PRIVATMEGLEREN

NANSENVEIEN 14E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nansenveien 14E, 3513 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 316, bnr. 127

Andelsnummer 135

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 16.04.2025 **Rapportdato:** 18.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1601 **Referansenummer:** NV2069

Autorisert foretak: Bilben Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben **Vår ref:**

NITO

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

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: 1960

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass. Vinduer og terrassedør med 2-lags og 3-lags isolerglass. Overbygget balkong, mot vest, i betong med rekkverk, sidefelt med malte plater og glassfelt. Takoverbygg som med tett dekke og taknedløp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med mdf-panelplater og malt puss. Himling er tekket med himlingsplater og malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig malte fyllingsdører. Fastmontert garderobeskap i entré og i hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har veggene fliser og himling er malt. Gulvet er flislagt, har sluk og elektriske varmekabler. Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil på vegg med tilhørende belysning, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning og kjøkken-øy med profilerte fronter, heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum og fliser på vegg over benk. Opplegg og plass for oppvaskemaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter og kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber hovedvannledninger m/stoppekraner inn til bad. Synlige vannrør i rør i rør og fordelerskap på bad med overløp til gulv. Avløpsrør av plast og støpejern med rørfornying. Mekanisk avtrekk fra bad, via felles avtrekkssystem i blokka, og naturlig ventilasjon / tilluft. Fiberaksess for tv og internett fra VikenFiber1/Altibox. Oppvarming består av vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg ved hjelp av radiatorer i kjøkken, stue og i soverom. Sikringsskap med 25 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Felles brannvarslingsanlegg med brannvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

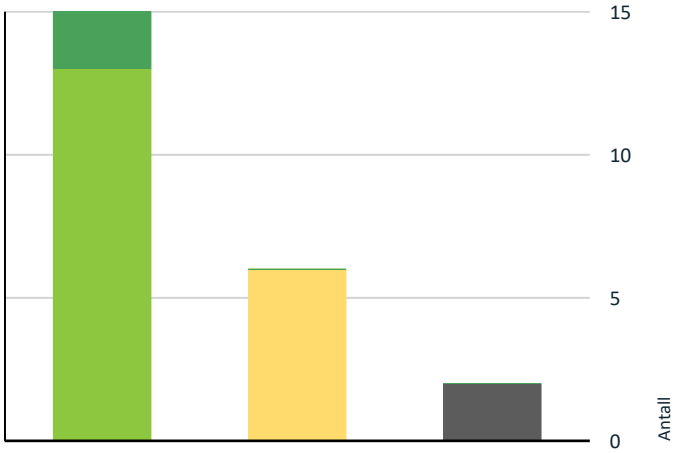
Gå til side

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Rør-fornying utført av Olimb AS i 2021.
- Ventilator ny 2025.
- Himling på bad er nytt og malt 2025.
- Nytt dusjkabinett og do-sete 2025.
- Montert ny ventil på bad 2025.
- Byttet dør, lister og utforing til bad og til soverom 2025.
- I 2012 monterte jeg lys og stikk under overskap på kjøkkenet + stikk til ventilator. Montert opp stikk til Altibox i klesskap i gangen. Dratt opp datakabel fra Altibox til plassering i stue. Montert opp 6 uttak bak tv. Byttet alle downlight til LED og montert LED dimmere. Montert LED speil armatur på bad. Byttet alle pærene på spot skinne på kjøkken og soverom til LED. Askel installasjon AS, samsvarserklæringer er lastet opp på boligmappa.no.

Opplyst ved forrige omsetning (2012):
- Overbygget balkong, mot vest fra 2011, i betong med rekkverk, sidefelt med malte plater og glassfelt. Takoverbygg som med tett dekke og taknedløp.
- Vindu, terrassedør og radiator på stue fra 2011.
- El-anlegg ble total renovert i 2008 av Elektro 1.
- Bad/vaskerom fra 2008-2009.

