PRIVATMEGLEREN

GIGSTADS VEI 65

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gigstads vei 65 , 3511 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 39, bnr. 68, snr. 36

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1047 **Referansenummer:** BH1344

Foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS **Takstingeniør:** Per Olav Nordeng **Vår ref:** Per Olav Nordeng

Medlem av NITO

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

RingBolig Hønefoss AS

Takstmann med bakgrunn som Bygg & Tømrermester, lang og variert erfaring fra bygge bransjen med tilstandsanalyse, rehabilitering og vedlikehold av bygninger.

Medlem av:
Norges ingeniør og teknolog organisasjon (NITO), Byggmesterforbundet Buskerud (BMF), Norsk Naturskadepool (NP)

Energirådgiver EMS - Boligsalgsrapporter - Tegning - Vedlikeholdsplaner - Rådgivning
Tilbyr tjenester som.

Taksering:
- Tilstandsrapport/ Byggelånsoppfølging
- Skade/ Reklamasjonstaksering
- Verdi/ Lånetakst
- Boligsalgsrapport Fremtind

Byggesak:
- Tegninger av tilbygg/ Endringer
- Hjelp til søknader/ Vedlikeholdsplaner
- Rådgivende Byggmester/ Detaljer

Energimerking:
- Energimerking/ Helhetlig oppgradering av boliger
- Termografi/ Lekkasjesøk



Rapportansvarlig

Per Olav Nordeng
Uavhengig Takstingeniør
per.olav@ringbolig.no
995 26 875

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Fremstår som normalt vedlikeholdt med noe bruks slitasje på befarings dagen. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport.

Bygget med standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året konstruksjonen ble oppført, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholdsnivå.
-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket mangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Ved kjøp av brukt bolig vil det være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
Renhold kommenteres normalt ikke.

Anbefaler at det benyttes fagfolk og at man får dokumentasjon på arbeider.
TØMR: Oppgradering/påbygg av bolig, det kan være hensiktsmessig å engasjere en fagmann til oppfølging også ved egeninnsats.
EL: Anbefales utført av autorisert Elektro firma, husk samsvarserklæring og dokumentasjon.
RØR: Vannrør med trykk, koblinger og vedlikehold bør utføres av Rørlegger, anbefales også til avløp, husk dokumentasjon på utført.
MUR: Montering av ildsted eller rehabilitere pipe/våtrom husk FDV og dokumentasjon.
RIB: Alle endringer av bærende konstruksjoner skal prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, som regel søknads pliktig.
TAK: Man kan klare å legge tak selv, men gjør du feil her, kan det bli kostbart i etterkant. Det gjelder både hvis du skal tekke om, fjerne lekter eller legge nytt belegg. Gjennomføringer er et viktig punkt husk dokumentasjon og FDV.
GRAVER: Mange tar i bruk gamle kjellere som boareal, da bør du bruke fagmann til å drenere.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hoved ytterdør. Glatt hvit med kikkehull,terrasse dør 2 lags glass, lav brystning tilpasset vinduer.

Veranda/terrasse: Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord, papptekket konstruksjon. Rekkverk med stående spiler. Det er bygget trapp i trekonstruksjoner med strekkmetalltrinn på inngangsside, felles med naboleilighet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med parkett og fliser ved inngang, bod og våtrom. Veggene har malte glatte flater. Innvendige tak malte glatte flater. Etasjeskiller er av betongdekke som hovedkonstruksjon.

Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.

VÅTROM Gå til side

Fliser på vegger, malt glatt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er del integrert/frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkken ventilator med avtrekk, det er ukjent om avtrekk er ført ut eller annet. Det anbefales trykkvakt på avtrekk når man har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), avløpsrør av plast med utgangspunkt i byggeår.
- Boligen har balansert ventilasjon. Vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarme.
- Varmtvannsbereder TYPE: OSO Super S 120 ltr fra byggeår installert på teknisk rom/bod med sluk i gulv. Benyttes til forbruksvann.
- Sikringsskap plassert i bod/teknisk, 10 kurser med jordfeil automater og tilkoblet vern 63A, 400V. Utvendig inntaks skap ved trappegang.

Det er brannslukningsapparat pulver, røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

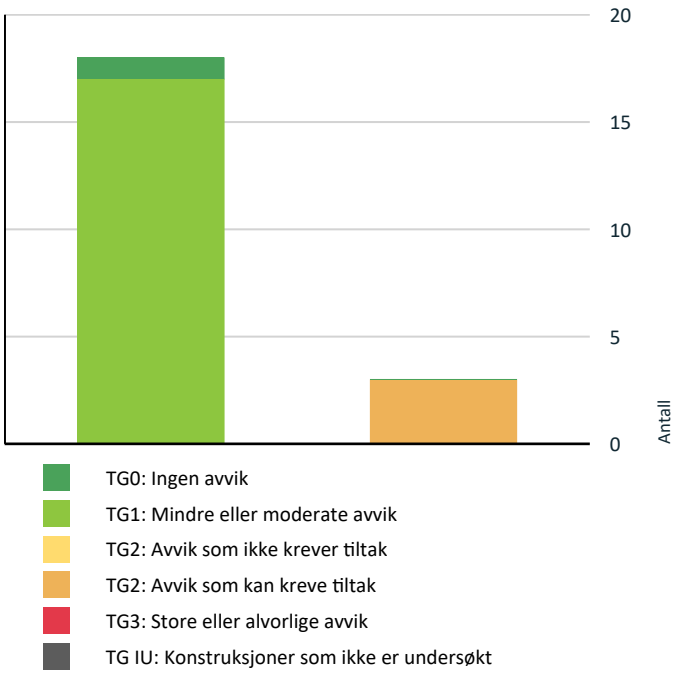
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt til befaring. Ferdigattest, datert 23.06.2017 Kilde: Matrikkelutskrift Eiendomsverdi.

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.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ukjent konstruksjon/oppbygging.

Innvendig > Radon Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Bygget 2016 Kilde: Eiendomsverdi.no/ Ferdigattest av 2017

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, 3 vridere Nor Dan, hvit innad slående. Elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen merknader. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke. Utvendig solavskjerming screens for vinduer mot sydvest.

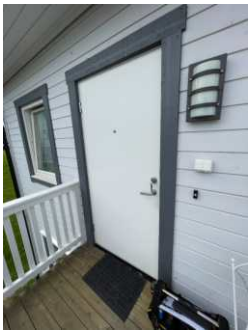




TG 1 Dører

Bygningen har malt hoved ytterdør. Glatt hvit med kikkehull, trekarm og 2 hengsler. Terrasse dør 2 lags glass, lav brystning tilpasset vinduer.
Visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen merknader. Fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader som har innvirkning på funksjon.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord, papptekket konstruksjon. Tekkingen er ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverk med stående spiler. Rekkverkshøyde målt til 1,03m på veranda/terrasse syd og 0,97m på inngangsside. Dagens krav til rekkverk er 100 cm og skal ikke egne seg for klatring, innfesting/stivhet i konstruksjon er OK, fundamenter på støpte fundamenter/søyler og dragere. Plattingen fremstår med bruksslitasje, uten tegn til store skader forøvrig. Behov for ettersyn og normalt vedlikehold. Det er bygget trapp i trekonstruksjoner med strekkmetalltrinn på inngangsside, felles med naboleilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ukjent konstruksjon/oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og vedlikeholdsnivå, rekkverk på inngangsside er lavere enn dagens anbefalinger/krav til utvendig rekkverk. Man bør foreta nærmere undersøkelser og vurdere tiltak samlet for å unngå utvikling av skader over tid.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett og fliser ved inngang, bod og våtrom. Veggene har malte glatte flater. Innvendige tak malte glatte flater.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke som hovedkonstruksjon, fremstår som stabilt på befaringen.

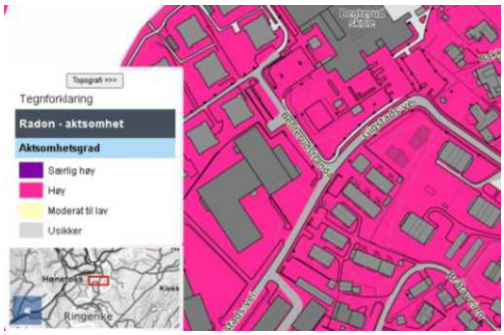
TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. TEK beskriver at det skal være radonsperre i konstruksjoner mot grunn, leiligheten ligger i andre etasje og har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygget ligger i område med høy grad av Radon - aktsomhet. Det foreligger ferdigattest og jeg tar utgangspunkt i at det foreligger kontroll -/samsvarserklæringer som er bekreftet av ansvarlig søker i byggesak. Bygning bygd etter TEK 10 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK17 beskriver at det skal være radonsperre i konstruksjoner mot grunnen, og at det tilrettelegges for trykkreduserende tiltak som kan aktiveres dersom radonkonsentrasjonen i innelufta overstiger 100 Bq/m3.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.





VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt glatt himling. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler/vannbåren varme i plan med tilstøtende rom, 10mm fuget flat terskel (se bilde), fall fordelt fra dør til nedsenk på 3mm. 10mm nedsenk dusj sone, fall til sluk i dusjhjørne 10mm, høydeforskjell fra dør til sluk beregnet til 23mm. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran noe membran synlig i sluk. Membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er normal/mindre bruks slitasje. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er ikke synlig tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne for vegghengt toalett.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Bilde av toalett ref Sanitærutstyr og innredning.





2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaging i vegg bak kjøleskap, målt i bunnsvill med elektroder. Det ble ikke indikert forhøyede fuktmålinger på befaringen.





KJØKKEN

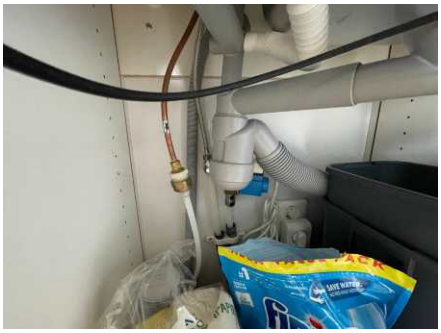
2 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er del integrert/frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Noe bruksslitasje på innredning/overflater.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkken ventilator med avtrekk, det er ukjent om avtrekk er ført ut eller annet. Det anbefales trykkvakt på avtrekk når man har balansert ventilasjon.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, det er ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med utgangspunkt i byggeår, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering.

Tilstandsrapport

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon plassert i bod med styrepanel ved badedør, ventilasjon med avtrekk fra bad, wc og teknisk rom. Ventiler for til luft til oppholdsrom. Luftespalte under innvendige dører medvirker til at boligen har en tilfredsstillende luftsirkulasjon. Vurderingene gjelder kun alder, det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Varsel om filterbytte på befaring.





TG 1 Varmesentral

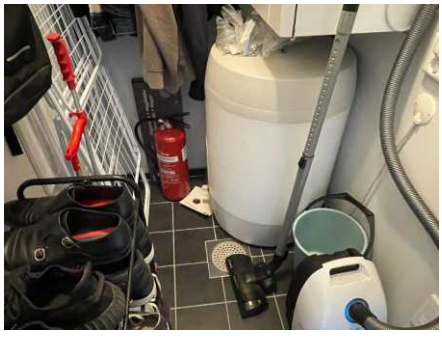
Boligen har vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarme. Det er opplyst om jevn og god varmefordeling til befaringen. For boliger er det krav til energi og oppvarming, dette er avhengig av byggeår men i all hovedsak betyr det at det skal være alternativ oppvarmingskilde som ikke er avhengig av strømtilførsel. Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: OSO Super S 120 ltr fra byggeår installert på teknisk rom/bod med sluk i gulv. Benyttes til forbruksvann. Fast tilkoblet el tilførsel. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.





Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Det er opplyst at leilighet har vannbåren varme i gulv med fordelings skap i vegg på bod/teknisk. Opplegget er fra byggeår med rørføringer i plast. Det er opplyst om jevn og god varmefordeling på befaringen. Her vurderes synlige, tilgjengelige rør, varmelegemer, sjekker materiale og sammenkoplingspunkter, reguleringsventiler. Innebygde rør bedømmes ut fra alder da disse ikke er synlige.
Metode og utførelse ikke vurdert da det er et eget fagområde. Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse.

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.

Sikringsskap plassert i bod/teknisk, 10 kurser med jordfeil automater og tilkoblet vern 63A, 400V. Utvendig inntaks skap ved trappegang.
Nybygg 2016, anlegget er utført av autorisert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hjemmelshaver har besvart eget spørreskjema med opplysninger om bruk, endringer og tilsyn etc, opplysninger her er begrenset til dette.

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.
   2016

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?
   Nei

   Ingen opplysninger om dette.

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. Her vurderes om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, spotter, stikkontakter og elektrisk utstyr eller om det er synlige defekter på kabler og at disse er tilstrekkelig festet. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad på El anlegg. Informasjon er innhentet fra boligeier.





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 brannslukningsapparat pulver Kilde: Eier. Røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen. Utstyr er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad 1 og 2 på branntekniske forhold, men vil påpeke mangler hvis dette oppdages. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder. Røkvarsler, Brannutstyr og alarm bør følges opp 1 gang pr år. Røykvarslerens dag 1 desember, funksjonstest en gang pr måned. Eier av bolig skal sørge for at utstyr er vedlikeholdt i samsvar med gjeldende forskrifter om forebygging av brann.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/50 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Soverom, Walk -in closet, 2 Bod, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no. Nybygg 2016/2017. Markedsvurdering er beregnet, med sammenlignbare salg. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Benterudstranda 3A ,3511 HØNEFOSS 47 m² 2019 1 sov	04-08-2023	3 150 000	**2 900 000**		2 900 000	**61 702**
2	Gigstads vei 69 ,3511 HØNEFOSS 45 m² 2016 1 sov	17-08-2023	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**59 778**
3	Gigstads vei 29 ,3511 HØNEFOSS 50 m² 2016 1 sov		2 650 000	**2 900 000**	21 653	2 921 653	**58 433**
4	Gigstads vei 67 ,3511 HØNEFOSS 45 m² 2016 1 sov	04-10-2023	2 550 000	**2 500 000**		2 500 000	**55 556**
5	Gigstads vei 39 ,3511 HØNEFOSS 50 m² 2015 1 sov	23-04-2025	2 690 000	**2 650 000**	21 653	2 671 653	**53 433**

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.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	310 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 300 000**

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.	400 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Kommentar

Beregnet som andel av felleseiet tomt, det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke en verdivurdering og vil aldri angi nøyaktig hva en tomt kan bli solgt for på det åpne marked.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

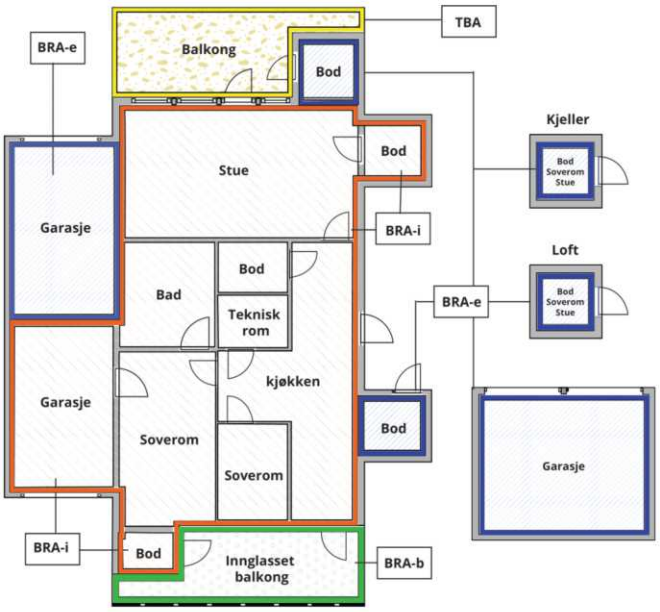
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	50			50	11
1 Etasje		6		6	
SUM	**50**	**6**			**11**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Soverom, Walk-in closet, Bod/Teknisk, Bad, Stue, Kjøkken		
1 Etasje		Sportsbod	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikt:
TBA = Inngangs veranda/terasse felles, (4,8m²) sone ved inngang/levegg ved hovedinngang. Veranda/terrasse (6,4m²) sydvest vendt med tilgang fra stue.

BRA-e = Sportsbod (6m²) i frittliggende bygg målt utvendig. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

AREAL= angitt i oversikt avrundet til nærmeste hele (m²), bygningsdel er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:
2. Etasje: 2,41m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt til befaring. Ferdigattest, datert 23.06.2017 Kilde: Matrikkelutskrift Eiendomsverdi.

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: Hvis den bygnings sakkyndige ser mangler, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil dette kommenteres i rapport.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	8

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-ROM = Målerverdi rom som benyttes til kort eller langvarig opphold, inklusive nødvendige åpninger i etasje skillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. 2 Etasje: Entré (6,2m²), Soverom (8,8m²), Walk-in closet (2,4m²), Bad (4,2m²), Stue/Kjøkken (24,0m²) i åpen løsning. S-ROM = Målerverdi rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. 2 Etasje: Bod/Teknisk (1,8m²) 1 Etasje: Sportsbod (6m²) i frittliggende bygg målt utvendig. AREAL= Målerverdi areal angitt i oversikt P- rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.6.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3305 RINGERIKE	39	68		36	7375 m²	Felleseiet tomt - evInfo_Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Gigstads vei 65

Hjemmelshaver
Bakke Osmany

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet, i et etablert område med boligbebyggelse - 0
gode solforhold med sydvest vendt beliggenhet.

