PRIVATMEGLEREN

NEDRE NORDBERGVEIEN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i sameie

Nedre Nordbergveien 19 , 3514 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 103, bnr. 235, snr. 20

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1016 **Referansenummer:** LQ7035

Autorisert foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Olav Nordeng **Vår ref:** Per Olav Nordeng

Medlem av NITO

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

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 ivaretatt/normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normal oppfølging. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport. Fremstår som en original bygning med utgangspunkt i byggeår.

REFERANSENIVÅ: Bygget etter eldre TEK - standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året konstruksjonen ble oppført.

Referansenivå er byggeår og byggeskikk, med enkel beskrivelse. Generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholdsnivå.
-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekketmangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig 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.

Bygningssakyndig anbefaler at du bruker fagfolk.
TØMR: Oppgradering/påbygging av bolig, det kan være hensiktsmessig å engasjere en fagmann til oppfølging også ved egeninnsats.
EL: Anbefales utført av autorisert Elektrofirma, 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 søknadspliktig.
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, legge grunnmurplate, isolasjon og drens.

Leilighet i sameie - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Takrenner og nedløp i kobber og tilbehør i stål/metall. Beslag på fasader i dele utvendig kledning av kobber.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning. Oppmurt forblending av naturstein på deler av fasader.
Saltakskonstruksjon med sperrearmer plassbygd, innredet som leilighet. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Takvinduer fra Velux på bod/teknisk.
Bygningen har malt sporfrest hovedytterdør og skyvedør til terrasse ny 2022, Entrédør malt finert med pyntelister ved inngang til leilighet fra byggeår.
Takterrasse bygget inn i takkonstruksjon, tremmegulv av impregnert.
Felles trappegang opp til leilighet, stablet med belegningsstein. Det er montert håndløper på hver side.
Bygningsdelene er ikke vurdert siden det er en del av fellesarealet og er under vedlikeholdsansvaret til sameiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett/skipsgulv og fliser på bad. Malt tregulv på hems. Profilert malt listverk. Veggene har malte plater med glassfiberstrie. Innvendige tak har malte plater og felter.
Det er normal bruks slitasje, mindre ujevnheter/skjolder, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme.
Etasjeskiller er av betongdekke, det er opplyst i tidligere takst at det er elementdekke i betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i område med moderat til lav/usikker grad Radon - aktsomhet.
Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.
Innvendig har boligen malte lette dører formpresset.

VÅTROM Gå til side

Badet oppgradert i 2021, flislagt gulv/vegg og glatt malt tak, Innredning med glatte skuffefronter og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Det er normal/mindre bruks slitasje.
-Dusj med glassvegger. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri.
-Vegghengt toalett med innbygnings sisternen.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet mekanisk avtrekk, mangler til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.

KJØKKEN Gå til side

Overflater Vegg/Tak glatt malt, gulv parkett/skipsgulv. Tak høy innredning med profilerte fronter heltre og nedfelt kum i stål, benkeplate i heltre med 1-greps blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin. Fliser mellom overskap og benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber/plast tilførsler til kjøkken, bad ukjent. Vanninntak på bod/teknisk med tilførsler i kobber, stoppekran, vannmåler og vannstoppeventil for skap med varmtvannsbereder og vaskemaskin
Det er avløpsrør av plast synlig i benkeskap på kjøkken og bad, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene.
Varmtvannsbereder TYPE: Høiax RS 120 fra byggeår installert på bod/teknisk rom.
Sikringsskap plassert på bod/teknisk 6 kurser med jordfeil automater og hovedbryter 63A.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felleseiet tomt med beregnet areal på 3 793m². Kilde: Eiendomsverdi.no Bygget ligger i område med moderat til lav/usikker grad Radon - aktsomhet.
Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen Kilde: Kartverket, NVE og NGI - Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i sameie

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

Byggetegninger datert 03.02.1989.
Ferdigattest er gitt terrasseleiligheter og garasjer den 04.07.1990
Godkjenning for overbygg søppelkasser 07 - 2013 og endring av terrasser- rekkverk 03 - 2021 (mnd - år) Kilde: Ringerike Kommune

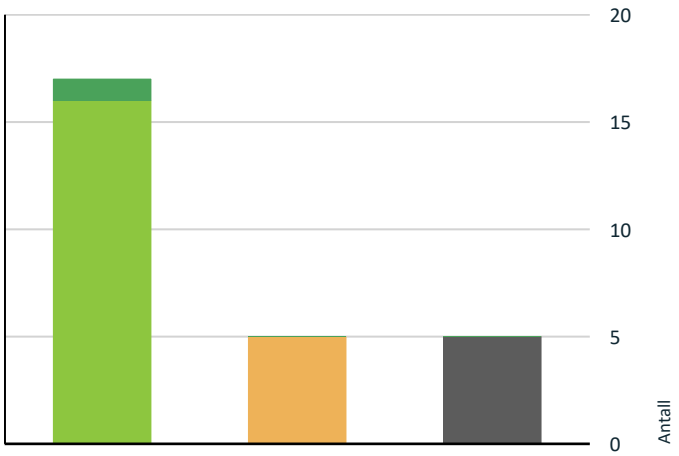
Garasje

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

Byggetegninger datert 03.02.1989.
Ferdigattest er gitt terrasseleiligheter og garasjer den 04.07.1990 Kilde: Ringerike Kommune

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.

Leilighet i sameie

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ikke dokumentasjon (UK) uavhengig kontroll på membranarbeider.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

LEILIGHET I SAMEIE



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Bygningsdelen er ikke vurdert siden det er en del av fellesarealet og er under vedlikeholdsansvaret til sameiet.



TG IU Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i kobber og tilbehør i stål/metall. Bygningsdelen er ikke vurdert siden det er en del av fellesarealet og er under vedlikeholdsansvaret til sameiet.
Beslag på fasader i dele utvendig kledning av kobber.

TG IU Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning. Oppmurt forblending av naturstein på deler av fasader. Bygningsdelen er ikke vurdert siden det er en del av fellesarealet og er under vedlikeholdsansvaret til sameiet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med sperrearmer plassbygd, innredet som leilighet. Hovedkonstruksjon ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som kun blir utført ved mistanke om skade. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Takvinduer fra Velux på Bod/Teknisk.

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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

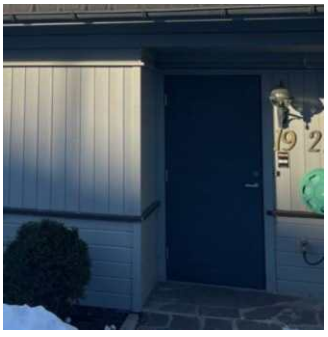




TG 1 Dører

Bygningen har malt sporfrest hovedytterdør og skyvedør til terrasse ny 2022, Entrédør malt finert med pyntelister ved inngang til leilighet fra byggeår.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse bygget inn i takkonstruksjon, tremmegulv av impregnert, fallforhold målt til 50mm fra dør til sluk. Rekkverk tett med liggende kledning H = 85cm, dagens krav til rekkverk er 100 cm og skal ikke egne seg for klatring. Det er synlig tekking med banemembran alder ukjent på sidevegg, Trepanel går ned forbi terrassedekke/tremmer.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Alder på tettesjikt/membran er ukjent, tidspunktet for når denne må byttes er vanskelig å si noe om.