Tilbygg / modernisering	
1960	Ferdigattest for blokk er gitt 18.11.1960.
2012	Innglassing av balkonger godkjent 04.04.2011. Ferdigattest gitt 08.02.2012.
2012	Ferdigattest for garasjer og garasjeanlegg er gitt 09.03.2012.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra -91.
- Stuevindu er 3-lags og fra 2011.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse m/2-lags glass, fra 2000 tallet.
Terrassedør, ut fra stue, med 3-lags isolerglass fra 2011.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong, mot vest fra 2011, i betong med rekkverk, sidefelt med malte plater og glassfelt. Takoverbygg som med tett dekke og taknedløp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med mdf-panelplater og malt puss. Himling er tekket med himlingsplater og malte flater.



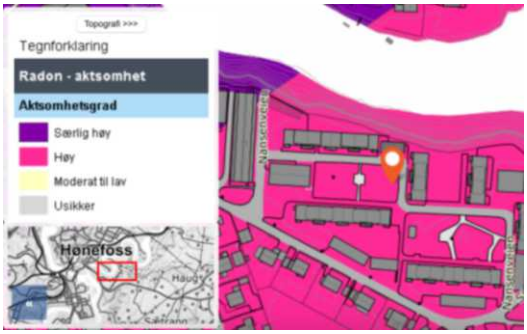
Bilde: Riss i overflate (normal slitasje).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.



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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører.
- Byttet dør, lister og utforing til bad og til soverom 2025.

TG IU Andre innvendige forhold

Fastmontert garderobeskap i entré og i hovedsoverom.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2008-2009, opplyst ved forrige omsetning.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling er malt.
- Himling på bad er nytt og malt 2025.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har sluk og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet (sluk er ikke laveste punkt).
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men løsningen betinger bruk av lukket dusjkabinett.
Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke kjent om membran er ført opp på terskel bak feielist. Hvis det er oppkant her vil krav være tilfredstilt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sluk er ikke laveste punkt. Noe vann vil samle seg på gulv, ved siden av sluk.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.



Bilde: Det er synlig membran på vegger (dørlist var ikkje montert ved befaring).

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil på vegg med tilhørende belysning, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Nytt dusjkabinett og do-sete 2025.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via felles avtrekkssystem i blokka og tilluft ved dør.
- Montert ny ventil på bad 2025.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling er utført bak multiboks til stikkontakt som viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning og kjøkken-øy med profilerte fronter, heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum og fliser på vegg over benk. Opplegg og plass for oppvaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Skade på skapdør / front.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter og kanal ut.
- Ventilator ny 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan være at borettslag / sameie har egne vedtekter som hindrer montering av kanal med avtrekk ut fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kanal ut må mulig demonteres / frakobles, men tiltak bør avklares nærmere med styret i borettslag / sameie før det eventuelt gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Kanal ut fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber hovedvannledninger m/stoppekraner inn til bad. Synlige vannrør i rør i rør og fordelerskap på bad med overløp til gulv.
- Det er sannsynlig at rør i rør er fra samme tidspunkt som renovering av bad 2008-2009, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.
Rørskap har kun begrenset muligheter for besiktigelse og renhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Vanninntak i kobberrør med stoppekraner.



Bilde: Rørskap har kun begrenset muligheter for besiktigelse og renhold.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern med rørfornying.
- Rør-fornying utført av Olimb AS i 2021.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad, via felles avtrekkssystem i blokka, og naturlig ventilasjon / tilluft.

TG IU Andre installasjoner

Fiberaksess for tv og internett fra VikenFiber1/Altibox. Ny eier tegner evt. egne abonnement.
- Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming består av vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg ved hjelp av radiatorer i kjøkken, stue og i soverom.
- Radiator på stue er fra 2011.

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

(gjelder rør og radiatorer av eldre dato / byggeår)

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

(ansvar tilligger boretslaget)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med 25 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult

Tilstandsrapport

elektrisk opplegg.
- Sikringsskap fra 2008/09.

