PRIVATMEGLEREN

STORGATA 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Storgata 17, 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 318,318, bnr. 79,79, snr. 12,0

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1616 **Referansenummer:** QI5274

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i malt treverk med 2-lags glass og med koblet glass. Inngangsdør som brann- og lyddør (B30, DB35).

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med flater / malt strie. Himling er tekket med malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig malt glatt dør. Plassbygget seng og hylle i alkove.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på vegger og malt slett himling m/downlights. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Servantinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjvegger / hjørne med glassdører. Naturlig ventilering og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter, laminat benkeplater og belysning i underkant av overskap. Utstyrt med stål kum og kran. Integrerte hvitevarer er platetopp og stekeovn. Plass for frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med radiator på stue/kjøkken samt varmtvann / forbruksvann er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Synlige vannrør i kobber. Avløpsrør av plast. Ventilasjonen består av naturlig avtrekk. Sikringsskap i fellesgang med 25A overbelastningsvern, automatsikringer, jordfeilrele og jordfeilbryter. Strømmåler og automatisk avleser. Åpent / skjult opplegg i leiligheten. Røykvarsler og tilgjengelig brannslukningsapparat. Porttelefon / calling til hoveddør i 1. etasje. Fiber fra VikenFiber1 / Altiboks.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	26 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	26 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

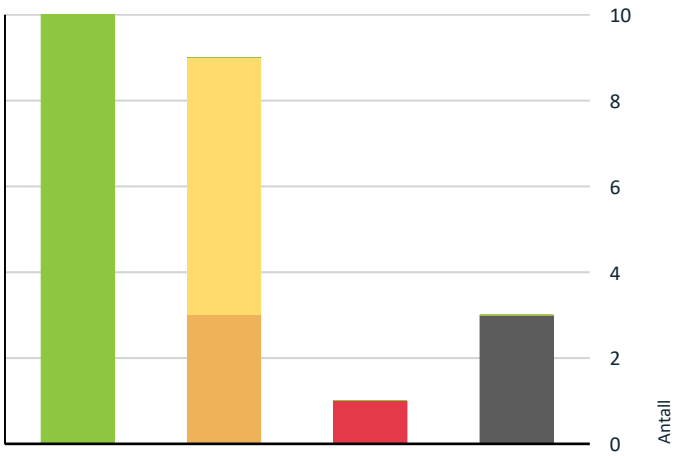
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

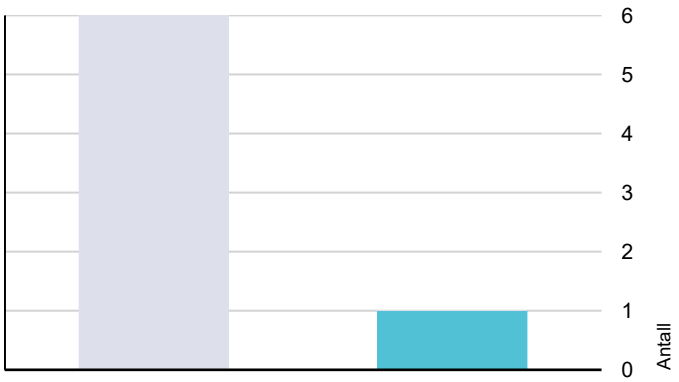
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Brannteknisk forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal / enkel standard på bolig utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eier kjøpte boligen i 2022 og har leiet ut siden. Leiligheten var da pusset opp i senere tid med nytt bad, nytt kjøkken og nye overflaterer, men alder / årstall er ikke opplyst.

Tilbygg / modernisering

1958	Ferdigattest	Ferdigattest er gitt bygget den 1/3-1958.
1988	Bruksendring	Ominnredning/bruksendring til 9 leiligheter er godkjent den 24/2-1988.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt treverk med 2-lags glass og med koblet glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.


Bilde: Vinduer er vanskelig å åpne / lukke og karmene i er slitte.

TG 1 Dører

Inngangsdør som brann- og lyddør (B30, DB35).
- Inngangsdør er av nyere dato (ukjent alder).

Tilstandsrapport



Bilde: Det er merker / riss på dørkarm og det kan påregnes vedlikehold. Ikke vurdert som avvik.



Bilde: Erstattet del av karm ved lås. Ikke vurdert som avvik.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er utarbeidet 10 års vedlikeholdsplan for bygget i 2023. Se vedlegg fra forretningsfører.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med flater / malt strie. Himling er tekket med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

(ansvar tilligger sameiet)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: På kartløsningen til NGU, er radon aktsomhetsgraden satt til høy i dette området.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig malt glatt dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



Bilde: Slitasje / skader nederst på dør til bad.

TG IU Andre innvendige forhold

Plassbygget seng og hylle i alkove.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad er av nyere dato (ukjent alder).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt slett himling m/downlights.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Fall på gulv i våtsonen er stedvis redusert i henhold til forskrift.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Det er registrert membran i sluk smurt på klemring. Det var ikke mulig å besiktige om membran / slukmansjett er forskriftsmessig klemt under klemring også.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjvegger / hjørne med glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





Bilder: Skade på skuff / innredning.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- må avklares med styret om det er mulig å montere avtrekksvifte / mekanisk sentralavtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtsone mot felles gang og mot naboleilighet).

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

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter, laminat benkeplater og belysning i underkant av overskap. Utstyrt med stål kum og kran. Integrerte hvitevarer er platetopp og stekeovn. Plass for frittstående kjøl/frys.
- Kjøkkeninnredning er av nyere dato (ukjent alder).

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber. Stoppekraner for rør til kjøkken og til servant på bad.
- Vannrør på bad og kjøkken er av nyere dato (ukjent alder).

Tilstandsrapport

Vanninntak med hovedstoppekran (for bygget) i kjeller er ikke vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
- Avløpsrør på bad og kjøkken er av nyere dato (ukjent alder).

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk.

TG IU Andre installasjoner

Porttelefon / calling til hoveddør i 1. etasje.
Fiber fra VikenFiber1 / Altiboks. Ny eier tegner evt. eget abonnement.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiator på stue/kjøkken samt varmtvann / forbruksvann er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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 i fellesgang med 25A overbelastningsvern, automatsikringer, jordfeilrele og jordfeilbryter. Strømmåler og automatisk avleser. Åpent / skjult opplegg i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent når anlegget ble installert.

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

TG2: Samsvarserklæring for oppføring / tilleggsarbeider er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 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.

Røykvarsler og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Slokkemiddelet er sist kontrollert i 2007 og er for gammelt. For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll / service må utføres av sertifiserte fagpersoner. Kostnadsestimat er basert på kontroll / kjøp av nytt brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det ble registrert røykvarsler i boligen, men denne var ikke montert ved bafaring. Røykvarsler skal være montert.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Røykvarsler i boligen er ikke montert.