Fra tidligere eier er det opplyst i takst at membran under terrassegulv ble byttet våren 2021 i regi av sameiet. For nærmere opplysninger bør man kontakte styret.





TG IU Utvendige trapper

Felles trappegang opp til leilighet, stablet med belegningsstein. Det er montert håndløper på hver side. Bygningsdelen er ikke vurdert siden det er en del av fellesarealet og er under vedlikeholdsansvaret til sameiet.



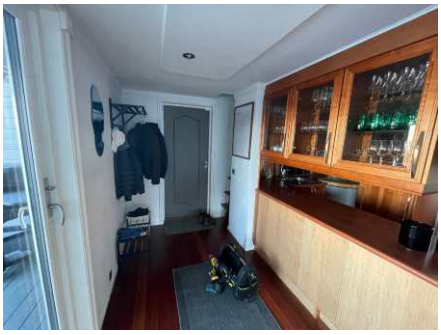
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/skipsgulv og fliser på bad. Malt tregulv på hems. Profilert malt listverk. Veggene har malte plater med glassfiberstrie. Innvendige tak har malte plater og felter. Det er normal bruks slitasje, mindre ujevnheter/skjolder, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, det er opplyst i tidligere takst at det er elementdekke i betong. Fremstår som stabilt på befaringen. Mindre avvik plan het for etasjeskiller +/- 5mm målt fra inngangsdør og diagonalt over stue mot yttervegg i hjørne. Plan het på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: (største avvik angitt).

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i område med moderat til lav/usikker grad Radon - aktsomhet. Det foreligger ferdigattest med kontroll -/samsvarserklæringer som er bekreftet av ansvarlig søker i byggesak.
- Ved utleie av hele/ deler av boligen er det krav til radonmåling.
- Det bør utføres radonmålinger.
Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

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

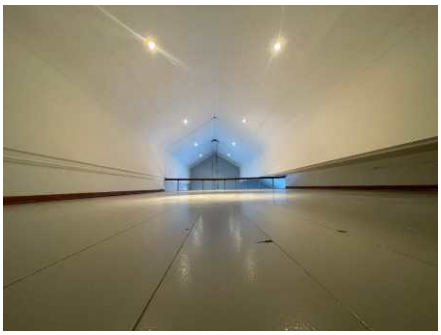
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Innvendige trapper

Enkel tretrapp/stige til hems, tilgang til hems via liten luke, bygget i nisje i gang. Åpent lavt rekkverk mot stue. Det er ikke satt TG på trapp og rekkverk på hems.
Hvis hemsen skal benyttes anbefales tiltak med sikring av tilgang, rekkverk og arealer. Arealer er ikke målverdige.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte lette dører formpresset. Utvalgte elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen spesielle merknader.
Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Badet oppgradert i 2021 av tidligere eier. Det foreligger faktura dokumentasjon på Rør og El anlegg.

5 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.





5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler 5cm høyere enn tilstøtende rom, terskel 35mm fuget hardved (se bilde), lite fall på gulv til dusj ujevnt fall, 15mm lokalt fall i dusj sone, mosaikkflis. Høydeforskjell fra dør til sluk beregnet til 15mm. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite fall på gulv, det er god opp kant på terskel og rommet fungerer med dette avviket, avhengig av bruksmønster og belastning.

Tilstandsrapport





5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, det er synlig synlig smøremembran på klemring i sluk. Membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er synlig mansjetter på membran på gjennomføringer i vegg under vask. 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.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ikke dokumentasjon (UK) uavhengig kontroll på membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.





5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt gulv/vegg og glatt malt tak, Innredning med glatte skuffefronter og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Det er normal/mindre bruks slitasje.

-Dusj med glassvegger. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri.
-Vegghengt toalett med innbygnings sisternen.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet mekanisk avtrekk, mangler til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.

Tilstandsrapport

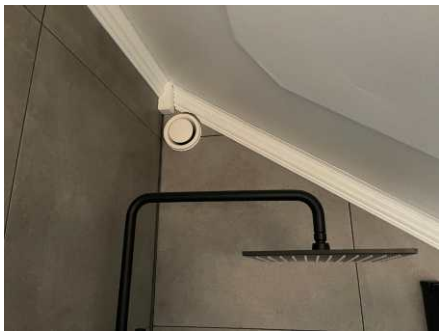




5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

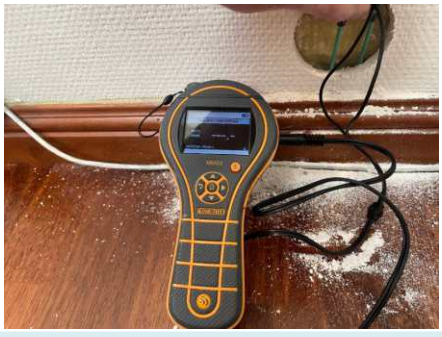
Avtrekksventil over dusjhjørne tilkoblet mekanisk avtrekksventilasjon. Til luft mangler.



5 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, i vegg på bod/teknisk bak dør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen boret inn i svill og det var ingen utslag på befaringen.



KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater Vegg/Tak glatt malt, gulv parkett/skipsgulv. Tak høy innredning med profilerte fronter heltre og nedfelt kum i stål, benkeplate i heltre med 1-greps blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin. Vitrineskap og barløsning mot entre/terrasse. Fliser mellom overskap og benkeplate.

Kjøkkenet i åpen løsning mot stuen. Delintegrerte/integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikro. Fuktmåling overflate utført ved hjelp av fuktoverflateindikator er det ingen tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vann installasjoner

Tilstandsrapport

på befaringen.