Adkomstvei

Det er fin tilgang til eiendommen via kommunal vei, felles parkeringsanlegg asfaltert.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Kommuneplan: Boligområde nåværende
Plan id: 311 Boligområde Benterud - Arealformål: Blokkbebyggelse

Om tomten

Felleseiet tomt med beregnet areal på 7 375,00 m² (i følge kommunes kartløsning). Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er beregnet, hentet fra matrikkelen/ se eiendom/ kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grenseinformasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger fra grunnboka - Servitutter bestemmelse om vann/kloakkledn, fjernvarme Vardar, fiber, data og telekabel, andre forhold opplyses av megler/selger.
OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 36 FORMÅL: Bolig TILLEGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 55/2540 Tinglyst: 30.03.2016.

Byggemåte

Flermannsbolig fra 2016. Ringmurelementer med betong kjerne og isolert støpt plate på mark. Byggegrunn er leire med oppfylte masser av pukk og singel i byggegrop. Etasjeskiller med hulldekke. Yttervegger som isolert bindingsverks konstruksjon i tre, kledd med liggende kledningsbord beiset. Tak som pulttak konstruksjon i tre med fall og metall takrenne m/nedløp. Taket er tekket med papptekking og nødvendige beslag.

Sameiet som består av til sammen 44 eierseksjoner. Byggene i sameiet er oppført i 2016 i den tids byggeskikk. Gjeldende leilighet er en 2-roms leilighet i 2. etasje, i 12-mannsbolig, med tilhørende utebod på bakkeplan.

Internett/TV - annet

Internett/TV: Fiber fra Viken fiber (Altibox)
Sentralstøvsuger: (ikke etablert)
Robotgressklipper: (ikke etablert)

Annet: Fjernvarme - Vannbåren gulv varme m/termostater, tilkoblet fjernvarme fra Vardar.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt til befaringen, denne bør sees i sammenheng med rapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	Utkast gjennomgått og godkjent av kunde.
2	12.06.2025	Komprimert tekst for å få bort en tom side.
3	16.06.2025	Lastet ned på nytt med verdi.
4	16.06.2025	Prøver en gang til, verdi var ikke synlig for megler.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten for bygningsdeler som får TG3. Det skal gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

•Vurdering mot byggeår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator

Forutsetninger

eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

•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.

ANNET Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage. Ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke. Det er viktig at kommentarer for hver enkelt bygningsdel beskrives med observerte mangler/skader Bygningsdeler med TG 1 kan ha mindre/moderate avvik, normal bruksslitasje. Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Strakstiltak anses da ikke som nødvendig.

VÅTROM Dagens anbefalinger/krav til fall på våtrom. Gulvet bør avgrenses av en opp kant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der opp kant må være minst 15mm over det ferdig gulvet, og-/eller fall på gulv til sluk på hele gulvet 1:100. Hele gulvet er å anse som våt sone eller Dusj sone skal ha nedsenk på min 10mm og fall 1.100, uten nedsenk fall på 1:50 i dusjens nedslagsfelt på 80cm eller fall til sluk på hele gulvet 1:100. I dag så utgjør ca 75 % av alle bygg skader har med fukt å gjøre, og i boliger står badet/våtrom for mange av disse. Men det er slett ikke alltid slik at skadene er synlige. Det er ikke engang sikkert at skaden har oppstått, men badets konstruksjon kan likevel være slik at det kun er et tidsspørsmål før skaden oppstår.

PERSONVERN

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

Informasjon om bygningen/eiendommen i rapporten er ikke uttømmende, den er begrenset av observasjoner, tilgjengelige informasjon/opplysninger fra eier før eller ved befaring. Bygningssakkyndig har ikke fått tilgang til dokumentasjon eller offentlige opplysninger som oppgis av selger eller megler i prospekt. Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er normalt ikke omtalt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av areal måling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250105

Selger 1 navn
Osmany Bakke

Gateadresse
Gigstads vei 65

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3511

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250105

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært råteskader på rekkverkene ute, men disse ble fikset av Sameiet I mars/April i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250105

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

Beskrivelse: Sameiet har planer om å foreta et søksmål mot utbygger i forbindelse med utskrift av orginal rekkverk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250105

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250105

Gigstads vei 65

Nabolaget Nedre Eikli - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	8 min 4.3 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 10 klasser	10 min 3.9 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 9 klasser	12 min 6.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	17 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eikli Totalt 7 ulike linjer	8 min 0.6 km
Hønefoss stasjon Linje F4	24 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.4 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 0.8 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Osloveien. Øst	9 min
Rema 1000 Eikli	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

Eikeli Senteret	10 min
Apotek 1 Eikli	10 min
Kuben Vinmonopol	18 min

SPORT

Eikli skole	8 min
Ringerike videregående	17 min
EVO Hønefoss	18 min
MOVA Hønefoss	23 min

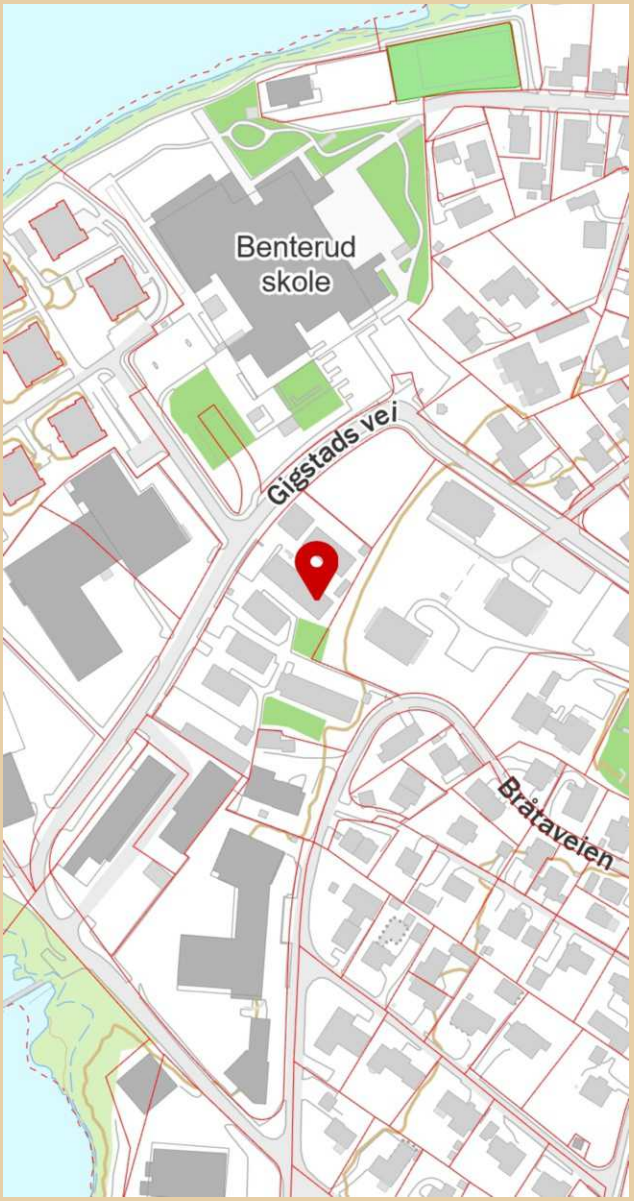
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

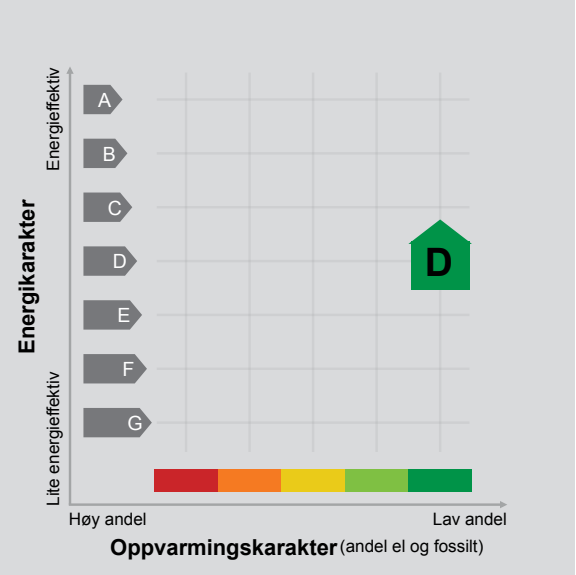
- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Gigstads vei 65
Postnummer	3511
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300495297
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-136211
Dato	17.06.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter
for
Sameiet Benterud BB8

1. **Formål**
   Sameiet Benterud BB8 er stiftet av sameierne i gnr. 39 bnr. 68 i Ringerike kommune som består av 44 boligseksjoner med tilhørende fellesareal.
   Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

2. **Eierforhold**
   Sameiet er oppdelt i selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Carport er tinglyst som en tilleggsdel til de seksjoner det gjelder.
   Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameie.