Bilde: Slokkemiddelet er sist kontrollert i 2007.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

26 m²/26 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Bad, Alkove

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 1 200 000

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		**1 800 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	1 266
Fradrag for andel felles gjeld	-	21 361
Konklusjon markedsverdi		**1 800 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storgata 17 ,3510 HØNEFOSS 26 m²	1954	0 sov	18-08-2022	1 650 000	**1 770 000**	21 633	1 791 633	**68 909**
2	Søndre torv 2B ,3510 HØNEFOSS 27 m²	1933	1 sov	05-08-2021	1 800 000	**1 740 000**	24 833	1 764 833	**65 364**
3	Storgata 17 ,3510 HØNEFOSS 23 m²	1954	1 sov	23-05-2022	1 400 000	**1 400 000**	17 300	1 417 300	**61 622**
4	Storgata 17 ,3510 HØNEFOSS 43 m²	1958	1 sov	27-01-2025	2 190 000	**2 000 000**	43 446	2 043 446	**47 522**
5	Stabells gate 5 ,3510 HØNEFOSS 48 m²	1994	1 sov	28-11-2024	1 700 000	**2 060 000**		2 060 000	**42 917**
6	Storgata 17 ,3510 HØNEFOSS 48 m²	1954	1 sov	12-02-2025	2 190 000	**2 000 000**	44 691	2 044 691	**42 598**
7	Storgata 17 ,3510 HØNEFOSS 50 m²	1958	1 sov	05-11-2024	1 800 000	**1 700 000**	41 482	1 741 482	**34 830**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader. A-konto for fjernvarme er inkl. i felleskostnadene og avregnes en gang i året. Tv/internett kommer i tillegg.	Kr.		21 684
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**31 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 200 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

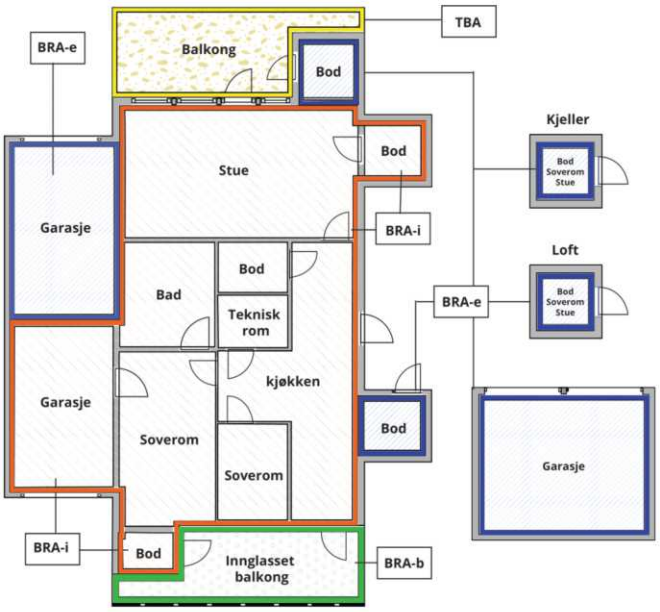
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	26			26	
Kjeller					
SUM	**26**				
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Alkove		
Kjeller			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,78 m, men vil kunne variere

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Eier er usikker på hvilken kjellerbod som evt. disponeres av leiligheten og det er heller ikke fremvist dokumentasjon på at kjellerboden som er oppmålt tilhører boenheten (kjellerbod på ca 4 m²). Kjellerboden er derfor ikke inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	26	0

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	79		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgata 17

Hjemmelshaver
Rasakumar Saviin

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Storgaten 17	29 / 2579	RINGBO BBL Org.nr. 954395197	979909497

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 1 266 31.12.2024	Kr. 21 361 09.05.2025

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	79	0	0	1004.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storgata 17

Hjemmelshaver

Eierandel
29 / 2579

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i nedre del av Storgata i Hønefoss sentrum med umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiet tomt, det meste av tomten er bebygget.

Tinglyste/andre forhold

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Boligblokk med forretninger i 1 etg. og leiligheter i øvrige etasjer. I felles oppgang er det støpte trapper mellom etasjene. Bygget er oppført i mur/betong, pusset og malt. Flatt tak med innvendig taknedløp. Antar støpt dekke med trekonstruksjoner, membrantekket.

Leiligheten

1-roms eierleilighet med bad og alkove, i 2. etasje (H0204).
Felles vaskekjeller.
Det er ukjent om leiligheten disponerer kjellerbod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 770 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93267636			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.05.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	12.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2025	Boligen er blitt benyttet til utleie. Selger har begrenset kjennskap til boligen.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	15.05.2025		Ikke vist		Nei
Forretningsfører	12.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler. Det er i denne rapporten kun vurdert leiligheten innvendig samt balkong/terrasser, ytterdører/vindu som disponeres av objektet. Boligen er blitt benyttet til utleie. Rekvirent/selger har begrenset kjennskap til boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250077

Selger 1 navn
Saviin Rasakumar

Gateadresse
Storgata 17

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3510

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: 6

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: 14250077

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250077

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: 14250077

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250077

Storgata 17

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	5 min 2.7 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	7 min 2.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	3 min 0.3 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata Totalt 4 ulike linjer	1 min 0.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	3 min 0.3 km
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 0.7 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Kuben	4 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	4 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	6 min
Kuben Vinmonopol	4 min

SPORT

Ringerike videregående	4 min
Eikli skole	5 min
EVO Hønefoss	5 min
Sporty24 Hønefoss	10 min

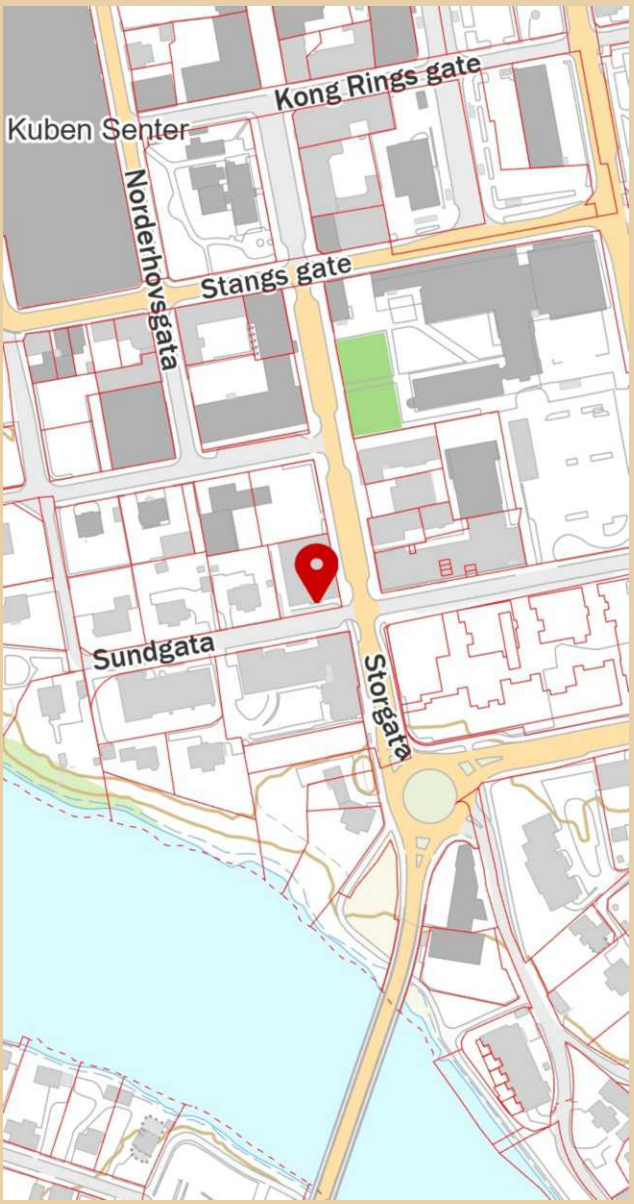
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