5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber/plast tilførsler til kjøkken, bad ukjent. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, det er ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Opplegg for vaskemaskin på bod/teknisk. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Vanninntak på bod/teknisk med tilførsler i kobber, stoppekran, vannmåler og vannstoppeventil for skap med varmtvannsbereder og vaskemaskin









TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast synlig i benkeskap på kjøkken og bad, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner og terreng, begrenset tilgjengelig for vurdering. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke

Tilstandsrapport

besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Utførelse når det gjelder stakeluke og lufting av anlegg er ukjent.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Synlige kanaler på bod/teknisk. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: Høiax RS 120 fra byggeår installert på bod/teknisk rom. Plassert i rom uten sluk. Det er vannstoppeventil i benkeskap. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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





TG 1 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 på bod/teknisk 6 kurser med jordfeil automater og hovedbryter 63A, arbeider på 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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2021 - Nytt opplegg bad, varmekabler, spotter led, opplegg med brytere, stikk og tilførsler.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen. Blokka har felles alarmanlegg. Metode og utførelse ikke vurdert da det er et eget fagområde. Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse.
Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

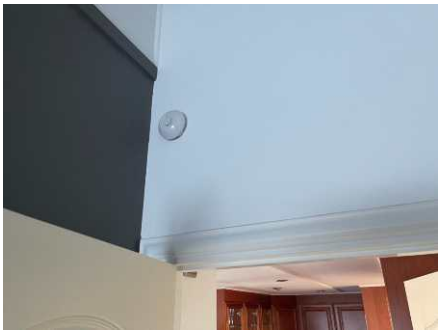
Nei

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





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling

Byggeår
1990

Kommentar
Beregnet samme byggeår som leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittliggende garasje, bygget med sviller på belegningsstein, vegger av trekonstruksjoner, tak er tekket med glasert teglstein, takrenner og nedløp/beslag i metall. Leddport finert/heltre ram tre, manuell M=25x20.
- Takstoler med sutak som undertak, tekket med takstein.
- Sviller, tre konstruksjoner montert på fundament i høyde med belegningsstein.
- Utvendig kledning av liggende tre kledning, med forblending naturstein i felter, bakvegg mot terreng trevegg med gips forblendet med leca. Noe slitasje/fuktmerker på gips, lite tilgang til lufting bak forblending/terreng.

Behov for ettersyn og nærmere vurdering av tiltak med vedlikehold av elementer, men tidspunktet for når det er nødvendig med tiltak er vanskelig å si noe om.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/61 m²

Leilighet i sameie: Entré, Kjøkken, Bod, Bad, Soverom, Stue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 100 000

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	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering
Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no. 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. Fellesgjeld er ikke opplyst for enhet og opplyses av megler i prospekt, eller forretningsfører for sameie.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Nordbergveien 21 ,3514 HØNEFOSS 50 m² 1989 1 sov	30-05-2022	2 450 000	**2 700 000**	113 913	2 813 913	**56 278**
2	Nedre Nordbergveien 22 ,3514 HØNEFOSS 52 m² 1989 1 sov	28-02-2019	2 200 000	**2 395 000**	7 982	2 402 982	**46 211**
3	Nedre Nordbergveien 11 ,3514 HØNEFOSS 81 m² 1989 2 sov	11-07-2022	3 450 000	**3 600 000**		3 600 000	**44 444**
4	Nedre Nordbergveien 28 ,3514 HØNEFOSS 47 m² 1990 1 sov	04-07-2023	1 850 000	**1 850 000**	191 866	2 041 866	**43 444**

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

Leilighet i sameie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i sameie	Kr.		**2 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**340 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 090 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 100 000**

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

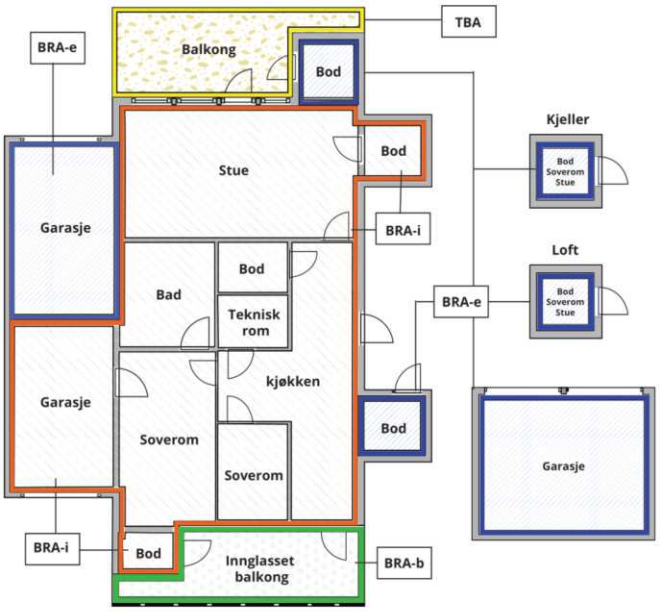
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i sameie

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
5 Etasje	61			61	17	22	83
SUM	**61**				**17**	**22**	**83**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

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

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikten:
TBA = Terrasse (17,3m²), bygget inn i takkonstruksjon, felles inngangsplatting med naturstein ved inngang.

ALH = Areal med lav himlingshøyde, som ikke er beregnet i arealoversikt - ikke målverdig areal.
Stue/Soverom/Bad og Bod (8,5m²) og Hems (13,7m²) det er kun enkel tilgang til hems via luke, og hemstrapp/stige ved inngang til leilighet.
Hems er beregnet i summering av ALH/GUA i arealoversikt.

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:
Leilighet : 4,16m ved møne og ned til 1,44m og 1,22m til knevegger, ned til 0,32m på bod/teknisk. Flat himling 2,2m. Hems: 1,74m ved møne og ned til 1,07m, laveste punkt ved kasse bak drager 0,30m.
For nye boliger minste romhøyde i rom for varig opphold 2,4 m, TEK 10 2,2 m og eldre byggeforskrifter 2,0 m. Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger datert 03.02.1989.
Ferdigattest er gitt terrasseleiligheter og garasjer den 04.07.1990
Godkjenning for overbygg søppelkasser 07 - 2013 og endring av terrasser- rekkverk 03 - 2021 (mnd - år) Kilde: Ringerike Kommune

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: Rekkverkshøyde og åpninger innvendige rekkverk undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet. Hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil dette kommenteres i rapport.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e = Garasje (18,8m²) andel av sammenbygd garasje til 4 enheter frittstående. Med plass for 1 bil og lagring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger datert 03.02.1989.
Ferdigattest er gitt terrasseleiligheter og garasjer den 04.07.1990 Kilde: Ringerike Kommune

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: Rekkverkshøyde og åpninger innvendige rekkverk undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet. Hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei, 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)**
Leilighet i sameie	55	6
Garasje	0	19

Kommentar	
Leilighet i sameie	P-ROM = målverdige rom som benyttes til kort eller langvarig opphold. Målverdig areal er inklusive nødvendige åpninger i etasjeskillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. Leilighet: Entre, Kjøkken, Stue (39,3m²) i åpen løsning, Bad (3,2 m²), Soverom (10,1m²). S-ROM = måleverdige rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. Leilighet: Bod (5,6m²) AREAL= angitt i oversikt P- rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²) og beregnet for målverdig areal.
Garasje	S-ROM = Måleverdige rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM Garasje (18,8m²) andel av sammenbygd garasje. Med plass for 1 bil og lagring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	103	235		20	3793 m²	Kilde: Eiendomsverdi - Felleseiet tomt	Ikke relevant

Adresse
Nedre Nordbergveien 19

Hjemmelshaver
Pjaaka Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med solrik og fin beliggenhet, i terrasseleilighet, gode solforhold med sydvest vendt beliggenhet og fin utsikt. Leiligheten ligger i øvre plan med tilgang via trapp til parkering med garasje.