3. **Sameiermøte**
   Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

   Ordinært sameierårsmøte skal avholde innen utgangen av juni og innkalles med minst 8 dagers, høyst 20 dagers, varsel. Sameierårsmøtet ledes av styrets leder og skal behandle:

   1. Konstituering
   2. Årsmelding fra styret
   3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
   4. Driftsbudsjett
   5. Valg av styremedlemmer
   6. Eventuelt godtgjørelse til styret
   7. Valg av revisor
   8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

   Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 3 dagers, høyst 20 dagers, varsel. Styret skal innkalle til møte dersom 2av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

   Hver seksjonseier har én stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig og datert fullmakt.

4. **Styret**
   Styret består av3, maks 6 medlemmer, og 1 varamedlem som velges av og blant sameierne for 2 år av gangen. Varamedlem velges for 1 år. Gjenvalg kan skje. Styrets leder velges ved særskilt valg.

5. **Styrets ansvar**
   I fellesskap forplikter styrets leder og ett styremedlem sameie ved sin underskrift. Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet, jfr. Eierseksjonsloven §40.

6. **Driftsutgifter**
   Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, offentlige avgifter for felles vann og kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av utvendige og innvendig fellesanlegg, huseierforsikring, honorar til vaktmester og evt. forretningsfører foruten andre utgifter til sameiets felles beste.

   Det skal også budsjetteres et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger.

   Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen. Fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken, jf. Vedlagte seksjonsliste, når kostnadene ikke kan relateres direkte til den enkelte seksjon.

   Med grunnlag i vedtatt driftsbudsjett fastsetter styret et beløp (felleskostnader) som sameierne innbetaler til oppgitt bankkonto. Såfremt disse viser ser å være utilstrekkelige, kan sameierstyret endre det opprinnelig budsjetterte beløp.

   De som har carport, betaler sin forholdsmessige del av drifts og vedlikeholdsutgifter som gjelder for carportanlegget. Eier skal påse at carport er ryddig og holdes i forskriftsmessig stand. Carport kan ikke leies bort til personer utenfor sameiet. Den som eier carport anmodes om å parkere i den i stedet for på fellesparkeringen.

   Sameiet tegner forsikring for felles bygningsmasse, men det påhviler den enkelte sameier å forsikre sitt eget innbo. Dersom skade oppstår i sameiers leilighet og rammer fellesarealene, skal sameier selv dekke egenandelen ved bruk av bygningsforsikringen.

7. **Panterett**
   Sameiet har legalpant i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene begrenset oppad til et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. Eierseksjonslovens §25.

8. **Husorden**
   Sameierne er forpliktet til å rette seg etter eventuelle husordensregler som på forhånd er vedtatt av sameiermøtet. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se punkt 9.

9. Mislighold

Ved mislighold gjelder eierseksjonslovens §26.

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens §27.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameie rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

10. Fravikelse

Ved fravikelse gjelder eierseksjonsloven §27.

Medfører sameiernes oppførsel eller den som bebor en seksjon fare eller for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §26 som salg. Begjæringen settes frem for namsretten.

For fravikelsen gjelder bestemmelse i lov av 26. juni 1992, nr. 86, om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter §26 om salg.

11. Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin seksjon ved gave, salg, pantsettelse, utlån eller bortleie, men plikter å påse at annen beboer gjør seg kjent med disse vedtekter og vedtatte ordensregler for sameiet. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

12. Vedlikehold

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte. Beising av plattinger og balkonger påhviler den enkelte eier. Manglende vedlikehold som medfører skade eller forringelse av boligmassen vil kunne medføre erstatningskrav. Utvendig vedlikehold / beising av boligmassen skal foretas av innleid firma til en kostnad som dekkes av sameiet. Det er opp til den enkelte sameier å sette opp markiser / persienner. Disse skal ha en nøytral farge som harmonerer med fargen på huset. «Fargeglade varianter» skal ikke forekomme.

13. Diverse bestemmelser

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 2/3 flertall av de samtlige fremmøtte, inklusive fullmakter.

14. Andre forhold

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, følger bestemmelser som angitt i Eierseksjonsloven nr 31, 1997.

15. Elektrisk anlegg, Carportanlegg El-billading

Lading og generelt bruk av el-anlegg i carportanlegg skal kun brukes i henhold til gjeldende lovverk. Ved lading av El-bil skal det monteres godkjent ladestasjon. Montering, lading og drift av dette skal kostes av den enkelte seksjonseier

Vedtatt på sameiermøte 20.03.2015
Ajourført på sameiermøte 29.04.2019
Ajourført på sameiermøte 28.05.2020
Sist endret ved sameiermøte 23.05.2023

ORDENSREGLER
for
Sameiet Benterud BB8

1. Disse ordensregler gjelder for Sameiet Benterud BB8.

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

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

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

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

6. Området for søppeldunkene skal holdes rent og ryddig, og man bør se til at lokkene på dunkene er ordentlig lukket. Reglene for kildesortering skal respekteres slik at tilleggsavgifter unngås. I tvilstilfeller legger du avfallet i den grønne dunken.

7. Kast ikke mat ut av vinduer til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

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

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

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

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

12. Disse ordensregler kan senere endres eller suppleres med bestemmelser vedtatt på sameiermøtet.

Vedtatt på sameiermøte 20.03.2015



INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Sameiet Benterud BB8



Tid og sted

Torsdag 15.05.2025 kl. 18:00
I sameiets store carport

HMS

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Sameiet Benterud BB8 innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Torsdag 15.05.2025 kl. 18:00
I sameiets store carport

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. ANDRE SAKER

5.1 Rekkverkene, eventuell videre rettsprosess.

Styreleder har sammen med advokat møtt Tronrud Eiendom AS (TEAS) i Forliksrådet. Vårt krav var at TEAS måtte ta ansvar for så omfattende råteskader på rekkverkene at de måtte byttes ut. TEAS avviste ethvert ansvar. For sameiet dreier det seg om en kostnad på over 1 million, og dersom vi ønsker å forfølge saken videre må den tas til Tingretten. Det er usikkert hva en slik prosess vil koste, men om den for vår del kommer opp i kr. 200.000,- vil vi med vår rettsforsikring ende på et beløp på kr 48.000,-. (Egenandel kr 10.000,- og 20% av overskytende) Om vi taper helt, må vi regne med å bli ilagt saksomkostninger også for vår motpart.

Det er bare et årsmøte som kan avgjøre om vi skal gå videre med en slik sak.

Notat fra advokat Henning Hoel følger som eget vedlegg.

5.2 Midlertidig enerett til bruk av fellesarealet

Følgende sak er meldt inn av Tone Elisabeth Wicklund Stiksrud:
Jeg ønsker å lufte interessen for en midlertidig enerett til bruk av fellesarealet utenfor leilighetene da området er lite brukt og det er for tynt jordlag til at det blir robust plen. Jeg har registrert at sameiet på Hvelven (som er bygget etter samme tegninger som hos oss) har gjort dette. Det er plantet hekk på deler av arealet ved leiligheten, se vedlagte bilde.

Jeg ønsker at vi kan ta opp saken på årsmøtet og se om det er stemning for å se nærmere på muligheten for noe av det samme hos oss som de har gjort på Hvelven.

- Saken er et innspill til en diskusjon for å finne ut om dette er en noe som vi skal arbeide videre med og eventuelt hvordan det da må organiseres.
- Styret fremmer ingen innstilling.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for en periode på to år. Styreleder for perioden som har vært er: Leif Aspevoll.

Til valg som styreleder stiller:

- Leif Aspevoll

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett til fem styremedlemmer for en periode på to år, og følgende styremedlemmer er på valg: Mathias Lämsä Thorsen og Gunhild Løytegård.

Til valg som styremedlem for en periode på to år stiller:

- Gunhild Løytegård
- Styliani Marougka
- Beate Bekkhus

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for en periode på ett år, og følgende varamedlem er på valg: Beate Bekkhus.

Til valg som varamedlem for en periode på ett år stiller:

- Tone Elisabeth Wicklund Stiksrud

7.4 Valg av valgkomité

Styret fungerer som valgkomité.

Hønefoss, 2025
Styret i Sameiet Benterud BB8

Sameiet Benterud BB8 - Årsmelding 2024

Kort om sameiet

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

Sameiet Benterud BB8 ligger i Ringerike kommune og har orgnr 917204993.

Det er 44 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Leif Aspevoll
STYREMEDLEM, Mathias Lämsä Thorsen
STYREMEDLEM, Gunhild Løitegård
STYREMEDLEM, Marte M. Bekkhus Weisteen
VARAMEDLEM, Beate Bekkhus

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 93179782

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

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

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

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

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.
For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

En stor del av aktiviteten i 2024 dreide seg om utskifting av rekkverkene både på balkongene i 2. etg og på trappene. Vi mente å konstatere så gjennomgripende skader at det ble sendt ut melding til beboerne om at rekkverkene ikke måtte belastes. Selv etter mye korrespondanse med Tronrud Eiendom AS som var utbygger, var de ikke villig til å imøtekomme noen form for reklamasjon. I denne diskusjonen hadde vi solid støtte av teknisk avdeling hos RINGBO. Av sikkerhets hensyn måtte denne skaden utbedres, og det ble derfor skrevet kontrakt med Bolig & Skadeservice som nå har sluttført arbeidet.