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.
   2008 El-anlegg ble total renovert i 2008 av Elektro 1.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I 2012 monterte jeg lys og stikk under overskap på kjøkkenet + stikk til ventilator. Montert opp stikk til Altibox i klesskap i gangen. Dratt opp datakabel fra Altibox til plassering i stue. Montert opp 6 uttak bak tv. Byttet alle downlight til LED og montert LED dimmere. Montert LED speil armatur på bad. Byttet alle pærene på spot skinne på kjøkken og soverom til LED. Askel installasjon AS, samsvarserklæringer er lastet opp på boligmappa.no.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Ble utført 2 elkontroller. En for borettslaget 18.03.2015 og en for Det lokale Eltilsyn 19.05.2014.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Bilde: Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg med brannvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat ble sist kontrollert i 2023. Brannslukningsutstyr er ikke funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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



Bilde: Pulverapparat ble sist kontrollert i 2023.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/42 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Innglasset balkong, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**1 850 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	19 732
Fradrag for andel felles gjeld	-	187 336
Konklusjon markedsverdi		**1 700 000**

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	Nansenveien 14E ,3513 HØNEFOSS 43 m² 1960 1 sov	13-03-2024	1 950 000	**2 080 000**	176 807	2 256 807	**52 484**
2	Nansenveien 14E ,3513 HØNEFOSS 42 m² 1960 1 sov	04-03-2023	1 550 000	**1 700 000**	183 622	1 883 622	**44 848**
3	Ole Thorkelsens vei 10 ,3513 HØNEFOSS 58 m² 1947 1 sov	07-06-2023	2 050 000	**2 050 000**	271 646	2 321 646	**40 028**
4	Nansenveien 34 ,3513 HØNEFOSS 55 m² 1960 2 sov	24-08-2023	1 950 000	**1 950 000**	131 848	2 081 848	**37 852**
5	Nansenveien 14E ,3513 HØNEFOSS 42 m² 1959 1 sov	28-10-2024	1 500 000	**1 400 000**	173 798	1 573 798	**37 471**
6	Ole Thorkelsens vei 14 ,3513 HØNEFOSS 59 m² 1946 1 sov	18-11-2024	1 700 000	**1 950 000**		1 950 000	**33 051**
7	Nansenveien 38 ,3513 HØNEFOSS 55 m² 1960 2 sov	18-09-2024	1 700 000	**1 575 000**	122 645	1 697 645	**30 866**

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 (inkl tilleggstjenster)	Kr.		56 796
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**69 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 700 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

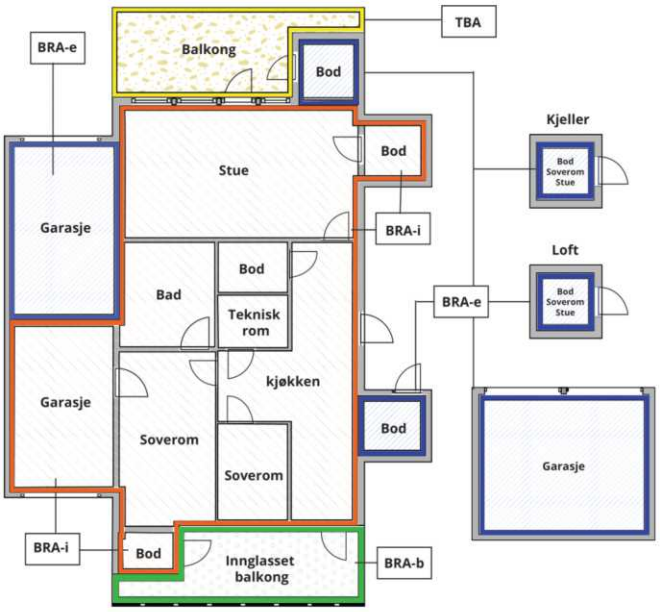
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	42		11	53	
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**3**	**11**		
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,38 m, men vil kunne variere

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

Kommentar: Rør-fornying utført av Olimb AS i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Enkelte rom er oppmålt og har lavere takhøyde enn dagens krav (dagens krav er at takhøyde fra gulv til ferdig himling er 2,4 meter).