Adkomstvei

Det er fin tilgang til eiendommen via kommunal/privat vei, gårdsrom med belegningsstein. Felles inngang fra bakkeplan med trapp opp til 2 leiligheter.

Tilknytning vann

VANN: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt avløp og har private stikkledninger.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen/styre i sameie.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt med beregnet areal på 3 793m². Kilde: Eiendomsverdi.no
Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er 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.

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen Kilde: Kartverket, NVE og NGI - Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold opplyst i grunnboka fra siste 5 år.
Eiendommen er seksjonert Formål: Bolig med Sameiebrøk 35/1224
Seksjonen har andel i realsameie Gnr: 103 Bnr: 235 Snr: 23 med ideell andel 1/8

Byggemåte

Leilighet i sameie med terrassert bebyggelse, hovedkonstruksjoner betong, med utfyllende treverk og takkonstruksjon av sperrer med skråtak innvendig. Isolert bindingsverk, kledd med trepanel. Med elementer i naturstein. Bygningsdelen er ikke vurdert siden det er en del av fellesarealet og er under vedlikeholdsansvaret til sameiet. Leilighet/bolig i sameie eller borettslag. Det er kun foretatt besiktigelse og vurderinger innenfor boenhetens omsluttende vegger. Hvis øvrige deler av bygget er beskrevet er det kun for å opplyse om konstruksjonsmetoder etc, ikke for å angi tilstand. Takstmann tar ikke ansvar for tilstand i bygningsdeler der boligselskapet har vedlikeholdsansvar. Fellesareal, kjeller, loft, fasader etc. er ikke vurdert. Kjøper bør kontakte boligselskapet eller forretningsfører hvis det er ønske om opplysninger vedrørende utført og planlagt vedlikehold samt eventuelle skader, mangler eller utfordringer vedrørende fellesareal og bygningskonstruksjon.

Dokumentasjon

Alt arbeid som utføres på bygninger bør dokumenteres. Skriftlig oppsett for valgte løsninger som reparasjoner/vedlikehold/ombygging eller installasjoner. Dokumentasjon på utført kan være viktig for fremtidig vedlikehold/endringer og ved salg av boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon før/eller i forbindelse med befaringen annet enn det som er opplistet nedenfor.
-Boligeier har byggepermer med kvitteringer og annen informasjon fra byggetiden med opplysninger om utførende.
Ansvarlig søker har bekreftet at alle krav/vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven er oppfylt.

Eiendomsinformasjon fra Megler: originaltegninger, kart og offentlige dokumenter tilsendt.
Annen informasjon innhentet: Informasjon fra Hjemmelshaver, Se Eiendom, Eiendomsverdi, Grunnboka og kommunens kartsider.
-Det skal dokumenteres at kravene i forskriften er oppfylt i det ferdige byggverket.
-Byggevarer skal ha forsvarlige egenskaper, som bidrar til at byggverk oppfyller kravene i denne forskriften. Egenskapene må kunne dokumenteres.

Boligbygning FDV-dokumentasjon

For en boligbygning vil det vanligvis være behov for enklere FDV-dokumentasjon som minimum bør omfatte.
-dokumentasjon av produkter og overflater som skal rengjøres og vedlikeholdes, betjening og servicebehov for tekniske installasjoner, enkel anvisninger for bruk av boligen.

FDV-dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold, eller bruksanvisning for boligbygning, bør omfatte:
-bygningsmessige produkter, sanitæranlegg, varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, elektriske anlegg, brannalarm- og slokkeanlegg.
Tekniske fellesanlegg i boligblokker/leiligheter må dokumenteres særskilt.

Oppvarming/Energimerke

Energimerke eller energiforbruk for boligen er ikke oppgitt av eier. Eiendommen har energimerke fra 2019 F Rød Kilde: Eiendomsverdi.no.
*Energiattesten kan oppdateres når som helst og er gyldig i ti år. Utbedringer for å gjøre bygget eller boligen mer energieffektiv, vil kunne påvirke energistandarden og energimerket. Den nyeste oppdaterte energiattesten er den gyldige. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

Vedovn/peis ovn med stålpipe og brannplate på gulv. Varmekabler i rom med flis på gulv /Elektriske panelovner
Oppvarmingskilder er vedovn, supplert med strøm og panelovner.
Tips gode energi vaner: 1-Følg med på energibruken i boligen Tips 2-Luft kort og effektivt Tips 3: Reduser innetemperaturen Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig.

Internett/TV - annet

Internett/TV: Fiber fra Viken fiber (Altibox)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.02.2025		Fremvist		Nei

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

Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er ikke dette normalt omtalt i taksten. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250017

Selger 1 navn
Christian Pjaaka

Gateadresse
Nedre Nordbergveien 19

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3514

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250017

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad ble pusset opp i 2021 av forrige eier.
Arbeid utført av	Venåsen Rørservice AS og Brødrene Helgesen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann gjorde kontroll på våtrom i dag. Ingen fukt og alt ok.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Det er fyringsforbud på pipene til sameiet. Denne leiligheten har aldri hatt tilgang på pipe, ettersom denne går utenfor leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Brødrene Helgesen AS la nye varmekabler på bad i 2021
Arbeid utført av	Brødrene Helgesen As

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble utført el-kontroll desember 2022. Manglende som ble oppdaget ble umiddelbart rettet.

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

Document reference: 14250017

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble byttet membraner på terrasser 2021 av Rune Edvardsen AS.
Arbeid utført av	Runde Edvardsen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 14250017

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250017

Nedre Nordbergveien 19

Nabolaget Haugsbygd/Berg - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Vang skole (1-7 kl.) 325 elever, 15 klasser	21 min 1.6 km	
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 9 klasser	22 min 1.7 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	9 min 5.3 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	12 min 8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Klekken Linje 223	4 min 0.2 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	9 min 5.7 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

BARNEHAGER

Haug barnehage (1-5 år) 46 barn	20 min 1.4 km	
Smeden barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 2.3 km	
Nedre Auren gårdsbarnehage (1-5 år... 81 barn	4 min 2.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Klekken	19 min
Rema 1000 Hønengaten	6 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	10 min
Haug Apotek	19 min
Kuben Vinmonopol	10 min

SPORT

Haugsbygda ungdomsskole	22 min
Vang skole	23 min
Sporty24 Hønefoss	8 min
Sporty24 Hønefoss Express	8 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

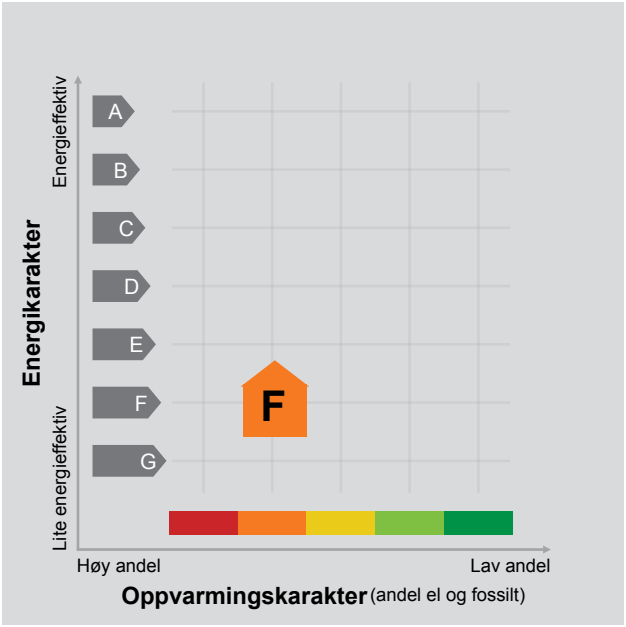
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Nordbergveien 19
Postnummer	3514
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7883099
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-83260
Dato	21.02.2025



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.