Styret har skrevet avtale med RINGBO om vedlikeholdsplanlegging. Dette er et nettbasert system som sikrer oss faglig hjelp til kontroll og gjennomføring av framtidig vedlikehold av våre bygninger. Beregnede kostnader for de enkelte postene blir også lagt inn her, noe som gir en grei oversikt i budsjettarbeidet.

Styret blir fortsatt kontaktet i forbindelse med at søppel blir satt på bakken ved siden av sjaktene. Her må alle beboerne hjelpe til for å holde sitt eget nærområde pent og ryddig. De som henter søppel tar ikke med det som ligger på bakken eller rydder opp etter oss. Ved utleie av leiligheten må sameieren gi klar orientering om dette til sin leietaker.

Styret har gjentatte ganger blitt kontaktet i forbindelse med parkering av biler på gangveiene. Parkering er tydelig regulert i våre ordensregler, og også her kreves det at sameier informerer sin leietaker.

El-bil lading: Et stadig tilbakevendende tema. Også i 2024 ble det kommentert at plassen for lading av el-biler ofte er opptatt av biler med forbrenningsmotor, noe som fortsatt skjer. Vis hensyn og følg skiltingen på stedet slik at vår investering her ikke er helt bortkastet.

Styrets planer for året

For tiden foreligger det ikke planer om noen store prosjekter, men med bakgrunn i utarbeidet vedlikeholdsplan vil vi fortsette med fortløpende vedlikehold. Som eksempel kan nevnes maling av vindskier og rengjøring av tak på boder, carporter og pumpehus. Slikt arbeid vil bli utført i samarbeid med vedlikeholdsavdelingen hos RINGBO.

Diverse

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**451 248**	**253 012**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	63 598	198 236
B. Årets endringer i disponible midler	**63 598**	**198 236**
C. Disponible midler pr. 31.12	**514 846**	**451 248**
Omløpsmidler	585 991	510 722
- Kortsiktig gjeld	71 145	59 474
Disponible midler	**514 846**	**451 248**

Resultatregnskap Sameiet Benterud BB8

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		856 224	645 120	856 366	1 108 366
Andre driftsinntekter	1	312 816	286 272	313 400	60 672
SUM INNTEKTER		**1 169 040**	**931 392**	**1 169 766**	**1 169 038**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	43 000	42 995	43 000	43 000
Arbeidsgiveravgift	2	6 063	6 062	6 000	6 000
Revisjonshonorar	3	7 205	6 875	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		76 026	72 408	76 000	80 000
Konsulentbistand		39 650	0	0	30 000
Juridisk bistand		44 532	0	0	20 000
Vaktmestertjenester		18 468	18 000	18 000	20 000
Vedlikehold eiendom	4	318 045	41 808	150 000	1 150 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	150 000	150 000
Vintervedlikehold		55 878	54 858	65 000	65 000
Sommervedlikehold		52 605	50 778	55 000	55 000
HMS		11 597	11 597	13 000	13 000
TV/Internett		52 272	52 272	53 000	53 000
Forsikringer		115 586	47 597	94 000	93 000
Kommunale avgifter	5	0	1 300	0	0
Strøm		5 920	4 940	20 000	15 000
Oppvarming		252 189	304 880	280 000	310 000
Ladeanlegg		6 231	12 837	5 000	10 000
Andre driftskostnader	6	10 010	9 751	15 000	15 000
SUM KOSTNADER		**1 115 277**	**738 957**	**1 050 000**	**2 136 000**
DRIFTSRESULTAT		**53 763**	**192 435**	**119 766**	**-966 962**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		9 834	5 801	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**9 834**	**5 801**	**0**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**63 598**	**198 236**	**119 766**	**-966 962**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		63 598	198 236	0	0
SUM DISPONERINGER		**63 598**	**198 236**	**119 766**	**-966 962**

Balanse Sameiet Benterud BB8

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 766	6 591
Andre fordringer		28 257	34 283
Bankinnskudd			
Driftskonto		77 433	406 662
Sparekonto		115 992	52 725
Sparekonto		352 536	10 458
Skattetrekkskonto		6	3
SUM OMLØPSMIDLER		**585 991**	**510 722**
SUM EIENDELER		**585 991**	**510 722**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	7	514 846	451 248
SUM EGENKAPITAL	**7**	**514 846**	**451 248**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 364	1 995
Leverandørgjeld		26 289	17 259
Annen kortsiktig gjeld		38 492	40 220
Sum kortsiktig gjeld		**71 145**	**59 474**
SUM GJELD		**71 145**	**59 474**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**585 991**	**510 722**

Sted:_____, dato:_____

Leif Aspevoll STYRELEDER	Marte M. Bekkhus Weisteen STYREMEDLEM	Mathias Lämsä Thorsen STYREMEDLEM

Gunhild Løitegård
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3606 Fjernvarme	252 144	234 000
3608 Tv/internett	52 272	52 272
3611 Carport	8 400	0
Sum	**312 816**	**286 272**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5330 Honorar til styret og andre komiteer	43 000	42 995
5400 Arbeidsgiveravgift	6 063	6 062
Sum	**49 063**	**49 057**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	18 012	2 244
6614 Vedlikehold maling	0	760
6616 Vedlikehold balkonger	272 258	0
6618 Vedlikehold rør	0	5 999
6619 Vedlikehold uteanlegg	900	1 444
6621 Vedlikeholdsplan	26 875	0
6622 Vedlikehold elektro	0	31 361
Sum	**318 045**	**41 808**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	0	1 300
Sum	**0**	**1 300**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	0	808
6825 Kopiering	1 100	0
7370 Kurs, møter/konferanser	750	0
7490 Kontingenter	3 100	2 900
7770 Bankomkostninger	5 060	6 043
Sum	**10 010**	**9 751**

Note 7 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	451 248	253 012
Årets resultat	63 598	198 236
Sum egenkapital 31.12	**514 846**	**451 248**

ADVOKATFIRMAET
HOEL WOLLBRÅTEN AS

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 29B
0166 Oslo

www.ahw.no

advokat Gina Kristiansen Borgersrud
mobil: 936 26 557
e-post: gina@ahw.no

advokat Henning Hoel
mobil: 990 30 906
e-post: henning@ahw.no

advokat Wiggo Wollbråten
mobil: 928 30 140
e-post: wiggo@ahw.no

Sameiet Benterud BB8
v/ styrets leder
Arnemannsveien 3
3511 HØNEFOSS

Oslo, 17.3.2025

NOTAT – SAMEIET BENTERUD BB8 - TVIST MED TRONRUD EIENDOM

1. Innledning

Undertegnede representerer sameiet Benterud BB8 i ovennevnte sak. Saken er nå innstilt av Forliksrådet, og sameiet må innen ett år eventuelt ta ut stevning for Tingretten dersom man ønsker å forfølge kravet videre. Styret har bedt om et notat, slik at årsmøtet kan vurdere om man skal gi styret fullmakt til å ta ut stevning eller ikke.

2. Kort om hendelsesforløp – sakens faktiske side

Sameiet fikk i forbindelse med utvendige malearbeider bistand av Ringbo BBL v/teknisk rådgiver Espen Sjøberg. Ved første befaring oppdaget man omfattende råteskader med 164 tilfeller. Det ble derfor besluttet å også kontrollere rekkverk på verandaene, og det ble da avdekket yttereligere 111 råtetilfeller – altså totalt 275 tilfeller av råteskader.

Konklusjonen var at det var behov for full utskiftning av rekkverkene lenge før forventet levetid. Årsaken til råteskadene var etter Sjøberg sin oppfatning mangelfull eller manglende behandling av endeved og kuttflater, slik at rekkverk råtnet fra innsiden.

Råteskadene var så omfattende at det var en sikkerhetsmessig risiko ved at man måtte unngå normal belastning (HMS).

Årsaken til råteskadene er også bekreftet fra Jotun og Norsk treteknisk institutt, og det vises eksempelvis til uttalelse fra Jotun:

Håndløper som ligger på toppen er ofte fuktig og avgir fuktighet til ubehandlede ender. Denne fukten trekker ned i det ubehandlede treverket og kommer ikke ut. Fukten stiger og vil ut, men når treverket er mettet vil det råtne fra innsiden i stedet. Det er det vi ser her.

Fordi treverket råtner fra innsiden, var det først etter lang tid det var mulig å oppdage de omfattende råteskadene.

Det ble deretter fremmet krav om utbedring/retting fra sameiet mot utbygger Tronrud Eiendom som ble avvist.

Styret tok deretter ut forliksklage ved advokat Henning Hoel fra advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS. Forliksrådet behandlet saken i møte den 6. mars. Tronrud Eiendom hadde her ikke noe å tilby, og saken ble derfor innstilt (forliksrådet har ikke adgang til å avsi dom uten samtykke fra begge parter når kravet overstiger kr. 200.000, -).