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	42	11

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-ROM: Innglasset balkong. * Iht gammel arealstandard skal bodrom utenfor boligen opplyses (bod i kjeller på ca. 3 m²), men ikke inkluderes i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Øyvind Haugmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	316	127		0	30231.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nansenveien 14E

Hjemmelshaver
Ringerike Kommune, Nansenv 14 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NANSENV 14 BORETTSLAG	954395197		Ringbo BBL Org.nr. 948321475	Haugmo Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
135	19 732	*31.12.2024*	187 336	*10.04.2025*

Kommentar
Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i rolig og etablert borettslag på Vesterntangen, nær Hønefoss sentrum. Gangavstand til Gladtvedt brygge, Hønefoss sentrum og Hønengaten med blant annet bank, post og forretninger. Godt kollektivtilbud utenfor blokkene. Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og har private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger for borettslaget.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger for borettslaget.

Regulering

Regulert område. Boligområde i nåværende plan. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Friområde. Krav vedrørende infrastruktur.

Om tomten

Festet tomt for borettslaget. Opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsplasser og godt vedlikeholdte grøntarealer med plen, sittegrupper, lekeplass etc.

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 bygget som betong- og lettbetongkonstruksjon med tilnærmet flatt tak med PVC membantekking. I kjeller er det boder og fellesrom. Felles trappegang med nyere hoveddør med porttelefon og slipt betonggulv / trapper. For trapp er det rekkverk i lakkert metall. Malte slette vegger og himlinger i trappegang.

Leiligheten

Leiligheten ligger i 3. etasje og disponerer en bod og en liten matbod i kjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86195946			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	11.04.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	16.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2025		Fremvist		Nei
Forretningsfører	11.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.04.2025	

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250047

Selger 1 navn
Øyvind Haugmo

Gateadresse
Nansenveien 14E

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3513

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 8

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

Beskrivelse: Sluk er litt for høyt, så man må ha dusjkabinett.

Document reference: 14250047

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I følge egenerklæringsskjema fra 2012. Ble bade total renovert i 2008. Der skrev de Baderoms/flis firma i Osloveien. Usikker på om dette stemmer, siden de ikke har firma navn og dokumentasjon. Baderoms tak er byttet og malt 14.04.2025. Byttet gipsplater og lister. Sparklet og malt. Byttet dør, lister og utforing. Nytt dusj kabinett fra OBS Bygg montert av meg 16.04. Byttet dosete 16.04.
Arbeid utført av	Baderoms/Flisfirma i osloveien

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying av avløps stammer i hele blokka, i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Olimb rørfornying

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

Beskrivelse	2 sprekker i ventilasjons kasse i stue. Noen sprekker i maling på murvegg i stua.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-anlegg ble total renovert i 2008 av Elektro 1. I 2012 monterte jeg lys og stikk under overskap på kjøkkenet +stikk til ventilator. Montert opp stikk til Altibox i klesskap i gangen. Dratt opp datakabel fra Altibox til plassering i stue. Montert opp 6 uttak bak tv. Byttet alle downlight til LED og montert LED dimmere. Montert LED speil armatur på bad. Byttet alle pærene på spot skinne på kjøkken og soverom til LED.
Arbeid utført av	Askel installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble utført 2 elkontroller. En for borettslaget 18.03.2015 og en for Det lokale Eltilsyn 19.05.2014.

Document reference: 14250047

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er 2 felles ladere i borettslaget i dag.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygget nye garasjer i 2011-2012. Blir også bygget en garasje til nå med elbil-ladere. Disse er mulig å leie igjennom borettslag. Bygget nye balkonger i 2011.

Arbeid utført av: I regi av boretslag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250047

Tilleggskommentar

Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap er litt skjeve. En ripe i gulvet ved komfyr. Noen små sprekker i skjøtene i gulvet i stue og kjøkken. Rør til ventilator er bare dyttet inn i ventil på yttervegg. Gjort av tidligere eier.