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Sameiet Norberg Terrasse 1



Tid og sted

Tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00
Haugvang

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 Norberg Terrasse 1 innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00
Møtested: Haugvang

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 Oppdatering av sameiets vedtekter

Etter gjennomgang av gamle vedtekter mener styret at de er modne for en oppdatering.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar nye vedtekter

Styrets innstilling: Styret foreslår at nye vedtekter godkjennes .

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Nora Gravdal er på valg som styremedlem.

Styrets innstilling: Styret foreslår Nora Gravdal som styremedlem i 2 nye år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Marit Engenstangen Martinsen ønsker ikke lenger å være varamedlem.

Styrets innstilling: Styret foreslår Hernan Morales som nytt varamedlem.

7.3 Valg av valgkomité

Hønefoss, 2025

Styret i Sameiet Norberg Terrasse 1

Sameiet Norberg Terrasse 1 - Årsmelding 2024

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

Sameiet ligger i Ringerike kommune og har orgnr 999093523.

Det er 24 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Sissel Bogen
STYREMEDLEM, Nora Gravdahl
STYREMEDLEM, Christian Pjaaka
VARAMEDLEM, Marit Engenstangen Martinsen
VARAMEDLEM, Karl Åge Jonsrud

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: 88167221

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

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

Skadedyrforsikring

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

Innboforsikring

Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den

som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

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

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

Det har i 2024 vært holdt 7 styremøter og 8 møter med forretningsfører, prosjektleder, HMS, og befaringer.

Følgende arbeider er utført:

Rørinspeksjon, Ringerike septikservice

Rensing og tømming av kummer, Miljøservice

Drenering øvre plan, Bjerke landskap

Kamergjennomføring, spyling og staking, Miljøservice

Varmekabler avløp øvre plan, Oddvar Thoen

Festing av løse heller i trapp, Frank Viksengen

Styrets planer for året

I henhold til vedlikeholdsplan:

Sikre el skap i fellesgarasjer

Brannvarsling fellesgarasjer

Vannsjekk- beboers ansvar

Tak sjekk og endring av fall på takrenner utenfor nr 17 og 22.

Skifte vindski over utgangsdør nr 32 pga råteskader

Vann, fukt og mugg problemer i fellesgarasje

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	205 019	1 048 494
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-138 785	-688 672
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	354 958	-154 803
B. Årets endringer i disponible midler	216 173	-843 475
C. Disponible midler pr. 31.12	421 192	205 019
Omløpsmidler	449 602	318 021
- Kortsiktig gjeld	28 410	113 002
Disponible midler	421 192	205 019

Resultatregnskap Sameiet Norberg T errasse 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		394 284	380 745	394 261	488 687
Innkrevde renter lån		471 468	337 789	471 454	455 058
Innkrevde avdrag lån		123 168	154 322	123 128	133 165
Andre driftsinntekter	1	39 030	33 011	27 000	98 231
SUM INNTEKTER		1 027 950	905 867	1 015 843	1 175 141
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	55 000	56 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	2	7 755	7 896	8 000	8 000
Revisjonshonorar	3	6 354	6 063	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		58 356	55 578	58 000	61 000
Konsulentbistand		12 350	38 981	0	10 000
Vaktmestertjenester		2 544	21 128	15 000	10 000
Vedlikehold eiendom	4	360 717	821 320	50 000	75 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	20 000	20 000
Vintervedlikehold		52 982	84 767	80 000	85 000
HMS		8 296	7 916	8 000	8 000
TV/Internett		27 324	27 324	27 000	28 000
Forsikringer		77 284	61 825	71 000	88 000
Kommunale avgifter	5	1 144	0	0	0
Renhold		1 215	2 681	0	0
Strøm		7 224	9 567	15 000	10 000
Andre driftskostnader	6	20 618	26 375	15 000	10 000
SUM KOSTNADER		699 162	1 227 420	428 000	474 000
DRIFTSRESUL TAT		328 788	-321 553	587 843	701 141
FINANSINNT . OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		3 480	8 187	0	0
Utbytte		6 567	5 639	0	0
Rentekostnader		-477 620	-380 945	-471 454	-487 985
NETT O FINANSPOSTER		-467 573	-367 1 19	-471 454	-487 985
ÅRETS RESUL TAT		-138 785	-688 672	116 389	213 156
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-138 785	-688 672	0	0
SUM DISPONERINGER		-138 785	-688 672	116 389	213 156

Balanse Sameiet Norberg Terrasse 1

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 024
Andre fordringer		46 732	77 284
Bankinnskudd			
Driftskonto		402 871	236 713
SUM OMLØPSMIDLER		449 602	318 021
SUM EIENDELER		449 602	318 021

Balanse Sameiet Norberg Terrasse 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	7	-6 795 879	-6 657 094
SUM EGENKAPITAL	7	-6 795 879	-6 657 094
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	8	7 217 071	6 862 113
Sum langsiktig gjeld		7 217 071	6 862 1 13
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 732	108 825
Skyldig offentlige avgifter		0	141
Påløpte ikke forfalte renter		2 678	2 403
Annen kortsiktig gjeld		0	1 634
Sum kortsiktig gjeld		28 410	113 002
SUM GJELD		7 245 481	6 975 1 15
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		449 602	318 021
Pantstillelser		7 217 071	6 862 113

Sted:_____, dato:_____

Sissel Bogen STYRELEDER	Christian Pjaaka STYREMEDLEM	Nora Gravdahl 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 Andre inntekter	0	5 687
3611 Lån drenering i 2024	11 706	0
3690 Fiber	27 324	27 324
Sum	39 030	33 011

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5330 Honorar til styret og andre komiteer	55 000	56 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	7 896
Sum	62 755	63 896

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 354	6 063
Sum	6 354	6 063

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	295 231	138 975
6602 Ventilasjon	8 713	28 481
6613 Vedlikehold vinduer	0	470 449
6614 Vedlikehold maling	0	1 143
6616 Vedlikehold balkonger	0	76 563
6617 Vedlikehold tak	0	5 156
6618 Vedlikehold rør	9 790	0
6619 Vedlikehold uteanlegg	14 483	118 053
6621 Vedlikeholdsplan	7 500	-17 500
6622 Vedlikehold elektro	25 000	0
Sum	360 717	821 320

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7762 Renovasjon	1 144	0
Sum	1 144	0

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6380 Kaffe, te og møteservering	0	389
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	747	5 000
6609 Andre driftskostnader	2 625	4 362
6825 Kopiering	875	288
6940 Porto	180	0
7400 Gaver	350	0
7570 Skadesaker	10 000	10 000
7770 Bankomkostninger	5 841	6 337
Sum	20 618	26 375

Note 7 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	-6 657 094	-5 968 422
Årets resultat	-138 785	-688 672
Sum egenkapital 31.12	-6 795 879	-6 657 094

Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette som følge av at deler av vedlikehold er finansiert ved lånopptak.