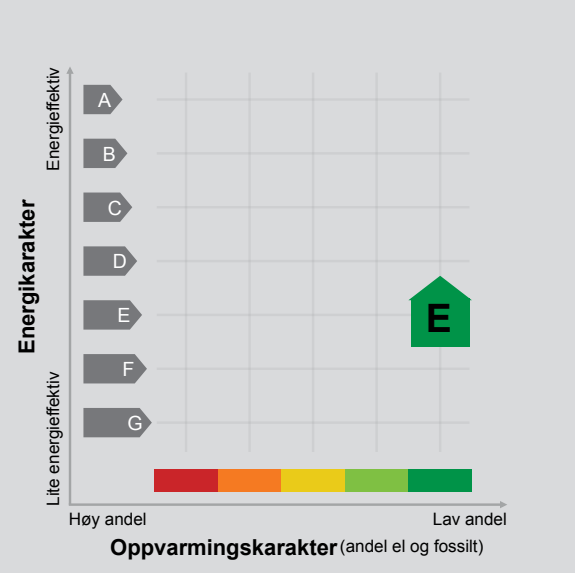
- Egen bil
- Buss
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 17
Postnummer	3510
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	318
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159163849
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-129678
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Storgata 17 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**318**	**79**	**0**	**17**	Storgata 17, 3510 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplan (5.9.2019)	1004.27m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplan (5.9.2019)	1004.27m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	1004.27m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Bevaring kulturmiljø	927.73m^2
3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	grenseverdier/krav til forurensning og miljøkvalite	1004.27m^2
3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting)	934.54m^2
3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	69.72m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
64-02	Hønefoss sentrum (20.12.1976)
414	Kvartal 36 (5.9.2019)
481	Ankersgate 12-14 (20.6.2024)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

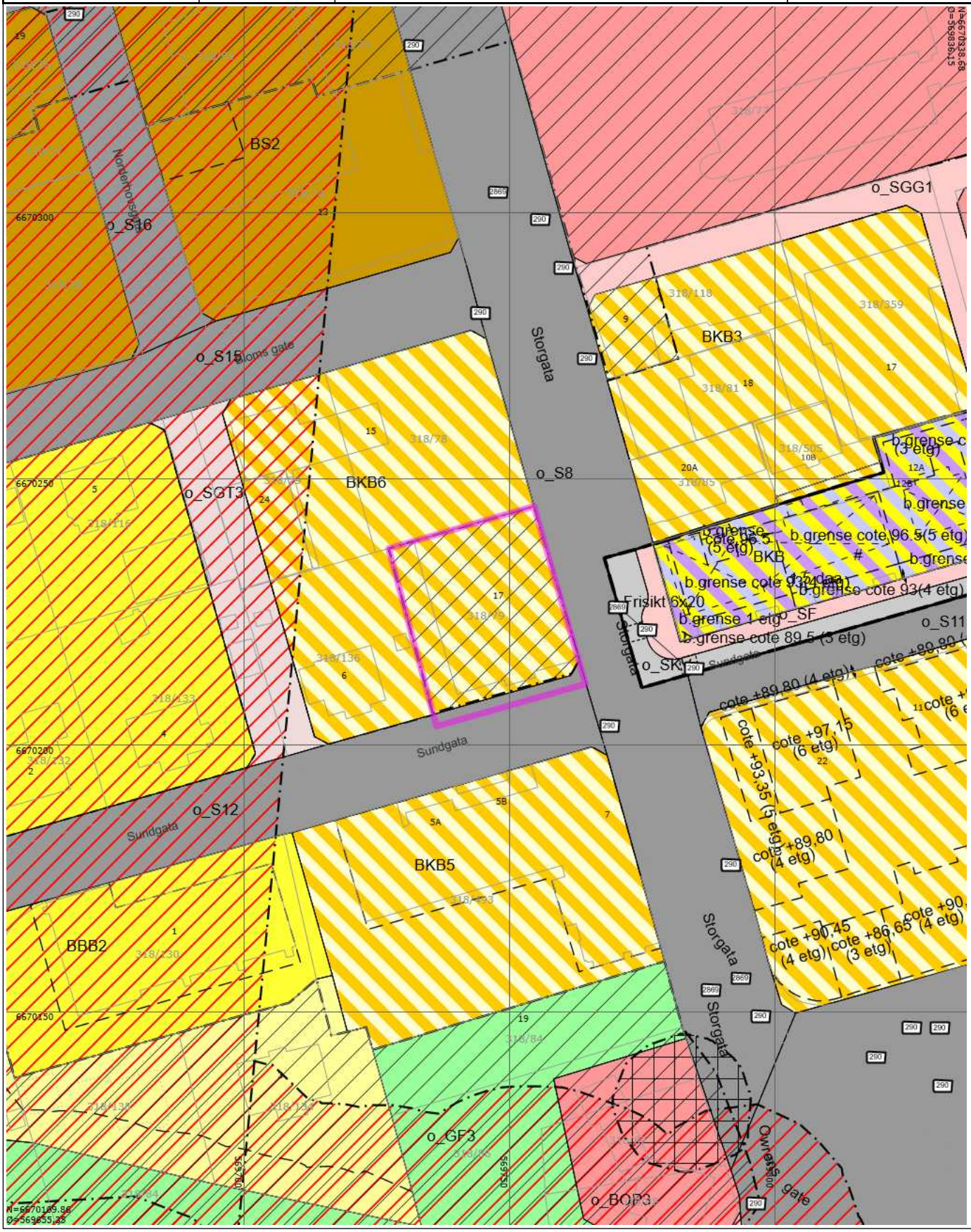
REGULERING UNDER ARBEID

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Storgata 17 3510 HØNEFOSS			
Annen info:	Områderegulering Hønefoss			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.

Eiendomsgrense

PblTiltak

Udefinert bygning

Bygning

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpAngittHensynGrense

RpFareGrense

RpBåndleggingGrense

RpGrense

RpFormålgrense

RpBestemmelseGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Frisiktlinje

Regulert fotgjengerfelt

Bestemmelsesområde

Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner

Ras- og skredfare

Flomfare

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Sentrumsformål

Offentlig eller privat tjenesteyting

Undervisning

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Naturområde

Friområde

Gang- og sykkelveg

Veg

Elv og bekk

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Forsenkningskurve

Matrikkelnummer.

MatrikkelnummermedSnr.

Vedtekter for Sameiet Storgaten 17, Hønefoss

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Sorgaten 17, Hønefoss. Sameiet er innført i grunnboken for Ringerike under gnr 318,bnr79.

§ 2

Sameiet består av samtlige bolig- og næringsseksjoner utgått fra gnr 318, bnr 79 i Ringerike.

§ 3

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser for så vidt gjelder disponering, vedlikehold og drift av så som fellesarealer, tekniske innretninger og eiendommen for øvrig.

§ 4

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes innen 30.april og innkalles med minst 14 dagers varsel som sendes sammen med årsberetning, regnskap og revisjonsberetning.
Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Behandle og godkjenne styrets regnskap og balanse samt revisors beretning.
3. Velge styremedlemmer og styreformann
4. Velge forretningsfører og fastlegge dennes godtgjørelse
5. Velge revisor
6. Godtgjørelse til styret og revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært sameiermøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det og skriftlig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøte har hver seksjon 1-en- stemme. Beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak i saker som etter Eierseksjonsloven krever 2/3-flertall. Ved stemmelikhet har styreformannen dobbeltstemme.
En sameier kan møte med fullmektig.

§ 5

Sameiet ledes av et styre valgt av sameiermøte. Styret skal bestå av 3 styremedlemmer og 1 varamann som velges av og blant sameierne for 2 år ad gangen. Styreformann velges særskilt. Styreformann skal sørge for at styre avholder møte så ofte som det trenges.
Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er tilstede, hvorav den ene må være formannen. Gyldig beslutning kan kun fattes når minst 2 styremedlemmer stemmer for beslutningen.

§6

Sameiet skal ha registrert/statsautorisert revisor.

§ 7

Felleskostnader og fellesinntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
På grunnlag av årsbudsjett fastsettes sameiermøtet kvartalsvise a-kontobeløp for fellesutgiftene. Styret kan endre de budsjetterte felleskostnader, dersom det viser seg nødvendig.