3. Økonomiske forhold - risiko ved en rettslig tvist.

Sameiet har inngått kontrakt og utfører nå utskiftning av rekkverk. Kostnaden for dette vil ligge på ca. kr. 950.000,- og i tillegg kommer det prosjektkostnader og kostnader til å konstatere mangelen i størrelsesorden kr.150.000,-. Sameiets tap ligger altså på ca. kr. 1,1 mill.

Det er vanskelig å forutse størrelsesorden på sakskostnader dersom sameiet tar ut stevning, men det må påregnes sakskostnader på ca. kr. 200.000, - for hver part i tingretten. Sameiets omkostninger vil i hovedsak dekkes av rettshjelpsdekningen i bygningsforsikringen, men det vil påløpe en egenandel på kr. 48.000, - ved omkostninger på kr. 200.000, -. Dersom man taper i tingretten må man som hovedregel også dekke motpartens omkostninger.

Et grovt anslag vil derfor være at man risikerer totale omkostninger på ca. kr. 250.000, - dersom man skulle tape i tingretten. Videre vil en sak kunne ankes av begge parter, og man kan få omkostninger i Lagmannsretten. Omkostningene i Lagmannsretten vil normalt være noe lavere da man allerede har lagt ned arbeid for tingretten. Man har selv kontroll om man ønsker å anke eller ikke hvis man taper i tingretten, men motparten står fritt til å velge å anke dersom man taper.

4. Prosessrisiko

I vårt tilfelle ble manglene oppdaget etter at den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år i bustadoppføringslova er utløpt.

For at sameiet skal vinne frem med sitt krav er det derfor nødvendig å bevise at det foreligger grov uaktsomhet etter bustadoppføringslova §30 fjerde ledd (da kan reklamasjonsfristene ikke gjøres gjeldende fra Tronrud):

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles

Det er viktig å presisere at det rettslig sett er en høy terskel før man kan konstatere grov uaktsomhet. Det skal for å vurdere grov uakstomhet foretas en helhetsvurdering der det etter juridisk teori og rettspraksis er flere momenter som er sentrale.

I vår sak er det en del momenter som peker i retning av grov uaktsomhet:

Skadeomfang - skadepotensiale

Dette er det mest sentrale momentet i helhetsvurderingen, og skadeomfanget i vår sak er svært høyt. Det ble ved befaring registrert 275 tilfeller av alvorlig råteskader. Feilen er også gjennomgående ved at stolper og spiler råtner fra innsiden. Det er altså ikke enkeltstående tilfeller eller begrensede områder som er rammet, men gjennomgående feil. Videre er råteskadene av en slik art at man ikke kan reparere disse, men det må foretas gjennomgående utskiftning. Dette viser også et stort skadeomfang som peker i retning av grov uaktsomhet. Fra vår side vises det også til at alminnelige levetidsbetraktninger. Det forhold at man nå må foreta utskiftning av rekkverk på et tidspunkt hvor det er normalt å foreta alminnelig vedlikehold peker i retning av grov uaktsomhet.

Videre er det i forhold til skadepotensiale et poeng at rekkverkene er en viktig funksjon sikkerhetsmessig (HMS), og det er klart at rekkverkenes tilstand utgjorde et farepotensiale ved at de ikke tålte normal belastning.

Betydelig avvik fra god faglig utførelse
De omfattende skadene viser videre at arbeidene klart avviker fra god faglig utførelse. I denne sammenheng er det også et moment at det ikke kan dokumenteres noen form for kvalitetskontroll på byggeplassen. Videre har utbygger heller ikke overlevert FDV-dokumentasjon for fellesareal til sameiet

Oppsummerende er det altså en del momenter som peker i retning av grov uaktsomhet, men terskelen er høy så det er likevel en ikke ubetydelig risiko for at man kan tape i en rettssak.

Tronrud Eiendom har også påberopt seg foreldelse, men etter min vurdering er det mindre risiko for at saken kan anses som foreldet. Min vurdering basert på de bevisene som nå foreligger er at det er ca. 50% sjanse for å vinne frem med et krav.

5. Anbefaling

Rent matematisk bør sameiet ta ut en stevning i saken dersom man anser at risikoen for egne/motpartens omkostninger er ca. kr. 250.000, - for behandling i en instans, og kr. 400.000, - til kr. 450.000, - dersom man i verste fall skulle tape i Lagmannsretten ved en anke (ved en prosessrisiko på 50% og et krav som overstiger kr. 1 mill.).

Årsmøtet kan likevel også legge vekt på at det også er muligheter til å oppnå et forlik eksempelvis ved rettsmekling for Tingretten.

På den annen side har det en egenverdi å unngå enhver risiko, og den tid og de ressurser som styret må legge ned ved en rettslig behandling.

Mitt formål med notatet er å redegjøre for årsmøtet for den risikoen sameiet tar ved å ta ut en stevning, og på den annen side mulighetene for å nå frem med et krav i størrelsesorden kr. 1,1 mill.

Det anbefales følgelig at årsmøtet selvstendig tar stilling til om man ønsker å gi styret fullmakt til å ta ut stevning mot Tronrud for tingretten eller ikke.





Rev.	Omfatter	Sign	Dato

Tiltakshaver: Tronrud EIENDOM

Tiltakets adresse: Benterud Boligområde

Tegner:	Prosjekt nr	Kontrollert	Godkjent	Gnr/Bnr
EGR	TEAS3800	RN	-	39 / 11

Benterud
8 -mannsbolig
Fasade 1 og 2

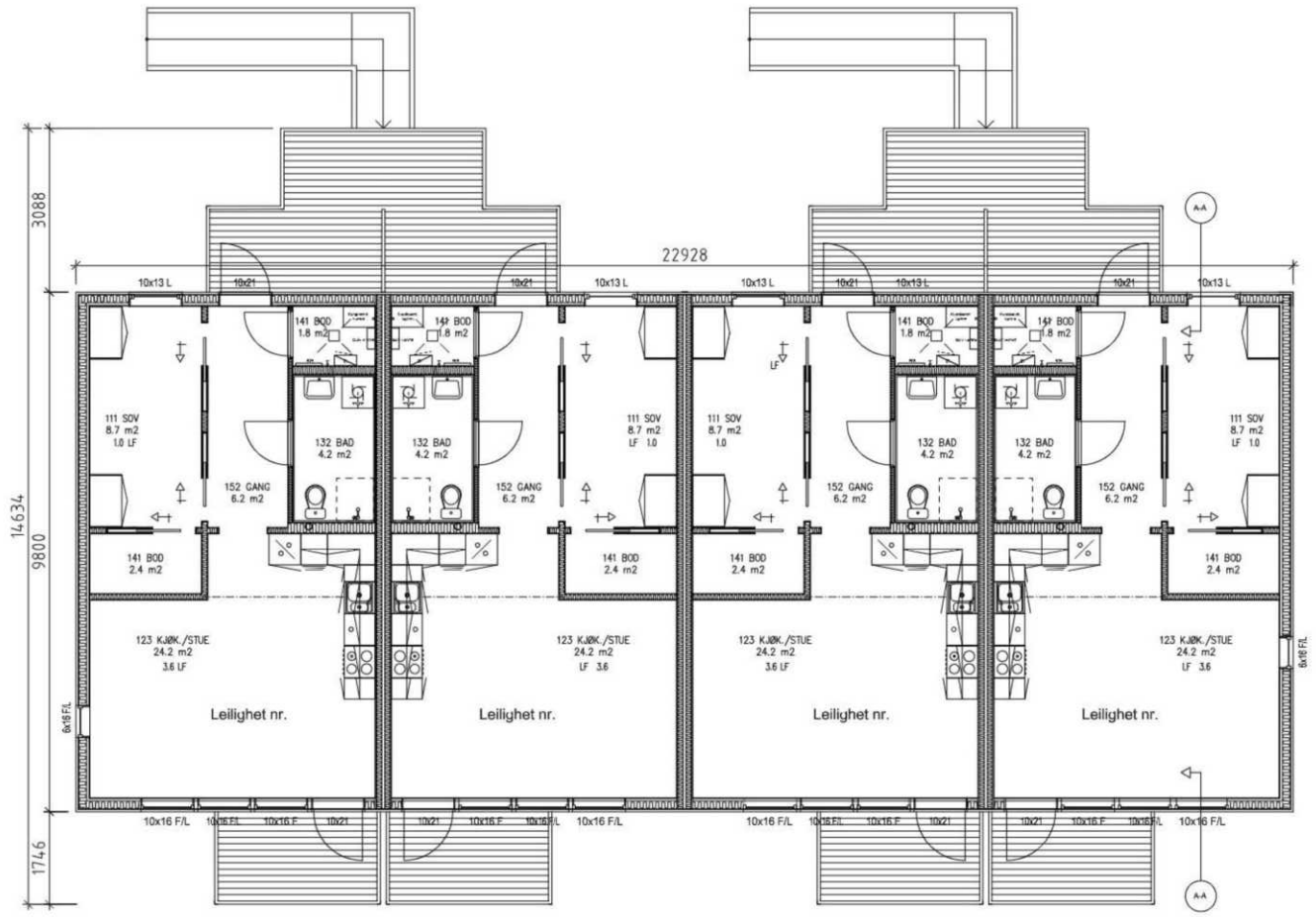
Målestokk 1:100

Dato	Sist korr
22.10.14	-

Tegning nr	Rev.indeks
F01	

Tronrud BYGG AS
Postboks 510
3504 HØNEFOSS
post@tronrudbygg.no
www.tronrudbygg.no
Tlf: 46 84 60 00

