.16
Korr D - Endret utomhusplan 03.06.16
Korr C - Endret balkonger 25.05.16
Korr B - byttet bad/bod leilighet 0101 20.01.16
Korr A - inntegnet balkonger og balkongdører. 11.01.16

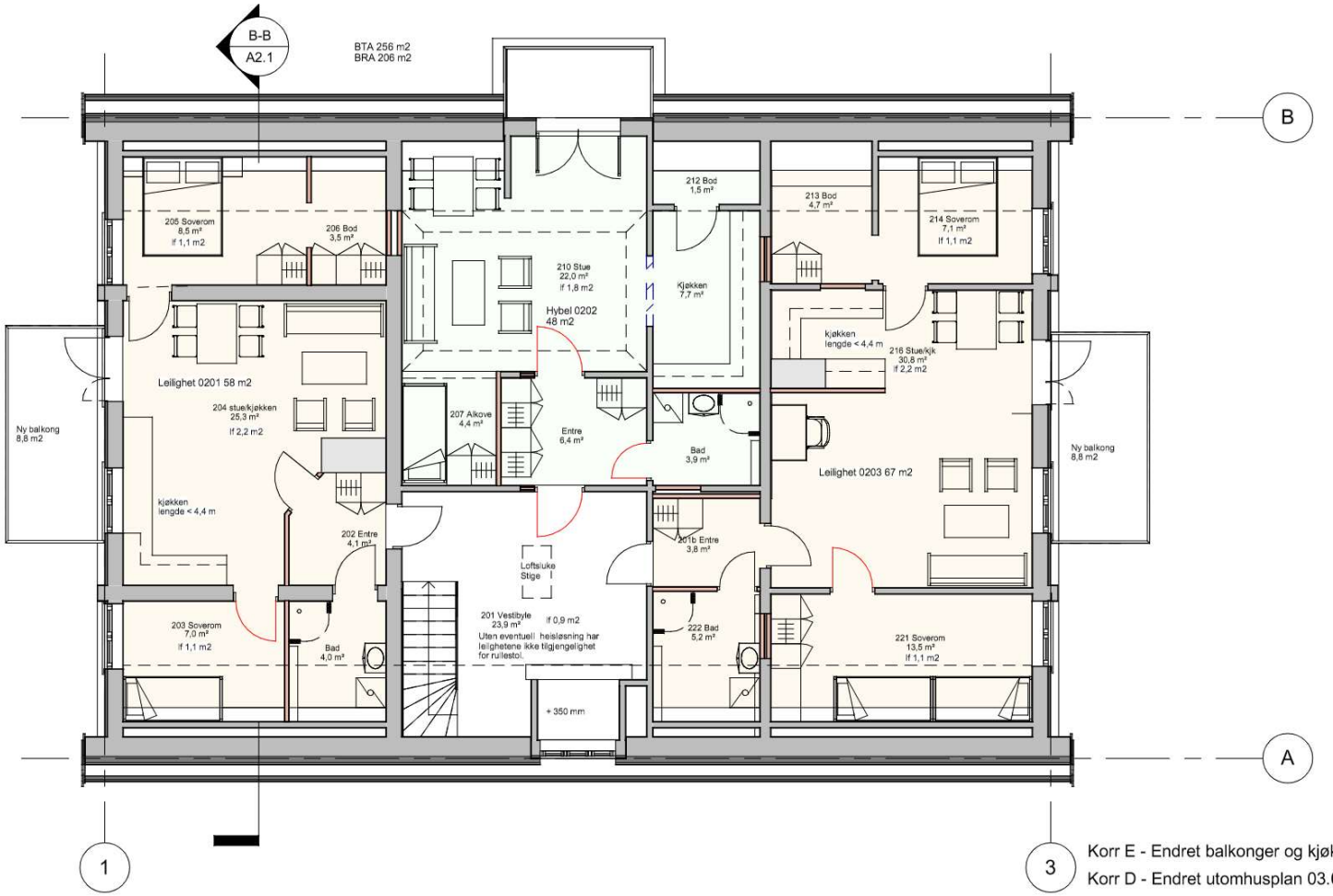
N

Endring av melding	Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS			
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert km	Godkjent km	Filnavn U:\1 Prosjekter\2900 Hønen gård\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900.rvt

Hønen gård - Kongshaugen
Plan 1. etg

Målestokk 1 : 100	Gnr/Bnr 293 / 170
Dato 30.11.15	Sist korr 20.06.16
Tegning nr A1.1	Rev.indeks E

SG arkitektur
SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994



Korr E - Endret balkonger og kjøkken leil 0203 20.06.16
Korr D - Endret utomhusplan 03.06.16
Korr C - Endret balkonger 25.05.16
Korr B - byttet sittegruppe/kjøkken leilighet 0201 20.01.16
Korr A - inntegnet balkonger og balkongdører. 11.01.16