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: 14250047

Nansenveien 14E

Nabolaget Vesterntangen/Krakstad - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	23 min 2 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	7 min 3.2 km
Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	8 min 3 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	6 min 2.3 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	7 min 3.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vesterntangen Totalt 2 ulike linjer	3 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	21 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	19 min 1.6 km
Ulleråll barnehage (1-5 år) 32 barn	23 min 2 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	9 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	16 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	20 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	16 min
Kuben Vinmonopol	20 min

SPORT

Vesterntangen	3 min
Holtangen sandvolleyballbane	15 min
Sporty24 Hønefoss	17 min
Sporty24 Hønefoss Express	17 min

«En trivelig plass å bo, med kort avstand til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 88/100

—

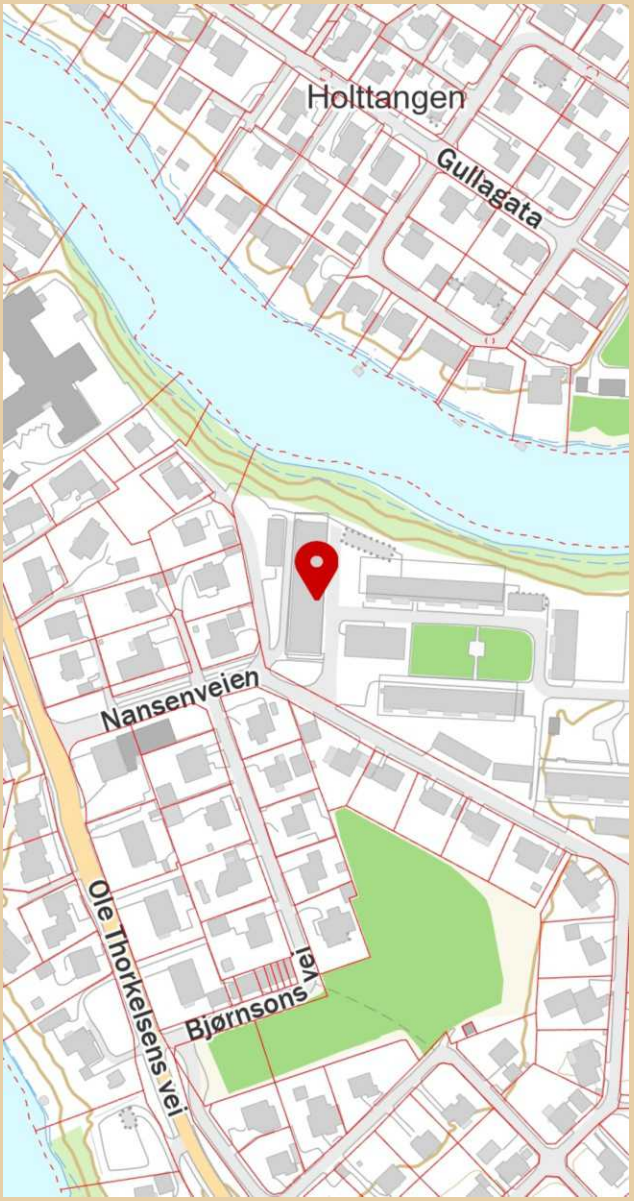
Gateparkering
Lett 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

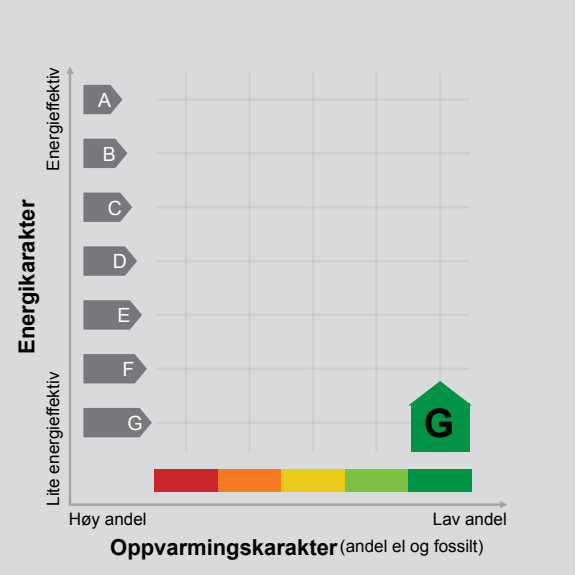
- Egen bil
- Sykkel



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	Nansenveien 14E
Postnummer	3513
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159179761
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-105082
Dato	10.04.2025



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.