Den negative egenkapitalen er uten betydning for videre drift i boligselskapet, og disponible midler er på ett stabilt godt nivå.

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	SpareBank 1 Ringerike Hadeland	SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Formål:	Lån drensrør og div	Lån rehabilitering og vedlikehold
Lånenummer:	22808212246	22808036529
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	6.96 %	6.79 %
Beregnet innfridd:	30.06.2034	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	7 100 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 862 113
Avdrag i perioden:	17 873	127 169
Opptak i perioden:	500 000	0
Lånesaldo 31.12:	482 127	6 734 944

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808036529	2	388 774	777 548
	4	368 312	1 473 248
	1	334 210	334 210
	2	306 927	613 854
	1	289 903	289 903
	1	283 083	283 083
	2	272 824	545 648
	2	262 621	525 242
	2	238 721	477 442
	2	218 259	436 518
	2	204 618	409 236
	1	200 697	200 697
	2	184 156	368 312
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808212246	2	26 837	53 674
	4	25 425	101 700
	2	23 071	46 142
	1	22 600	22 600
	4	21 187	84 748
	3	18 833	56 499
	2	16 479	32 958
	2	15 066	30 132
	2	14 125	28 250
	2	12 712	25 424

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NORBERG TERRASSE 1

Orgnr 999 093 523
Vedtatt 4. mars 2025

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Nordberg Terrasse 1 (NT1). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. september 1989.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 103, bnr. 235 i Ringerike kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiets formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, hva angår disponering, vedlikehold og drift av:

1. Fellesarealer. Utvendig:
   tomteareal med veier og plasser, utvendig avløpssystem og beplantninger utenom de enkeltes blomsterkasser på terrasser.
2. Fellesarealer. Innvendig:
   Innvendig garasjeanlegg samt trappeoppganger til leilighetene.
3. Leilighetsbygget og garasjene. Utvendig:
   Utvendige fasader inklusive dører og vinduer, utvendig murverk inklusiv mellom terrasseleilighetene, samt tak med beslag og nedløpssystem. Som tak regnes også terrasser, eksklusiv tremnnegulv.
4. Tekniske innretninger:
   Hovedinntak med stigeledninger for vann og kloakk, elektrisitet og TV anlegg. Røykpiper og ventilasjonskanaler fra ytterkant den enkelte leilighet til og med takhatt.
5. Eventuell annen eiendom som sameiet senere måtte skaffe seg.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av

sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumpe, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Sameiere plikter til enhver tid å rette seg etter de husregler som er gjeldene, og er innforstått med at brudd på disse reglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet NT1.

4. Parkering

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameiers regning.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig

ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Egenandel forsikring
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt det rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden som er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt seksjonen til.

I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseier har ansvaret for å utbedre (seksjonseiers vedlikeholdsplikt) jfr ovenfor særlig pkt. 5-1 dekker seksjonseier selv egenandelen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Nordberg Terrasse 1	Første gang vedtatt:	24.10.1990
Husregler	Sist endret ved vedtak:	17.04.2010

HUSREGLER FOR SAMEIET NORDBERG TERRASSE 1

1 Hver eier/leier plikter å sørge for orden i sin bolig/seksjon. I tiden fra kl 23 til 07, lørdager fra kl 24 til 07, skal det være ro i husvære og på sameiets øvrige områder. Eventuelle fester skal varsles naboer på forhånd.

Musikkanlegg må bare spilles slik at lyden ikke sjenerer tilliggende leiligheter. Arbeid som medfører mye støy skal i størst mulig grad utføres innefor vanlig arbeidstid. På hverdager skal slikt arbeid ikke foregå etter kl 20 og i helger kun mellom kl 11 og 18.

2 Banking av tepper skal ikke foretas gjennom vinduer eller på terrasser, slik at det sjenerer andre.

3 Vask må bare henges opp til tørk på stativer og på egen terrasse/have og anordnes slik at det ikke sjenerer andre.

4 På gårdsplass, trappeganger og på fellesarealer forøvrig må det ikke anbringes brensel, vogner, leker, sykler eller annet som er til sjenanse for andre.

5 Sameiet har ikke eget utelys. Den enkelte sameier må derfor ha utelyset på i den del av døgnet det er mørkt.

6 Ved grilling på terrassene, eller i nærheten av terrassekomplekset, bør det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullfyrt grill bør bare brukes i slik avstand fra bygget at ingen får ubehag av grillingen.

7 Sameiets biloppstillingsplasser er i utgangspunktet gjesteparkeringsplasser og skal derfor ikke benyttes av sameiere eller leietagere som ikke leier biloppstillings-plass av sameiet.

For øvrig skal biler/eventuelt andre motorkjøretøyer plasseres i garasjen – se punkt 8 – eller på gruslagt parkeringsplass som ligger ved sameiets søppelkasser. På sameiets fellesareal for øvrig skal biler ikke parkeres uten ved meget kortvarig parkering og i spesielle tilfeller.

Ved overtredelse gis først en påminnelse som festes til kjøretøyet, ved gjentagende overtredelse gis en – 1 – skriftlig advarsel, påfølgende overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko, uten ytterligere varsel.

Større reparasjoner av biler og annet, skal foregå på sameierens egen biloppstillingsplass i garasjen og ikke på fellesareal.

Vask av bil er tillatt ved kummer på øvre og nedre torg, når det tas behørig hensyn til de øvrige beboere og det ryddes og rengjøres umiddelbart etterpå.

8 I garasjeanlegget skal kjøretøyene stå på oppmerkede plasser for hver enkelt bolig. Settes noe annet på plassen skal dette skje i god orden.

Den enkelte sameier har ikke adgang til å lagre noe utenom de oppmerkede parkeringsplasser og i bodene.

Porten til garasjeanlegget skal alltid holdes låst, og være åpen kortest mulig tid.

9 Sameiere som har behov for parkeringsplass utenom garasjeplassen, kan – mot en nærmere avtalt leie – få leie reservert parkeringsplass på sameiets biloppstillingsplasser.

10 Den enkelte bruker skal holde god orden rundt – og i sin kjellerbod. Boden skal være avlåst.

11 Det er ikke tillatt å benytte åpen ild eller åpent lys i garasjeanlegge eller bod.

12 Avfall/søppel henlegges i dertil oppsatte søppelkasser..

13 Det er tillatt å holde katt/hund, kjæledyr.

Forutsetningen er at disse ikke er til sjenanse for andre. Når hund er ute på vårt område skal den alltid holdes i bånd. Under lufting skal plastpose medbringes for oppsamling av etterlatenskaper.