§ 8

Sameiet har legalpant i hver seksjon til dekning av fellesutgifter, kfr Eierseksjonslovens §25.

§ 9

Hver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon med tilknyttete rettigheter. Sameiets styre skal straks underrettes om alle overdragelser og utleieforhold.

§ 10

Sameierne plikter til en hver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder. Dette gjelder også ved fremleie/utleie. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig misligholdelse av sameierpliktene.

§ 11

Ved misligholdelse gjelder Eierseksjonsloven § 26.
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

§ 12

En hver seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte og som ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

§ 13

Sameiets vedtekter kan bare endres av sameiermøte med 2/3-flertall av de avgitte stemmer.

§ 14

Forhold som ikke er nevnt i disse vedtekter følger bestemmelsene som angitt i Lov om Eierseksjoner av 20.mai 1997.

Vedtektene vedtatt på sameiermøte den 17.mars 1998

Begjæring om [1] ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
TORMOD THOMASSEN	Dagbok nr. 246212 den 28.03.2008.
Adresse: LIVBAKKEN	
Postnr. / Poststed: 3513 HØNEFOSS	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. [redacted] / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
605	RINGERIKE	318	79		8

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Tormod Thomassen	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	134		13	B	26		25	B	35		37	B	52		49			
2	N	81		14	N	28		26	B	44		38	B	60		50			
3	N	267		15	B	70		27	B	51		39				51			
4	N	88		16	B	35		28	B	128		40				52			
5	N	29		17	B	80		29	B	76		41				53			
6	N	202		18	B	42		30	B	76		42				54			
7	N	34		19	B	42		31	B	76		43				55			
8	B	48		20	B	42		32	B	67		44				56			
9	B	50		21	B	67		33	B	62		45				57			
10	B	52		22	B	28		34	B	184		46				58			
11	B	53		23	B	23		35	B	59		47				59			
12	B	29		24	B	23		36	B	36		48				60			

Sum tellere: 2579 = nevner: 2579

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

RESEKSJONERINGEN GJELDER SEK. 8. DENNE FORANDRES FRA NÆRING TIL BOLIG OG BLIR SEK. 8, SEKS. 37 OG SEK. 38.

Dato	Rekvirentens underskrift
10.03 2008	Tormod Thomassen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

x a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
x b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
x d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
x e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Hønefoss 10/3-08	Turid Thomassen	TORHOD THOMASSEN

Dato	Rekvirentens underskrift
10.03.08	Turid Thomassen

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
10.03.2008	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
318	79		8	Ringerike

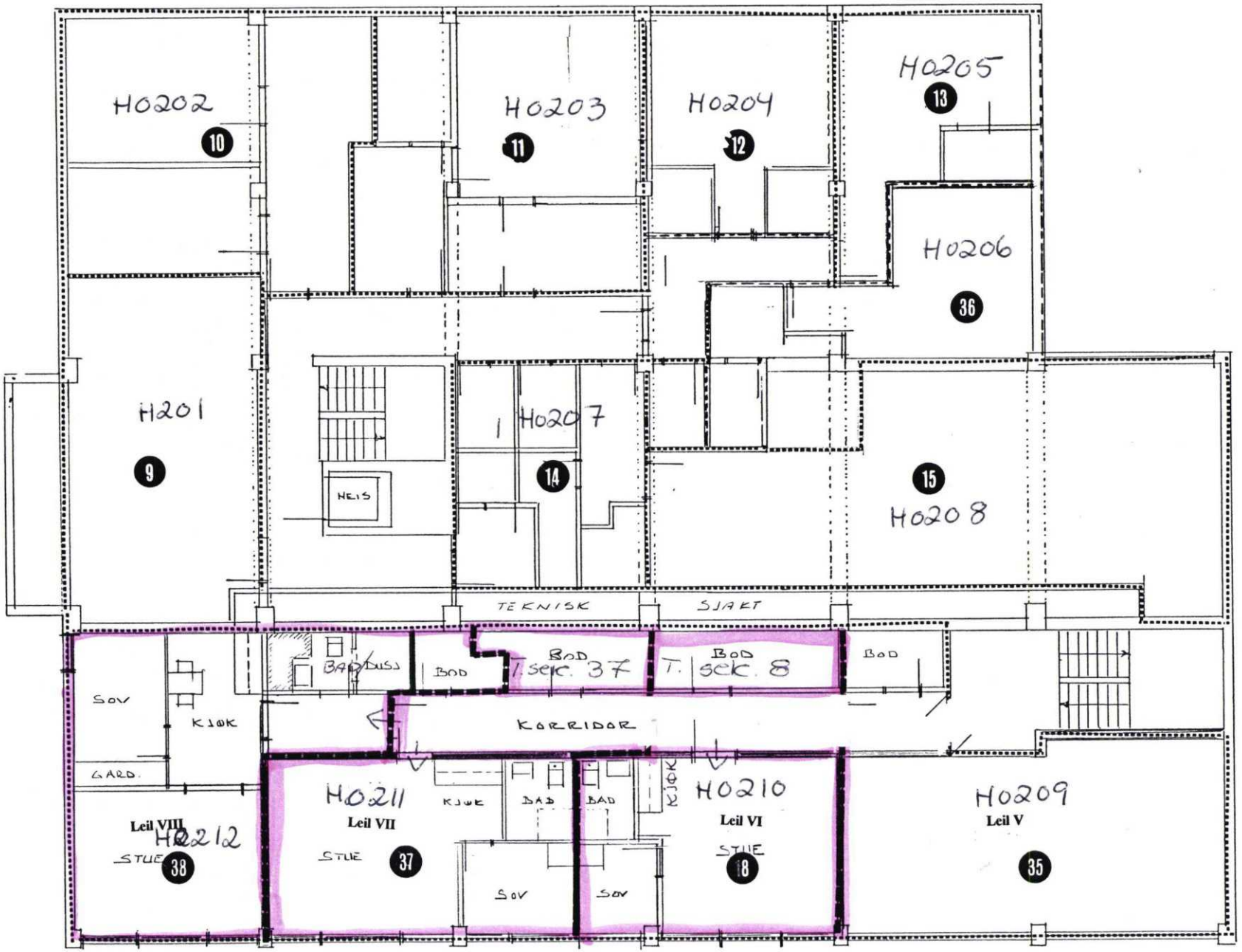
Dato	Stempel og underskrift
13/3 - 08	Ringerike Kommune Miljø- og arealforvaltning Oppmåling

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
10.03.08	



TT CONSULT AS
SIVILINGENIØR T. THOMASSEN
LIVBAKKEN, 3500 HØNEFOSS
TLF: 32 12 45 00, FAX: 32 12 45 24, MOB. 94 21 82 80

Storgt. 17
Hønefoss

2. ETASJE 1:100

SEKSJONSPLAN

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

TT Consult AS
Livbakken

3513 HØNEFOSS

Oversendes:
Brannvesen
Skattetakstnemda
Folkeregisteret
Kommunaltekn.tj.
Kartverket

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/114-8	22806/05	BYG 318/79-3		25.10.2005

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR.318/79-3 - STORGATA 17 - BRUKSENDRING

Vi har den 24.10.05 mottatt anmodning om ferdigattest fra TT Consult AS.

I forbindelse med bruksendringen ble det utført ikke søknadspliktige arbeider av rørlegger, og noe arbeider med ventilasjonsanlegg. Det er opplyst fra tiltakshaver at rørleggerarbeider og ventilasjonsarbeider er ferdigstilt.

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

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

Beskrivelse: Lokaler til matbutikk på gateplan.