Denne tegningen er Tronrud GRUPPEN AS sin eiendom.
Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra Tronrud GRUPPEN AS. Kfr. lov om åndsverk 12.05.1961



PLAN 2.ETASJE

Rev.	Omfatter	Sign	Dato

Tiltakshaver: Tronrud EIENDOM

Tiltakets adresse: Benterud Boligområde

Tegner:	Prosjekt nr	Kontrollert	Godkjent	Gnr/Bnr
EGR	TEAS3800	RN	-	39 / 11

Benterud
8 -mannsbolig
Plan 2. etg.

Målestokk 1:100

Dato	Sist korr
22.10.14	-

Tegning nr: P02-1 Rev.indeks:

Tronrud BYGG AS
Postboks 510
3504 HØNEFOSS
post@tronrudbygg.no
www.tronrudbygg.no
Tlf: 46 84 60 00

Denne tegningen er Tronrud GRUPPEN AS sin eiendom.
Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra Tronrud GRUPPEN AS. Kfr. lov om åndsverk 12.05.1961

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen v/Buttingsrud
Teknisk tjeneste v/Bakkeby
Eiendomsskattekontoret v/Myhren
Matrikkelføring

Tronrud Eiendom AS
Arnemannsveien 3

3510 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
14/3804-25	22033/17	GNR 39/211		23.06.2017

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

GNR/BNR 39/68 - BENTERUD - BOLIGER

Vi har 19.06.2017 mottatt anmodning om ferdigattest fra Tronrud Eiendom 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: 8-mannsbolig Nr.51-67 og 10-mannsbolig 69-79 + boder og garasjer
Bygningsnummer: 300495297 og 300495308 + 300495318, 300495323 og 300560351

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

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine

telefon: 40900136

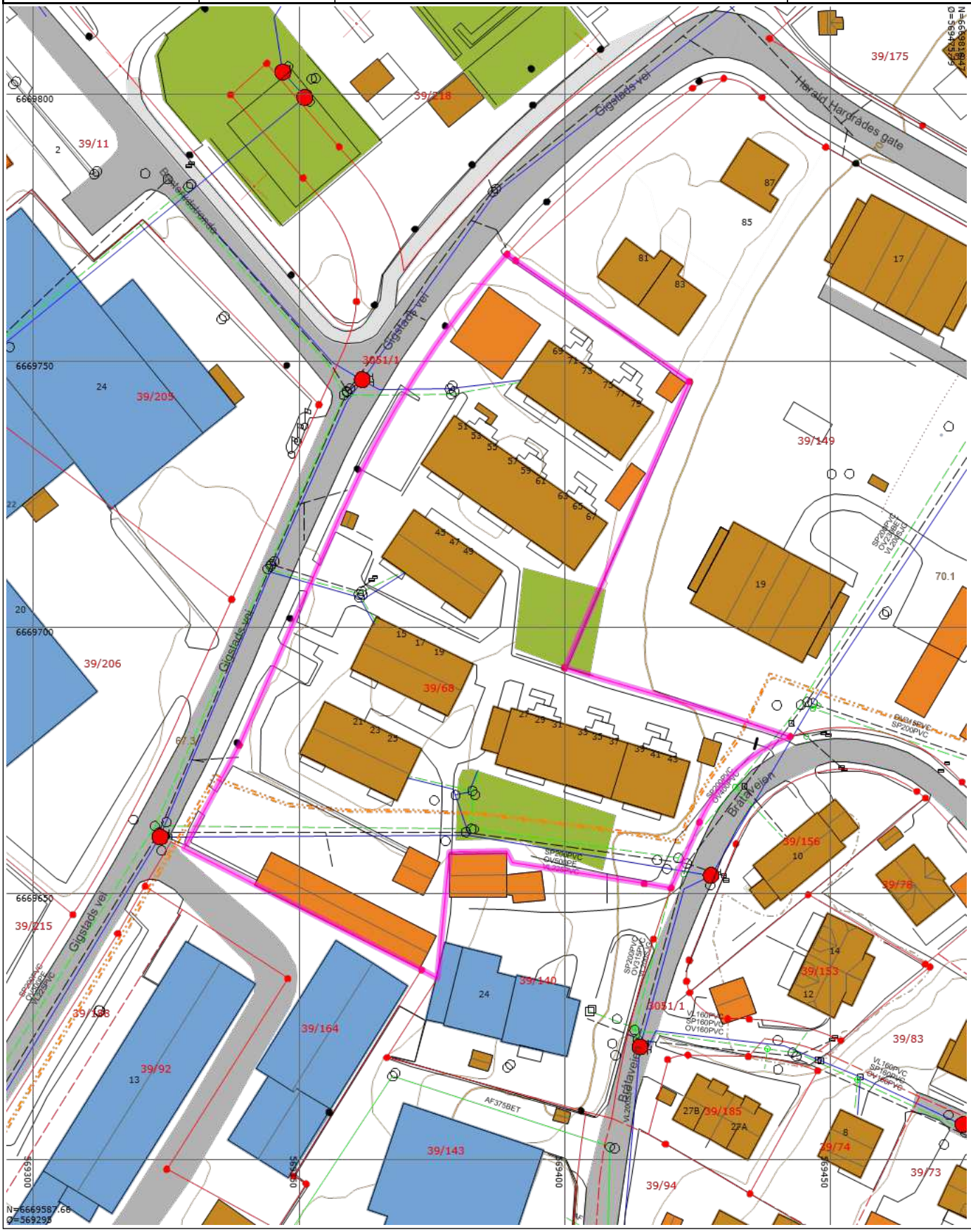
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Gigstads vei 65 3511 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

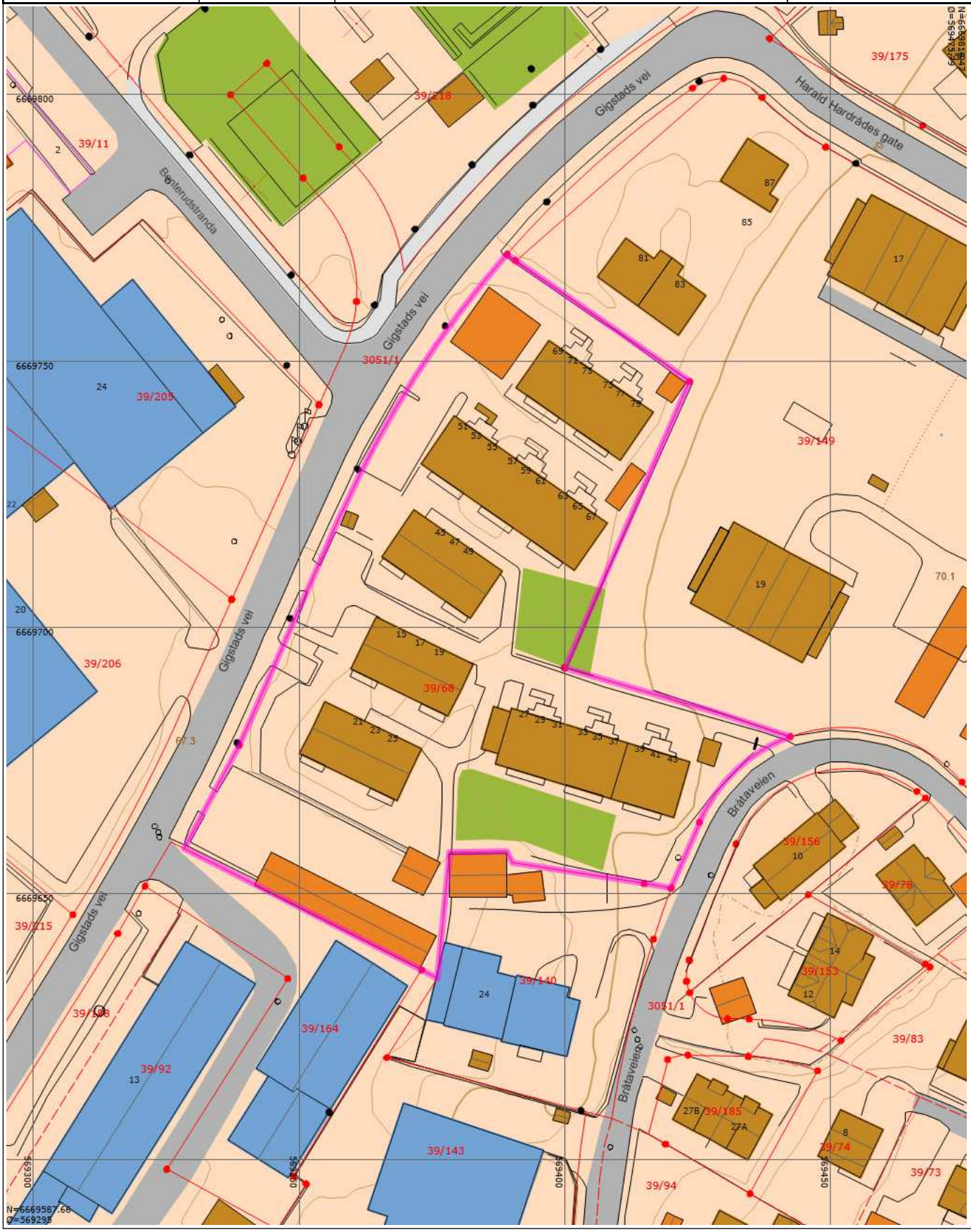
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Flaggstang
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje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