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**316**	**127**	**0**	**0**	Grunneiendom	NANSENVEIEN 14	Ja	30231,7	27640	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.09.1955	Nei	Nei	Nei			Nord: 6670969,73 Øst: 570601,43 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			316/127	0
Oppmålingsforretning	03.08.2023	03.08.2023	23/9019	Avgiver	316/43	-1667,5
					316/127	0
					316/3	0
					316/92	0
					316/91	0
					0/1	0
				Mottaker	316/161	1667,4
					316/4	0
					316/124	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			316/127	0
Kart- og delingsforretning	21.12.1956			Mottaker	316/83	310
				Avgiver	316/127	-310
Sammenslåing	12.09.1955				316/149	0
					316/127	0
Sammenslåing	12.09.1955				316/148	0
					316/127	0
Kart- og delingsforretning	12.09.1955				316/149	0
					316/127	0

Kart- og delingsforretning	12.09.1955			316/127	0
				316/148	0
Kart- og delingsforretning	12.09.1955		Mottaker	316/127	27640
			Avgiver	316/44	-27640

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159179761	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2279	0	2279

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nansenveien	14	A		Nord: 6670965 Øst: 570503 System: EPSG:25832		Grunnkrets 106-Vesterntangen Postnummerområde 3513-HØNEFOSS Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 4-Ullerål SKOLEKRETS 3-Benterud Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: H6/17	Type: 999-Generell Etat: 6O-Oppmålingsavdeling Saksnummer: Tekst: JNR. 271/86. KARTFORRETING OVER Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: SAMLEKORT BLOKK A-B-C-D-E-F-G. Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: KARTBLAD: CK051-1-42/41 Type: 999-Generell Etat: 6O-Oppmålingsavdeling Saksnummer: Tekst: GRENSE.

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
30231,7	Nord: 6670969,73008423 Øst: 570601,42999677 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