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

Med hilsen

Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Kirsti Kristiansen
Telefon: 32 11 74 78

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
16/6400-39	55406/19	GNR 318/79		05.12.2019

Ferdigattest - Fasadeendring Gnr/bnr 318/79 - Storgata 17

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring/takoverbygg mottatt 04.12.2019, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: Fasadeendring/takoverbygg

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

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

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Elisabeth Skaret Lund
E-post: elisabeth.skaret.lund@ringerike.kommune.no
Telefon: 90 22 01 42

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Sameiet Storgaten 17
Nina Å. Henriksen
v/ Ringbo BBL Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	21/2019 - 5	04.08.2021

Ferdigattest - Gnr/bnr 318/79 - Storgata 17 - Utskifting av heis

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis mottatt 16.07.21, jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: Utskifting av heis

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

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

Med hilsen

Victoria Selmer
for avdelingsleder

Fridtjof Denneche
enhetsleder

Arne Hellum
avdelingsleder
Arne.Lange.Hellum@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Ferdigattest.

Ad. bygningsrådssak 90/ 1953 Storgt. 17

Byggherre: Karsten Karlsen.

Nybygg av våningshus i jernbetong i 4 etasjer og tilbaketrukket 5 etasje, med grunnflate 662,5 m^2.
Overensstemmende med bygningslovens § 142 attesteres herved at byggeforetagendet er lovlig utført.

Den bebyggede grunnflate er inntegnet på målebrevet overensstemmende med bygningslovens § 57.

Leilighetene ble tatt i bru i februar- okt. 1956

Hønefoss byingeniørkontor 1 mars 1958.

Johs. Kyste

.....

Gjert Eide

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Huurre Norway AS
Postboks 330

1379 NESBRU

Oversendes:
Brannvesen
Skattetakstnemda
Folkeregisteret
Kommunaltekn.tj.

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
07/779-17	14476/08	BYG 318/79		26.06.2008

FERDIGATTEST
I henhold til Plan- og bygningslovens § 99, 2. ledd

GNR. 318/79 - STORGT. 17 - KJØLEROM OG FASADEENDRING

Vi har 19.06.2008 mottatt anmodning om ferdigattest fra Huurre Norway AS, vedlagt kontrollerklæring.

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

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

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

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

Beskrivelse: **Fasadeendring og bygging av kjølerom**

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

Med hilsen

Heidi Skagnæs
Byggesaksbehandler

Saksbehandlers telefon: 32 11 75 54

Kopi til:
Tormod Thomassen, Slettveien 11b, 3513 HØNEFOSS

POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Serviceboks 24	Storgt. 13	32 11 77 13	32 11 74 00
3504 Hønefoss	3510 Hønefoss		

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

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 Storgaten 17 innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Ringbo sine Lokaler - Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss

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 Bråk og uro

Bråk og uro

Forslag til vedtak: Revidere husregler:

- Nulltoleranse for narkotikavirksomhet i og utenfor bygget.

- Forbud mot store stereoanlegg og basskasser.

- Klare regler for tidsrom der oppussing, borring, hamring kan kan utføres.

Undersøke tiltak til å forbedre akustikken i bygget. - Ganger og trappeoppganger fungerer som høyttalere.

- Vegger mot gang er dårlig isolert.

- Dørbremser for å hindre slamring.

Styrets innstilling: Revidering av husregler
1.1 Nulltoleranse for narkotika
Styret støtter forslaget om å presisere en nulltoleranse for narkotikarelaterte aktiviteter, både i og utenfor bygget. Dette er i tråd med gjeldende lovverk og hensynet til beboernes trygghet. Styret har installert kamera i fellesområder og beboer som blir utsatt for sjenanse bes oppgi tidspunkt. Styret har innhenting tilbud fra Hønefoss vaktselskap.

1.2 Forbud mot store stereoanlegg og basskasser
Styret støtter forslaget om å inkludere et konkret forbud mot store stereoanlegg og basskasser i husreglene. Dette for å hindre unødig støy og belastning på øvrige beboere. Styret anbefaler at det presiseres at «normal bruk av musikkanlegg innenfor rimelig volum» er tillatt, men at «basskasser og kraftige forsterkere» ikke er det. Styret mener det er viktig å fastsette tydelige tidsrammer for støyende arbeid, eksempelvis kl. 08.00–20.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager, med støyforbud på søn- og helligdager. Dette er et godt tiltak for å ivareta hensynet til bomiljøet og samtidig gi rom for nødvendig vedlikehold og oppussing.

1.3 Klare regler for arbeidstider ved støyende oppussing, boring, hamring mv.
Styret mener det er viktig å presisere at det er tydelige tidsrammer for støyende arbeid eller sosiale arrangementer i Sameiets ordensregler.
Undersøke tiltak for å forbedre akustikken i bygget
2.1 Ganger og trapperom
Styret minner om at det har blitt gjennomført befaringer i blokken, med blant annet brannsikkerhet. Her vil det stilles krav til nye inngangsdører for de som ikke har dører som tilfredsstiller branntekniske krav. Disse dørene fungerer også lyddempende.

2.2 Dårlig isolerte vegger mot gang
Tiltak som å etterisolere vegger eller montere lydabsorberende plater bør vurderes.

2.3 Dørbremser for å hindre slamring
Styret støtter forslaget om å vurdere montering eller utskifting av dørbremser på utgangsdører, branndører og eventuelle andre aktuelle dører. Dette vil kunne redusere støy og gi en bedre opplevelse av bomiljøet. Dette pleier å være en del av de nye dørene som det stilles krav til.
Styrets anbefaling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget om revidering av husreglene i sin helhet, med de spesifiseringer som er nevnt over.

5.2 Orientering om Vedlikeholdsplan fra Ringbo

Årsmøte får en presentasjon og orientering fra gjennomgangen av Ringbos rapport.

Styret presenterer en plan for vedlikehold på kort og lang sikt med en tanke om finansiering og låneopptak.

Forslag til vedtak: Årsmøte tar det til orientering.

Årsmøte ber om at det avholdes to seksjonseiermøter i året som kan diskutere status for utbedringer og spille inn saker til årsmøte fra og med 2026.

Styrets innstilling: Presentasjon og orientering om Ringbos rapport:
Styret viser til den gjennomførte rapporten fra Ringbo og vil på årsmøtet presentere hovedfunn samt orientere om foreslåtte tiltak. Dokumenter knyttet til denne rapporten følger som vedlegg til sakspapirene.
Plan for vedlikehold på kort og lang sikt
Styret vil på årsmøtet legge frem en helhetlig plan for vedlikehold, basert på anbefalinger fra rapporten. Planen omfatter både umiddelbare tiltak (kort sikt) og mer omfattende tiltak (lang sikt), og det vil bli presentert en foreløpig oversikt over kostnadsrammer samt mulige finansieringsløsninger, inkludert låneopptak ved behov.
Forslag til vedtak

Årsmøtet tar orienteringen om Ringbos rapport samt styrets vedlikeholdsplan til orientering.
Årsmøtet ber om at det fra og med 2026 avholdes to seksjonseiermøter i året.
Disse møtene skal ha som formål å:Diskutere status og fremdrift i forbindelse med gjennomførte og planlagte utbedringer.
Gi seksjonseierne anledning til å spille inn saker og forslag til forbedringstiltak i god tid før det årlige årsmøtet.
Styret anser forslaget som en god måte å opprettholde kontinuerlig dialog blant seksjonseiere og sikre en løpende oppfølging av vedlikeholds- og forbedringstiltak.

Styrets anbefaling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar ovennevnte forslag og tar presentasjonen av Ringbos rapport, samt styrets plan for kort- og langsiktig vedlikehold, til orientering.