Det er ikke tillatt å sette hund i bånd alene ute eller på terrasser, slik at den blir stående til andres sjenanse.

14 Området ved – og rundt lekeplass/sandkasser for barn skal holdes ryddig og i orden av de foreldre/foresatt som har barn der. Leketøy skal tas inn etter endt lekedag.

15 Hvis boligen i den kalde årstid forlates for lenger tid, skal det settes på så mye varme at ikke vannrør og lignende fryser.

16 Det er ikke tillatt med rullebrett, å sparke fotball eller unødvendig kjøring med moped på området.

17 HUSK !
Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper hygge og tilfredshet i fellesskapet.

Revidert 27.04.2010

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Norberg Terrasse 1 onsdag 28.08.2024 kl. 18:00 - Digitalt.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til å lede møtet velges Stian Moen, Ringbo BBL.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til sekretær velges Stian Moen, Ringbo BBL.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Sissel Bogen signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall stemmeberettigede registreres likt antall stemmeskjemaer som returneres innen stemmefrist.

Totalt antall stemmer: 13

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Saksliste godkjennes.

2. Utbedring av skadet drensrør

Etter kamera inspeksjon av Norva er det oppdaget klemskader og forskjøvet skjøt på drensrøret som går fra kummen på øvre plan og ut i skråningen på nord siden. Dette lar seg ikke reparere, så her må det graves opp og legges ny ledning slik at overvann ikke går i grunn.

Etter å ha gravd opp og undersøkt nærmere viser det seg at det ikke er hverken grunnmurspapp eller isolasjon inntil bygning under parkeringsplassen på øvre plan. Dette vil bli utbedret. Estimert kostnad for utbedring er opp til kr. 500 000,-. Det er usikkerhet rundt endelig kostnad, og styret har derfor lagt inn en

god sikkerhetsmargin.

Arbeidene må finansieres med lånopptak.

Vedtak:
Det vedtas opptak av nødvendig lån for å finansiere utførelse av beskrevet utbedring. Vedtatt med 11 mot 1 stemme.

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Rune Edvardsen AS
Follummoveien 68
3516 HØNEFOSS

<remi@rune-edvardsen.no>

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Mats Remi Johnsrud	21/863 - 2	18.03.2021

Endringer terrasser - nye rekkverk
Gnr/bnr 103/235 - Nedre Nordbergveien 9 - 34

Det vises til epost med vedlegg mottatt 27.01.2021 etter en telefonhenvendelse. Tiltaket beskrives som at blomsterkasser i betong heises vekk, og erstattes med glassrekkverk. Dette fordi det skal legges nytt belegg for å hindre vanninntrenging. Blomsterkassene fungerer som rekkverk i dag. Det er beskrevet rekkverk i 1m høyde, med sotet glass og mørke profiler.

Det ønskes en vurdering av om tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningslovens § 20-5 f) *«fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse»*

Tiltaket endrer utseende på terrassene. Det vil bli mer innsyn fra omgivelsene inn på terrassene, og fra overliggende terrasser ned på underliggende terrasser. Det blir mindre vindskjerming med mindre vegetasjon på terrassene. Vi er usikre på om det er en estetisk god løsning.
Men vi vurderer det slik at det ikke endrer bygningens karakter, og vurderer tiltaket å være unntatt søknadsplikt jfr. plan- og bygningslovens § 20-5 f).

Andre opplysninger:
Det tas ikke gebyr for denne tilbakemeldingen.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Knut Ivar Kollstrøm
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Sameiet i Nordberg Terrasse 1
Nedre Nordbergv 17

3514 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 354/13

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
13/2409-2	17179/13	BYG 103/235		03.07. 2013

GNR. 103/235 - NEDRE NORDBERGV 9 - 34 - BYGGING AV OVERBYGG FOR SØPLEKASSENE- GODKJENNING

Det vises til søknad mottatt 28.06. 2013.
Søknaden gjelder i følge en redegjørelse fra tiltakshaver:
Overbygg for søppelkassene

.....
Boligspesifikasjoner til matrikkelen i følge innsendte søknadspapirer/ansvarlig søker/tiltakshaver:
Tiltaket vil få et BYA (bebygd areal) på ca.21m²,
Tiltaket antas å få et BRA på ca.20 m².

Plangrunnlag:
Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan « 177-03 Eiendommen Nordberg m.m.»
Boligområde- Nåværende
Arealformål- Blokk bebyggelse.

Tiltaket:
Tiltaket vil i følge innsendte tegninger få en lengde på 5.2meter og en bredde på 4.2 meter, saltak med 15 graders takvinkel og møne høyden antas å bli ca. 3m.(ikke oppgitt målt på tegning).

Nabovarsel:
Naboene er varslet. Det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Vedtak:
I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 på følgende betingelser:

POSTADRESSE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

1. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres og plasseres i henhold til lover, forskrifter og vedtak i saken hvor tegning, situasjonskart o.l. er lagt til grunn.

Giro (til tiltakshaver, Sameiet i Nordberg Terrasse 1) ettersendes for innbetaling av gebyr for saksbehandling: kr 1 320,-.
(Betalingsregulativet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsregulativet ble vedtatt av kommunestyret 13.12.2012).

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever normalt minst 4 meter avstand fra byggverk til kommunale vann- og avløpsledninger. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra bygningen til vann- /avløpsledning.

Når arbeidene anses ferdige, skal tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse om noe arbeid gjenstår. Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