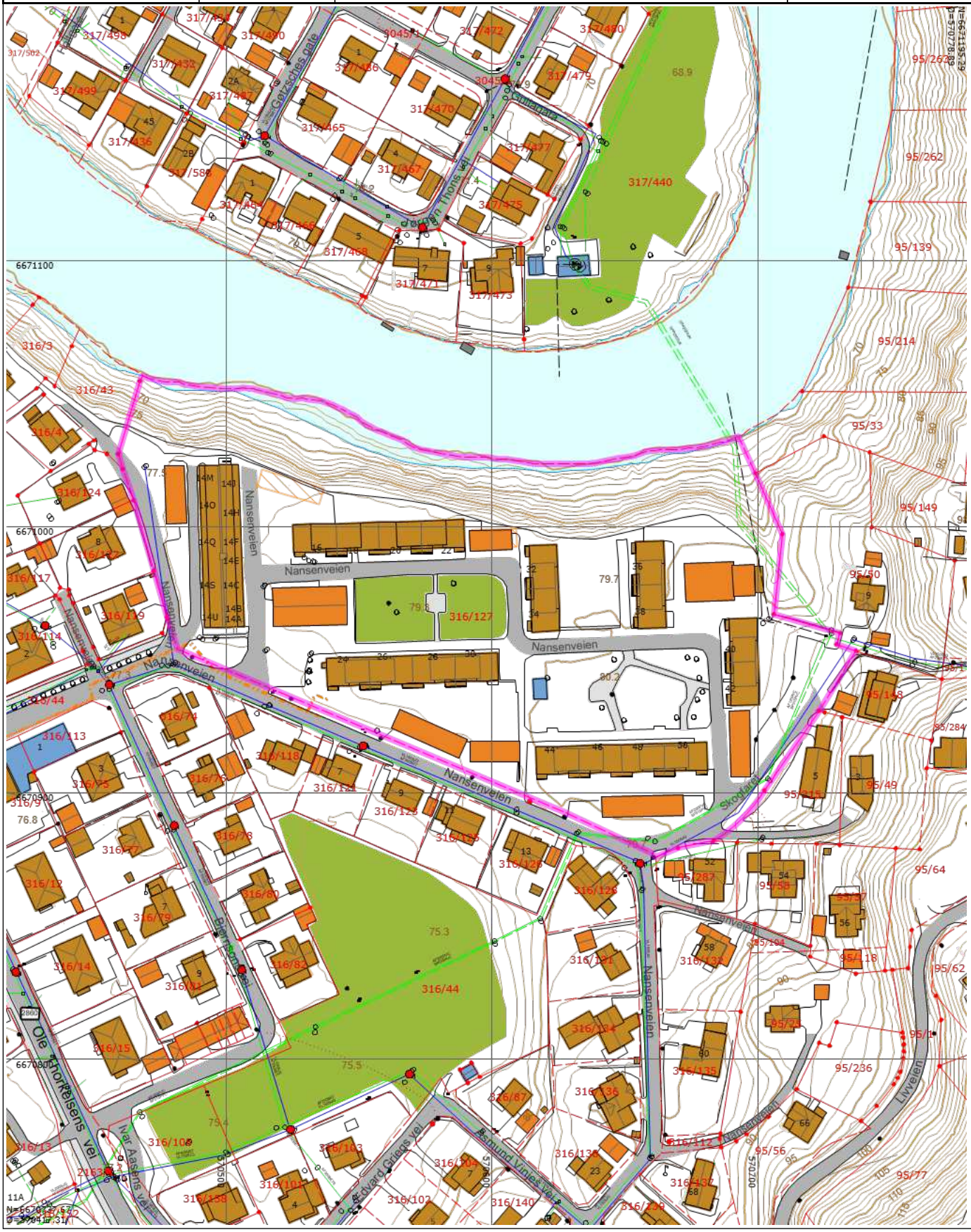
Ferdigattest for blokk er gitt 18.11.1960. Innglassing av balkonger godkjent 04.04.2011. Ferdigattest gitt 08.02.2012. Ferdigattest for garasjer og garasjeanlegg er gitt 09.03.2012.

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nansenveien 14A 3513 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