5.3 Fast dugnad 1–2 ganger per år

Regelmessige dugnader er viktig for å sikre et godt bomiljø og vedlikehold i sameiet. Ved at seksjonseiere bidrar sammen, reduseres sameiets løpende driftskostnader, noe som kommer alle til gode gjennom lavere fellesutgifter og et bedre vedlikeholdt bygningsmasse.

Forslag til vedtak: Det innføres en fast dugnadsordning 1–2 ganger i året for alle seksjonseiere i Sameiet Storgata 17.

5.4 Kjøregodtgjørelse for styremedlemmer

Styret kan bestå av personer som ikke nødvendigvis bor i nærmiljøet. Ved kjøregodtgjørelse kan vi bidra til å gi flere insentiv til å bidra ved behov.

Forslag til vedtak: Det forslås at det godkjennes kjøregodtgjørelser etter Skatteetatens satser.

5.5 Oppsigelse av vaktmester -og renholdtjenester

Sameiet Storgata 17 har over lengre tid hatt vaktmester- og renholdstjenester gjennom ansettelse. Dette har gitt oss god stabilitet i hverdagslig vedlikehold og renhold, men også ført til en betydelig utgiftspost i sameiets budsjett. I tråd med vårt ønske om å redusere felleskostnader og styrke sameiets økonomiske situasjon, vurderer styret derfor å si opp de eksterne avtalene for vaktmester- og renholdstjenester.

Forslag til vedtak: Oppsigelse av vaktmesteravtale.

Styret foreslår å si opp den eksterne vaktmesteravtalen innenfor kontraktens oppsigelsestid.

Overgangen innebærer at styret, i en periode, overtar ansvaret for enkle vedlikeholdsoppgaver, slik som lyspæreskift, enkle reparasjoner og mindre utbedringer i fellesarealer.

Oppsigelse av renholdsavtale.

På tilsvarende måte anbefales det at vi sier opp kontrakten med ekstern renholdsleverandør.

Styret vil organisere et rullerende renhold av fellesarealene i regi av frivillige fra styret og eventuelle beboere som ønsker å bidra.

Evaluering av ordningen:

Det legges opp til en prøveperiode på 3–6 måneder der styret og beboere evaluerer kvaliteten på renhold og vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet støtter oppsigelse av eksisterende vaktmester- og renholdstjenester og gjennomfører en prøveperiode der styret tar ansvar for vedlikehold og renhold. Dette vil gi en umiddelbar kostnadsreduksjon for sameiet og mulighet for å teste om den nye ordningen er bærekraftig på sikt.

Forslag til vedtak:

1. 1. Årsmøtet vedtar å si opp gjeldende avtaler for vaktmester- og renholdstjenester i henhold til kontraktens oppsigelsestid.
   2. Styret gis fullmakt til å organisere og gjennomføre en prøveperiode på 3–6 måneder, der de selv og frivillige beboere håndterer enkelt vedlikehold og renhold.
   3. Styret rapporterer tilbake om erfaringer, kostnadsbesparelser og behov for eventuelle justeringer innen utløpet av prøveperioden.

5.6 Kjøregodtgjørelse for styremedlemmer.

Styret kan bestå av personer som ikke nødvendigvis bor i nærmiljøet. Ved kjøregodtgjørelse kan vi bidra til å gi flere insentiv til å bidra ved behov.

Forslag til vedtak: Det forslås at det godkjennes kjøregodtgjørelser etter Skatteetatens satser.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til forslaget.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

7. VALG

Valg av styreleder

Den nåværende styrelederen har sittet sammenhengende i fire år, og stiller ikke til gjenvalg i henhold til sameiets vedtekter/valgperiode. Det er derfor behov for å velge en ny styreleder for kommende periode.

Styremedlem Vibeke Endrerud har sittet sammenhengende i over fire år, og stiller ikke til gjenvalg i henhold til sameiets vedtekter/valgperiode. Det er derfor behov for å velge en nytt styremedlem for kommende periode.

Forslag:

- Velge ny styreleder blant kandidatene som presenteres under møtet.

- Velge nytt styremedlem blant kandidatene som presenteres under møtet.

7.1 Valg av styreleder

Sameiet oppfordrer interesserte beboere til å melde sitt kandidatur i forkant av årsmøtet, eller ta ordet på møtet dersom de ønsker å stille til valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

Hønefoss, 2025

Styret i Sameiet Storgaten 17

Sameiet Storgaten 17 - 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 979909497.

Det er 31 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Vedran Velimir
STYREMEDLEM, Vibeke Endrerud
STYREMEDLEM, Tone Lillian Øren
VAKTMESTER, Brede Henriksen
VARAMEDLEM, Hana Mohammed
VARAMEDLEM, Espen Hartz

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: Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet

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

Vedlikehold i blokken:

Tiltak: Inngangsdørene hadde problemer med å lukke seg. Låsesmed ble kontaktet og feil ble gjentakende. Ny dør ble installert.
Resultat: Problemene er nå løst, og det er ikke behov for ytterligere tiltak. Det har også blitt skiftet gulv i 2.etg (inngang fra Storgata Bil) etter vannskade.

Bistand fra Ringbo til vedlikeholdsprosjekt:

Tiltak: Styret har fått veiledning og støtte fra Ringbo i forbindelse med planlagte vedlikeholdsarbeider, herunder utskiftning av vinduer og oppgradering av fasade.
Status: Med bistand fra Ringbo har styret kunnet kartlegge behov og planlegge prosjektet mer detaljert. Arbeidet sikrer at vi får en helhetlig og kostnadseffektiv løsning.

Kameraovervåkning:

Tiltak: Styreleder gjennomførte befaring med et firma for å vurdere installasjon av kameraovervåkning.
Status: Kamera installert.

Instrukser for vaktmester og renhold:

Tiltak: Instruksene for vaktmester og renhold ble gjennomgått og oppdatert.
Ansvar: Oppdaterte instrukser er utarbeidet og er distribuert.

Felles vaskerom og økonomi:

Tiltak: Gjennomgang av midler til oppgradering av felles vaskeri.
Beslutning: Det ble gjennomført vask og maling av felles vaskeri i forbindelse med dugnad.

Innbetaling av dugnadspenger:

Tiltak: Vurdering av en ordning for innbetaling av dugnadspenger, som kan benyttes til videre vedlikeholdsarbeid.
Beslutning: Ordning for innbetaling vil bli etablert og kommunisert.

Utarbeidet HMS-system:

Tiltak: Styret har gjennomgått HMS-rutinene, identifisert eventuelle behov for

oppdateringer og revidert disse.
Resultat: Det er satt opp et HMS-system i samsvar med lovkrav.

Branntekniske tegninger:

Tiltak: Multiconsult er engasjert for å utarbeide branntekniske tegninger.
Ansvar: Oppfølging av dette arbeidet ligger hos styrets leder.
Styret fortsetter å arbeide med videre tiltak og oppfølging av vedtakene i tråd med sameiets behov og lovverk. Alle oppdateringer og endelige beslutninger vil bli formidlet til seksjonseiere fortløpende. Dette er pålegg fra Branntilsynet i Ringerike Kommune.

Tiltak: Maling av gang i 2.etg. Det ble gjennomført maling av gang i 2.etg under dugnadsarbeid.

Tiltak: Energirådgivning med Ringerike kommune.

Refusjon fra Ringerike Kommune

Tiltak: Gjennom omfattende dialog med Ringerike Kommune har styret avklart grunnlaget for en refusjon knyttet til tidligere innbetalte midler.
Resultat: Kommunen har bekreftet at sameiet får tilbakebetalt totalt kr 152 000. Dette beløpet vil styrke sameiets økonomi.

Styret fortsetter oppfølgingen av igangsatte og planlagte tiltak i tråd med sameiets behov. Alle oppdateringer og endelige beslutninger vil bli formidlet til seksjonseiere fortløpende.