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Gigstads vei 65 3511 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Anleggseiendom
- Lekeplass
- Matrikkelnummer
- Høydetall punkt
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Grense anleggseiendom
- Idrettsanlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Veg
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Riving
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Forsenkningskurve
- Annet

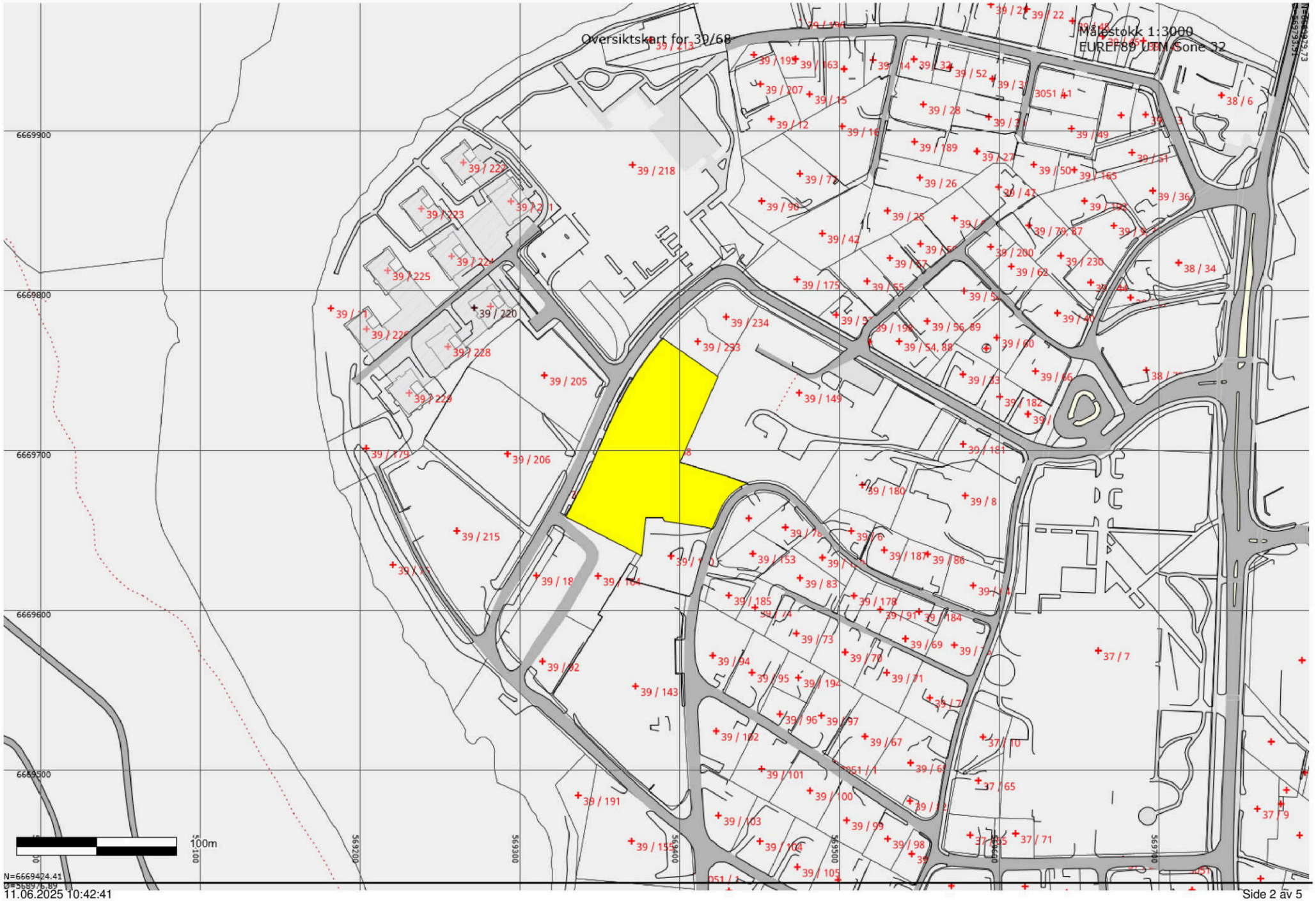
Ringerike kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**39**	**68**	**0**	**36**

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.



11.06.2025 10:42:41


39/68 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
39 / 220
39 / 227
39 / 228
39 / 205
39 / 234
39 / 233
39 / 53
39 / 149
39 / 68
39 / 206
3051 /
39 / 215
39 / 156
39 / 78
39 / 6
39 / 153
39 / 129
39 / 140
39 / 83
6669700
569400
569500
100m
N=6669609.51
Ø=569249.22
N=6669784.62
Ø=569521.57
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
39,79
57,26
58,64
48,28
30,20
14,21
24,08
22,04
13,50
25,19
10,77
23,67
44,32

Areal og koordinater

Areal: 7375,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6669702,40 Øst: 569384,17

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6669651,03	569420,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,08	Ikke hjelpelinje		13	
2	6669651,84	569415,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			25,19	Ikke hjelpelinje		13	
3	6669655,85	569390,13	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,29	Ikke hjelpelinje		10	
4	6669657,90	569389,12	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,77	Ikke hjelpelinje		10	
5	6669657,67	569378,35	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,67	Ikke hjelpelinje		10	
6	6669634,11	569376,07	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,32	Ikke hjelpelinje		13	
7	6669635,62	569373,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			44,32	Ikke hjelpelinje		13	
8	6669655,75	569333,63	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,95	Ikke hjelpelinje		13	
9	6669658,46	569328,33	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	69 Beregnet	13	
			22,04	Ikke hjelpelinje		13	
10	6669677,87	569338,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			48,28	Ikke hjelpelinje		13	
11	6669722,02	569358,29	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	192,04
			57,26	Ikke hjelpelinje		13	
12	6669770,03	569389,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	13	
			2,08	Ikke hjelpelinje		13	
13	6669768,84	569390,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			39,79	Ikke hjelpelinje		13	
14	6669746,13	569423,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			58,64	Ikke hjelpelinje		13	
15	6669692,40	569399,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,20	Ikke hjelpelinje		13	
16	6669683,83	569428,95	Jord	Kamjern	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,21	Ikke hjelpelinje		13	
17	6669679,45	569442,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	29,50
			24,08	Ikke hjelpelinje		13	
18	6669663,42	569425,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			13,50	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**39**	**68**	**0**	**36**	Gigstads vei 65, 3511 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	7365.17m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	3930.96m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	7370.39m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 311	Boligområde på Benterud (4.5.2006)	Blokkbebyggelse	6722.79m^2
3305 311	Boligområde på Benterud (4.5.2006)	Felles parkeringsplass	642.07m^2
3305 399	Ny skole og boligområde Benterud (2.3.2017)		
3305 447	Eikli sør, næringsområde (11.10.2018)		
3305 62-03	Eikli område B (24.5.1972)		

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Ja

PLANID	Plannavn
3305 506	Eikli Park

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.:	**39**	Bnr.:	**68**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**36**
Adresse:	**Gigstads vei 65, 3511 HØNEFOSS**						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	**x**	
Kloakk	**x**	
Vei	**x**	

Kommentar:

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**39**	Bnr.:	**68**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**36**
Adresse:	**Gigstads vei 65, 3511 HØNEFOSS**						

	Ja	**Nei**
Vannmåler	**x**	

	Dato	**Målerstand m³**
Sist avlest	**31.12.2023**	**414**
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 for 2025	kr.	**2123,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m³	
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar:						

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 **41** m³

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gigstads vei 65, 3511 Hønefoss
Gnr. 39, Bnr. 68, Snr. 36, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250105

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.