N

Endring av melding	Tiltakshaver: Hønen Terrasse AS			
Tegner: tm	Prosjekt nr 2900	Kontrollert km	Godkjent km	Filnavn U:\1 Prosjekter\2900 Hønen gård\0000 Mappemal tegninger\Gjeldende tegninger\2900.rvt

Hønen gård - Kongshaugen
Plan 2. etg

Målestokk	Gnr/Bnr
1 : 100	293 / 170
Dato: 30.11.15	Sist korr: 20.06.16
Tegning nr: A1.2	Rev.indeks: E

SG arkitektur
SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

SG Arkitektur AS
Hvervenmoveien 49

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
15/10095-11	36360/17	GNR 86/804		01.11.2017

FERDIGATTEST

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

GNR/BNR 86/804 - HØNEN TERRASSE 6 –
BRUKSENDRING FRA ADMINISTRASJON- OG HYBELBYGG TIL 6 LEILIGHETER

Vi har 27.10.2017 registrert mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker SG Arkitektur AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

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

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

Beskrivelse: Bruksendring til 6 leiligheter.
Bygningsnummer: 159352560-1

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

Med hilsen

Arne Hellum

Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no
Telefon: 40804508

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester v/Anne-Marie Bakkeby
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Tollef Uppstad Buttingsrud.
Hønen Terrasse AS, Tranbyveien 311, 3534 SOKNA

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**804**	**0**	**4**	Hønen terrasse 6, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	2810.16m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplan (5.9.2019)	2810.16m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 397	Hønen gård (26.11.2015)	Bevaring kulturmiljø	290.51m^2
	3305 397	Hønen gård (26.11.2015)	Gårdsplass	882.97m^2
	3305 397	Hønen gård (26.11.2015)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig/kontor/tjenesteyting)	1926.76m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid 509 er igangsatt i nærområdet.

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_397 Detaljregulering for
HØNEN GÅRD

Utarbeidet av Sivilingeniør Bjørn Leifsen, 19.02.15
Sist revidert 08.12.15

1.gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 13.04.15, sak 28/15
Høring og offentlig ettersyn 21.04.15 – 08.06.15
2.gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 09.11.15, sak 77/15
2. gangsbehandling i formannskapet 17.11.15, sak 112/15
Vedtatt av kommunestyret 26.11.15, sak 139/15

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

	Feltnavn
1. Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Bolig/kontor/tjenesteyting	BKB1
Lekeplass	f_BLK1
Gårdsplass	f_BGP 1-2
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	o_SV1
Parkeringsplasser	f_SPP1
3. Hensynssoner	
Sikringssone frisikt	H140_1
Bevaring kulturmiljø	H570_1

I parentes i hvert underpunkt i bestemmelsene vises det til underpunkter 1-14 i plan- og bygningsloven § 12-7.

§ 0. Fellesbestemmelser.

§ 0.1 Støy (4)
Støyforholdene utendørs er dokumentert gjennom en støyfaglig utredning mht støy fra bane. Konkretisering av grenseverdiene er gitt i støyretningslinje T-1442:

1. Grenseverdiene i T-1442/2012 skal gjelde, og for bane er det L_{den}=58 dBA og L_{5AF}=75 dBA.
2. Alle boenheter skal ha en stille side i forhold til banestøy med L_{den} <58 dB og L_{5AF} L <75 dB.

§ 0.2 Tilgjengelighet – Universell Utforming (4)
Det skal legges vekt på universell utforming, slik at bygg og anlegg innenfor byggeområdene kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 0.3 Fjernvarme (4)
I området gjelder Forskrift om fjernvarme, og bygg som kommer inn under denne forskriften har tilknytningsplikt.

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.1 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)
1. Formål (1)
På området BKS1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende parkering.

2. Utnyttingsgrad (5)
Maksimal høyde skal være 8 m over eksisterende terreng rundt vegglivet.
Tillatt utnyttelse % BYA=75 %.

Hovedatkomst til boligene skal skje fra Hønen Terrasse.
Mellom bygningene og gårdsrommene kan det plasseres boder, porter og mindre takoverbygg.
Takformen skal være pulttak.

§ 1.2 Bolig/kontor/industri (BKB1)

1. Formål (1)
Området BKB1 omfatter eksisterende bygg, som er regulert til bolig, kontor og tjenesteyting.
Det er ikke krav til at området skal ha en spesifikk andel boliger, kontorer eller tjenesteyting.
Det kan ikke etableres virksomheter som er spesielt trafikkskapende.
Eksisterende byggs eksteriør og uteareal tilknytta bygget skal bevares.