Styrets planer for året

Med bistand fra Ringbo har styret kunnet kartlegge behov. Styret ønsker å hente inn kostnadsestimater og planlegge prosjektet mer detaljert. Prosjektet med utskifting av vinduer og oppgradering av fasade utgjør hoveddelen av styrets planer for neste år. Arbeidet bidrar til at vi får en helhetlig og kostnadseffektiv løsning, og vil bidra til å øke både bokomfort og byggets verdi over tid. Samtidig vil styret fortsette arbeidet med videre oppfølging og forbedringer av HMS-systemet, for å sikre et trygt og godt bomiljø.

Styret vil holde seksjonseiere løpende oppdatert om fremdrift, kostnader og eventuelle justeringer av prosjektet. Endelige beslutninger og nødvendige vedtak vil bli presentert forløpende.

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 11.03.2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**55 338**	**186 331**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-87 921	-553 052
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-113 245	422 059
B. Årets endringer i disponible midler	**-201 166**	**-130 993**
C. Disponible midler pr. 31.12	**-145 827**	**55 338**
Omløpsmidler	130 519	254 925
- Kortsiktig gjeld	276 346	199 586
Disponible midler	**-145 827**	**55 338**

Resultatregnskap Sameiet Storgaten 17

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		790 116	662 438	790 107	1 068 297
Innkrevde renter lån		90 696	66 612	90 686	83 793
Innkrevde avdrag lån		73 344	79 308	73 365	78 740
Andre driftsinntekter	1	968 124	632 537	852 360	714 024
SUM INNTEKTER		**1 922 280**	**1 440 895**	**1 806 518**	**1 944 854**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	86 629	111 840	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	2	13 928	12 949	12 000	12 000
Revisjonshonorar	3	6 354	6 063	6 500	6 608
Forretningsførerhonorar		72 282	68 844	72 284	75 174
Konsulentbistand		4 837	0	0	0
Vedlikehold eiendom	4	144 273	208 806	98 750	71 002
HMS		2 800	0	0	0
TV/Internett		242 241	230 040	233 640	244 440
Forsikringer		92 376	117 914	133 000	88 000
Kommunale avgifter	5	783 157	640 455	653 000	737 360
Renhold		7 950	7 288	8 000	8 000
Strøm		31 204	34 412	40 000	34 462
Oppvarming		388 017	469 191	450 000	282 570
Andre driftskostnader	6	17 824	9 027	15 000	5 200
SUM KOSTNADER		**1 893 870**	**1 916 828**	**1 807 174**	**1 649 816**
DRIFTSRESULTAT		**28 410**	**-475 933**	**-656**	**295 038**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		3 578	1 667	0	0
Rentekostnader		-119 909	-78 786	-116 606	-104 547
NETTO FINANSPOSTER		**-116 331**	**-77 119**	**-116 606**	**-104 547**
ÅRETS RESULTAT		**-87 921**	**-553 052**	**-117 262**	**190 491**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-87 921	-553 052	0	0
SUM DISPONERINGER		**-87 921**	**-553 052**	**-117 262**	**190 491**

Balanse Sameiet Storgaten 17

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 329	6 280
Andre fordringer		61 033	10 612
Bankinnskudd			
Driftskonto		18 447	236 826
Skattetrekkskonto		3 710	1 207
SUM OMLØPSMIDLER		**130 519**	**254 925**
SUM EIENDELER		**130 519**	**254 925**

Balanse Sameiet Storgaten 17

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	7	-1 843 304	-1 755 384
SUM EGENKAPITAL	**7**	**-1 843 304**	**-1 755 384**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	8	1 697 477	1 810 722
Sum langsiktig gjeld		**1 697 477**	**1 810 722**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 388	2 118
Leverandørgjeld		183 304	113 523
Skyldig offentlige avgifter		-5 998	-3 698
Påløpte ikke forfalte renter		587	1 459
Annen kortsiktig gjeld		78 065	86 185
Sum kortsiktig gjeld		**276 346**	**199 586**
SUM GJELD		**1 955 892**	**2 010 308**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**130 519**	**254 925**
Pantstillelser		1 697 477	1 810 722

Sted:_____, dato:_____

Vedran Velimir STYRELEDER	Tone Lillian Øren STYREMEDLEM	Vibeke Endrerud 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	294 378	500
3608 Tv/internett	194 076	194 076
3611 Varmeregnskap	479 670	437 961
Sum	**968 124**	**632 537**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn	93 793	82 000
5020 Feriepenger	4 985	9 840
5335 Avsatt styrehonorar/lønn ny	0	20 000
5800 Refusjon fra NAV	-12 150	0
5400 Arbeidsgiveravgift	13 225	11 562
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	703	1 387
Sum	**100 557**	**124 789**

Sameiet har 2 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	79 480	10 259
6610 Brannvarslingsanlegg	12 500	0
6612 Driftskostnader heis	33 498	19 438
6614 Vedlikehold maling	2 038	0
6618 Vedlikehold rør	7 569	107 473
6621 Vedlikeholdsplan	9 188	62 500
6622 Vedlikehold elektro	0	9 136
Sum	**144 273**	**208 806**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	783 157	640 455
Sum	**783 157**	**640 455**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	8 448	4 556
6900 IT- og telefonkostnader	0	124
7370 Kurs, møter/konferanser	1 500	0
7770 Bankomkostninger	4 936	4 875
7790 Andre kostnader	2 940	-743
8190 Andre gebyrer	0	215
Sum	**17 824**	**9 027**

Note 7 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	-1 755 384	-1 202 332
Årets resultat	-87 921	-553 052
Sum egenkapital 31.12	**-1 843 304**	**-1 755 384**

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:	likviditetslån	
Lånenummer:	**22808148343**	**22809098064**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	6.79 %	6.79 %
Beregnet innfridd:	30.12.2026	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 560 000
Lånesaldo 01.01:	500 000	1 310 722
Avdrag i perioden:	76 535	36 710
Lånesaldo 31.12:	**423 465**	**1 274 012**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808148343	1	43 841	43 841
	1	33 168	33 168
	1	30 212	30 212
	1	22 002	22 002
	1	21 017	21 017
	1	14 449	14 449
	1	13 300	13 300
	1	13 136	13 136
	3	12 479	37 437
	1	11 494	11 494
	2	11 001	22 002
	1	10 180	10 180
	1	9 852	9 852
	1	9 688	9 688
	1	8 702	8 702
	2	8 538	17 076
	1	8 374	8 374
	1	8 210	8 210
	1	7 881	7 881
	1	7 225	7 225
	3	6 896	20 688
	1	5 911	5 911
	2	5 747	11 494
	1	5 583	5 583
	2	4 762	9 524
	2	4 598	9 196
	1	4 269	4 269
	2	3 777	7 554
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22809098064	1	118 842	118 842
	1	105 294	105 294
	1	89 916	89 916
	1	73 248	73 248
	1	45 780	45 780

Gjeld til kredittinstitusjon

3	43 491	130 473
1	40 066	40 066
1	39 168	39 168
2	38 337	76 674
1	35 488	35 488
1	34 335	34 335
1	33 759	33 759
1	30 334	30 334
2	29 757	59 514
1	29 181	29 181
1	28 621	28 621
1	27 468	27 468
1	25 179	25 179
3	24 043	72 129
1	20 601	20 601
2	20 025	40 050
1	16 600	16 600
2	16 023	32 046
1	15 141	15 141
1	14 887	14 887
2	13 158	26 316
1	12 903	12 903

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storgaten 17 onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Storgaten 17, 4 etg.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble styreleder Vedran Velimir valgt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Eleni Menti Larsen fra Ringbo valgt

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Håkon Ohren signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 8
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 9

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2024 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. ANDRE SAKER

5.1 Innhenting av priser for vaktmestertjenester og renhold

Innhente tilbud fra flere leverandører for å sikre konkurransedyktige priser og kvalitet på tjenestene.