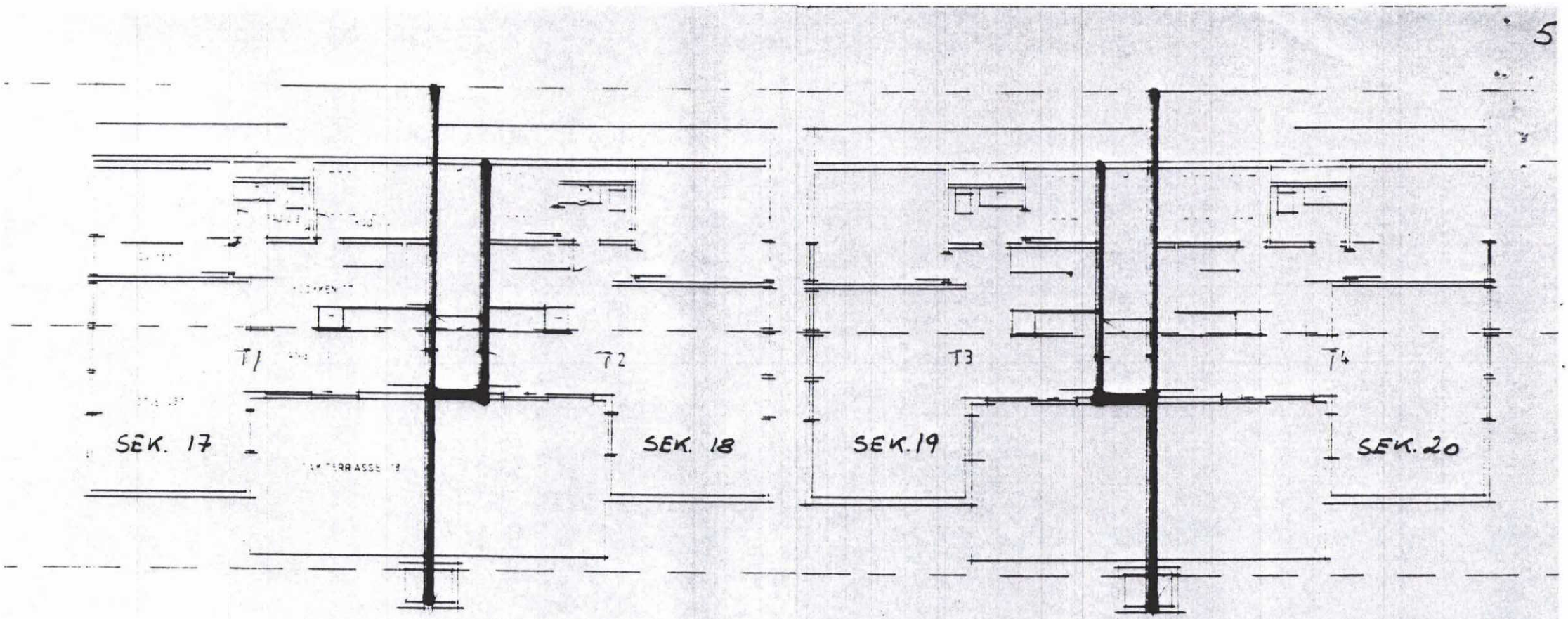
Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

for Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
Telefon: 32 11 74 78
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no



RIKTIG GJENPART
BORGAR FLASKERUD
Statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK

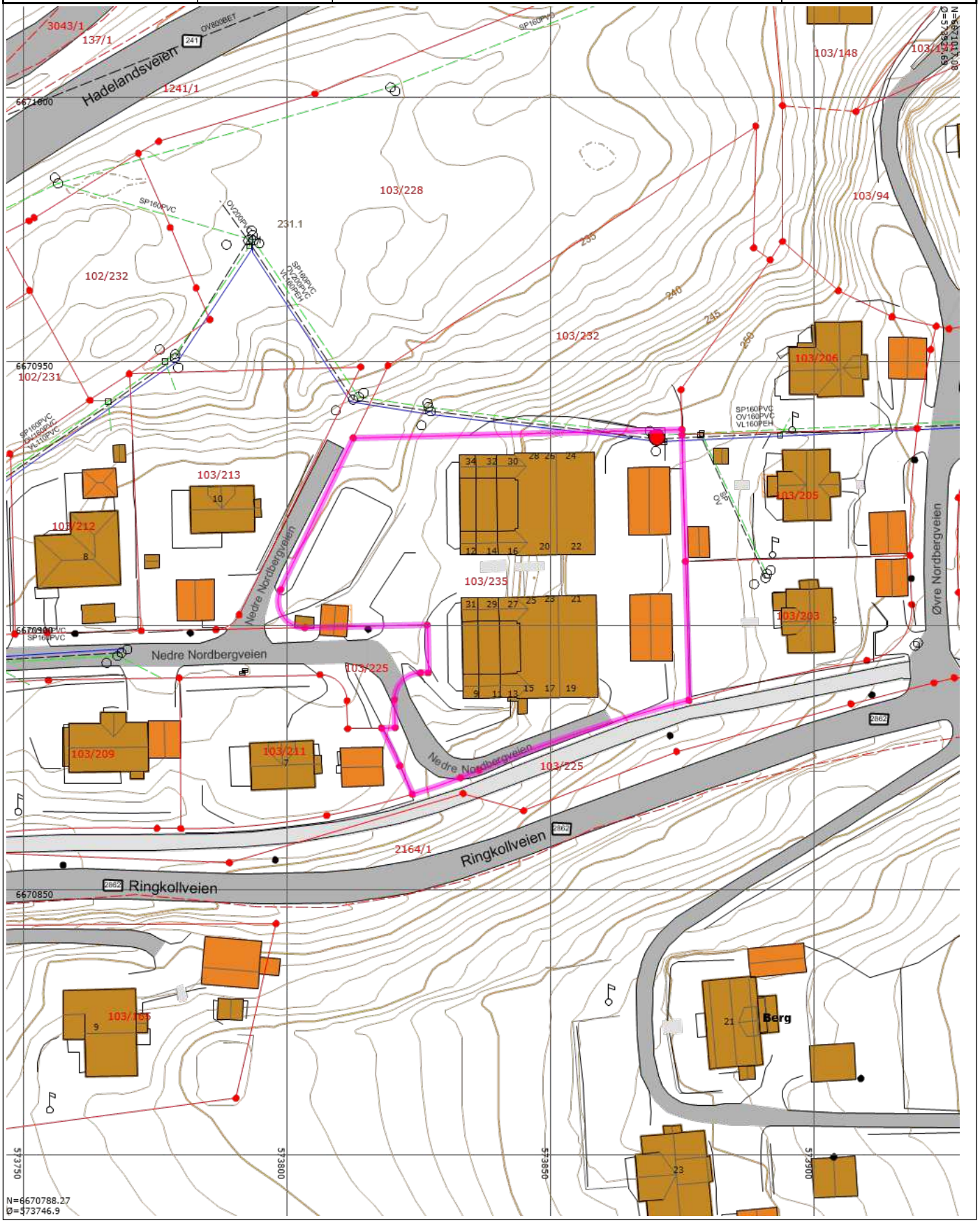
5. ETG.

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Nedre Nordbergveien 19 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Brannventil	Kum	Påkoplingspunkt
Reduksjonsventil	Sluk	Stengeventil
Spillvannsledning	Overvannsledning	Vannledning
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus	Trapp
Byggetiltak	Gang- og sykkelveg	Veg
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve 5m	Gård	Stedsnavn
Husnummer.	Eiendomsteig	Forsenkningskurve
Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**103**	**235**	**0**	**20**	Nedre Nordbergveien 19, 3514 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)	3797.53m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 473	Nordberg (1.9.2022)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	3792.25m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**103**	Bnr.:	**235**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**20**
Adresse:	**Nedre Nordbergveien 19, 3514 HØNEFOSS**						

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

Kommentar: **Hovedatkomstvei er kommunal. Interne veier er private.**

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.:	**103**	Bnr.:	**235**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**20**
Adresse:	**Nedre Nordbergveien 19, 3514 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	**102**
Kommentar:		

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr.	**1868,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
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 **33** m^3

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:
Nedre Nordbergveien 19, 3514 Hønefoss
Gnr. 103, Bnr. 235, Snr. 20, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250017

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.