2. Utnyttingsgrad (5)
Maks tillatt utnytting er % BYA= 20 %.
Tillatte høyder er som dagens bygg, dvs. gesimshøyde 5,0 m og mønehøyde 11,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt for indre sone i Hønefoss.
Parkering og garasjer/carporter tilknyttet BKB1 skal anlegges på felles gårdsplass BGP2.

Området skal ha atkomst via område BGP1 til Hønen Terrasse.

§ 1.3 Lekeplass (f_BLK1)
Området f_BLK1 er felles lekeplass for boligene i BKS1 og BKB1.

Lekeplassen kan opparbeides både med myke og harde flater, og skal møbleres med bevegelig lekedyr, husker og sitteplasser. I grensene mot naboer og jernbanen skal den gjerdes inn med inntil 1,5 m høyt tett gjerde.

§ 1.4 Gårdsplass (BGP1-2)

1. Felles gårdsplass (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)
Området f_BGP1 og BGP2 er felles gårdsplass for hhv. BKS1 og BKB1.

Området f_BGP1 skal også være atkomstområde for område BGP2 frem til o_SV1. Arealer for dette skal være fri for bebyggelse og anlegg. Det kan være opparbeidet med fast dekke i en 3 m bred sone mellom avkjørselen til Hønen Terrasse og innkjøringen til BGP2.

Området BGP2 kan bebygges med garasjer/carporter. Området har utnyttelsesgrad på % BYA=25 %, hvorav 150 m^2 kan være garasjer/carporter. Garasjer/carporter skal utformes på en slik måte at de komplimenterer det eksisterende bygget. 1 plass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og deres kjøretøy.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.1 Fellesbestemmelser
1. Atkomst (7)
Plassering av avkjørsel til områdene er vist med symbol atkomstpil som et prinsipp, og kan derfor forskyves innenfor samme atkomstgate, dersom dette under den videre detaljprosjektering av virksomhetene på arealene viser seg hensiktsmessig.

Område BKB1 skal ha atkomst over felles gårdsplass BGP1 til SV1 Hønen Terrasse.

2. Tekniske planer (2)
Anlegg som kommunen eller vegvesenet skal overta og ha vedlikehold av, skal utføres etter detaljplaner som på forhånd er godkjent av kommunen / Statens vegvesen.

3. Vegstandard (7)
Gate med tilhørende avkjørsler og lignende skal være utformet med en standard som framgår av kommunalteknisk vegnorm utgitt av Norske kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

§ 2.2 Veg (o_SV1)
Område SV1 er gaten Hønen Terrasse med muligheter for utvidelse. Arealet kan benyttes både til kjørefelt, eventuelt fortau og nødvendige sidearealer.

§ 2.3 Parkering (f_SPP1)
Området f_SPP1 er felles parkeringsområde for område BKS1. Minst 1 plass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og deres kjøretøy.

§ 3. Hensynssoner

§ 3.1 Frisiktsoner (2)
Gjelder frisiktsoner (5x30m). Frisiktsoner skal holdes fri for sikthindrende innretninger og vegetasjon i en høyde 0,5 m over tilliggende vegbane.

§ 3.2 Bevaring kulturminner (6)
Gjelder eksisterende bygg i område BKB1. Det kan ominnredes innvendig. Vedlikehold og oppussing skal tilpasses opprinnelig utseende, form, farge og materialvalg. Eventuell ny bebyggelse skal nøye tilpasses nåværende bygning og dens nære utomhusanlegg.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

§ 4.1 Utbyggingsavtaler/gjennomføringsavtaler (10)
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeider før det er etablert utbyggingsavtaler/gjennomføringsavtaler mellom utbygger og kommunen.

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg må det foreligge utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, samt godkjenning av tekniske anlegg, før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

§ 4.2 Brannvann (12)
Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innen områdene før det er dokumentert at brannvannforsyning tilfredsstiller brannvesenets krav.

§ 4.3 Uteoppholdsareal (10)
Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før felles lekeareal er opparbeidet.

§ 4.4 Situasjons- og tomteplan
Før bygging skal det utarbeides en samlet situasjons- og tomteplan som behandler følgende forhold:

a. Terrengbehandling og overflatebehandling med vegetasjon, oppmerking/kantsteiner, gjerder m.m.
b. Overvannssystem.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	86	Bnr.:	804	Fnr.:	0	Snr.:	4
Adresse:	**Hønen terrasse 6, 3515 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m³
Sist avlest	**31.12.2023**	
Kommentar:		

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr.	**2498,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**		m³
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar: **Vann og kloakk faktureres Sameiet Hønen gård.**						

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

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.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk … m³

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**86**	Bnr.:	**804**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**4**
Adresse:	**Hønen terrasse 6, 3515 HØNEFOSS**						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Kloakk	x	
Vei	x	

Kommentar: Adkomst fra kommunal vei.

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hønen terrasse 6, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, Bnr. 804, Snr. 4, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14240100

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@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.