Vedtak:
Styret gjennomgår vaktmesterinstruksen og avholder et møte med vaktmesteren.

En strøkasse plasseres ved inngangsdøren i bygget, slik at beboerne kan strø ved behov.

5.2 Bygningsforsikring

Det har vært mange vannskader og egenandelen er høy pr. skadetilfelle. Hvem har ansvaret for å betale egenandelen, seksjonseier eller sameiet? Kan det være en idé å innhente tilbud på forsikring som ikke har så høy egenandel?

Hvor høy egenandel ønsker vi?

Vedtak:
Forsikringstilbud innhentes gjennom Ringbo's storkundeavtale hos Gjensidige, som også tilbyr en lavere egenandel enn den vi har for øyeblikket.

Spørsmålet om egenandel vil bli presentert som et punkt for neste årsmøte, med en mulig vedtektsendring i henhold til anbefaling fra Ringbo.

5.3 Vaskerommet

De som har hybel og ikke har plass til vaskemaskin må bruke fellesvaskeriet i kjelleren. Dette rommet har ofte luktet sterkt av kloakk det siste året, noe som gjør at det ikke går an å tørke klær uten at det blir lukt i klærne. Det er lite hyggelig å sette på vask i det hele tatt.

Det er sagt at klær har blitt stjålet, noe som kanskje kan løses med lås på tørkeskapene?

Vaskerommet bør være rent og hyggelig slik at det føles greit å bruke det.

Vedtak:
Regelmessig bruk av avløpsåpner blir inkludert i vaktmesterens instruksjoner.

En rørlegger vil bli tilkalt hvis problemet med vond lukt fortsetter.

Maling av veggene for å skape et triveligere vaskerom.

Installering av anordninger som tillater brukere å låse tørkeskapene med egne hengelåser.

5.4 Vedlikehold

Det er stort behov for vedlikehold i forhold til vedlikeholdsplanen.

I tillegg er det behov for:

1. Å sjekke hva som er årsaken til det "myke" gulvet i gangen fra inngang Storgata. (Husker ikke hvilken etg.)

1. Noen av terrasserekverkene utenfor hybler i 3. etg er fulle av mose og trenger maling.

1. Å reparere/bytte ringeklokkene. Det er lite tilfredsstillende at vi ikke hører at det ringer på.

Vedtak:

1. Styret har fått dekning fra forsikringen for gulvet, så det vil bli reparert.

2. Vedlikehold av terrasser er seksjonseierens ansvar.

3. Styret vil kontakte AvogPå og en låsesmed for å undersøke ringeklokkene.

5.5 Løpende vedlikehold

Det er lampe i gangen utenfor heisen i 3. etasje hvor det hverken er lyspære eller skjerm. Dette er ikke i henhold til hms.

I fellesvaskeriet er det en trådkurv som står foran vaskemaskinen. Denne er bulkete og lite pen.

Døra til takterrassen som ble ødelagt er erstattet med treplate. Regner med at det er midlertidig, men nok et tegn på at det ikke er midler til løpende vedlikehold.

Vedtak:

Styret vil bestille en elektriker for å bytte ut lampen i gangen i 3. etasje.

Trådkurven skal erstattes.

Døren til takterrassen er planlagt å bli byttet ut samtidig som vinduene, i henhold til vedlikeholdsplanen.

Sameiet har midler til å dekke disse utgiftene i driftsbudsjettet.

5.6 Renhold

Det er ofte skittent i fellesarealene. Dette er med på å gi et dårlig inntrykk av bygget vårt, noe som er lite ønskelig.

Vedtak:

Ukentlig rengjøring av fellesområder og heiser - Styret gjennomgår rengjøringsinstruksene med den ansatte renholderen, Brede Henriksen.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

Vedtak:

Honorar kr. 20.000,- til intern fordeling i styret.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vedran Velimir er ikke på valg

Vedtak:
Ikke på valg

7.2 Valg av styremedlemmer

Vibeke Endrerud er ikke på valg

Käthe Øien har trukket seg fra styret

Det er behov for minst et nytt styremedlem

Vedtak:
Tone Lillian Øren ble valgt som styremedlem for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Espen Hartz ble valgt til varamedlem.

Hanar Mohammed ble også valgt som varamedlem.

Varamedlemmene vil fungere som møtende vara i den kommende styreperioden.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av :

Stan Bråthen
Turid Kirsten Fogth
Dina Martinsen

Vedtak:
Turid Kristin Fogth velges som valgkomite og styret supplerer med to til.

Vedtekter for Sameiet Storgaten 17, Hønefoss

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Sorgaten 17, Hønefoss. Sameiet er innført i grunnboken for Ringerike under gnr 318,bnr79.

§ 2

Sameiet består av samtlige bolig- og næringsseksjoner utgått fra gnr 318, bnr 79 i Ringerike.

§ 3

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser for så vidt gjelder disponering, vedlikehold og drift av så som fellesarealer, tekniske innretninger og eiendommen for øvrig.

§ 4

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes innen 30.april og innkalles med minst 14 dagers varsel som sendes sammen med årsberetning, regnskap og revisjonsberetning.
Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Behandle og godkjenne styrets regnskap og balanse samt revisors beretning.
3. Velge styremedlemmer og styreformann
4. Velge forretningsfører og fastlegge dennes godtgjørelse
5. Velge revisor
6. Godtgjørelse til styret og revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært sameiermøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det og skriftlig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøte har hver seksjon 1-en- stemme. Beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak i saker som etter Eierseksjonsloven krever 2/3-flertall. Ved stemmelikhet har styreformannen dobbeltstemme.
En sameier kan møte med fullmektig.

§ 5

Sameiet ledes av et styre valgt av sameiermøte. Styret skal bestå av 3 styremedlemmer og 1 varamann som velges av og blant sameierne for 2 år ad gangen. Styreformann velges særskilt. Styreformann skal sørge for at styre avholder møte så ofte som det trenges.
Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er tilstede, hvorav den ene må være formannen. Gyldig beslutning kan kun fattes når minst 2 styremedlemmer stemmer for beslutningen.

§6

Sameiet skal ha registrert/statsautorisert revisor.

§ 7

Felleskostnader og fellesinntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
På grunnlag av årsbudsjett fastsettes sameiermøtet kvartalsvise a-kontobeløp for fellesutgiftene. Styret kan endre de budsjetterte felleskostnader, dersom det viser seg nødvendig.

§ 8

Sameiet har legalpant i hver seksjon til dekning av fellesutgifter, kfr Eierseksjonslovens §25.

§ 9

Hver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon med tilknyttete rettigheter. Sameiets styre skal straks underrettes om alle overdragelser og utleieforhold.

§ 10

Sameierne plikter til en hver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder. Dette gjelder også ved fremleie/utleie. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig misligholdelse av sameierpliktene.

§ 11

Ved misligholdelse gjelder Eierseksjonsloven § 26.
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

§ 12

En hver seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte og som ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

§ 13

Sameiets vedtekter kan bare endres av sameiermøte med 2/3-flertall av de avgitte stemmer.

§ 14

Forhold som ikke er nevnt i disse vedtekter følger bestemmelsene som angitt i Lov om Eierseksjoner av 20.mai 1997.

Vedtektene vedtatt på sameiermøte den 17.03.98.

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:
Storgata 17, 3510 Hønefoss
Gnr. 318, Bnr. 79, Snr. 12, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250077

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

E-post: haavard.ask.haakensen@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.