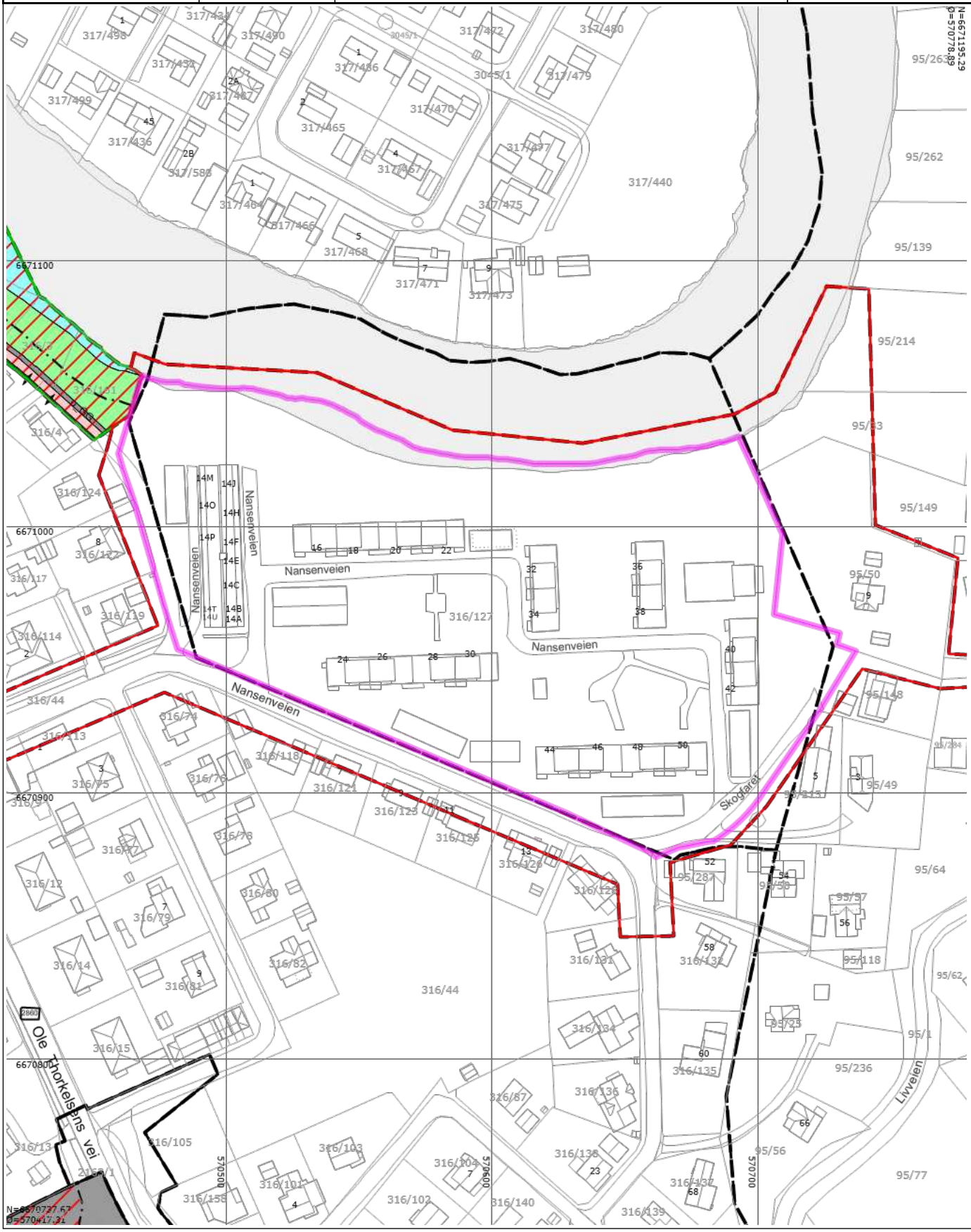
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Bygningsdelelinje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

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nansenveien 14A 3513 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:	Nansenveien 14			

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Stedsnavn
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsgrense
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Naturområde
- Naturområde i sjø og vassdrag
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Bestemmelsesområde
- Ras- og skredfare
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv
- Matrikkelnummer.

Stadf. 18.2.56

REGULERINGSVEDTEKTER FOR HØNEFOSS

§ 1

Byen deles i 5 soner som vist på reguleringskartet.

§ 2

1. sone. Tettbebyggelse 4 etasjer langs gate.

A. I denne sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres 4 etasjes bygninger. Ingen bygning må oppføres i større høyde enn avstand mellom byggelinjene dog høyest 15 m.
Tilbaketrukken etasje over 4. etg. kan tillates hvor dette ikke skaper dårlige lysforhold for andre bygninger.
B. Det er normalt tillatt å bygge i inntil 15 m dybde.
Forretningsetasjer kan av bygningsrådet tillates i større dybde når tomteforholdene tilsier det og hvor lysforholdene kan bli tilfredsstillende.
C. Enhver bygning i denne sone skal ha et tilstøtende ikke overdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn lastebil, på minst 1/3 av bygningens grunnflate, og med en minste utstrekning lik bygningens halve høyde, dog minst 6 m.

§ 3

2. sone. Tettbebyggelse i 3 etasjer mot gate.
3. sone. Frittliggende bygninger i 3 etasjer.

A. I 2. sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres hus i 3 etasjer. I 3. sone kan bygningene plasseres på tomten ut fra lysforhold og tomtens form.
B. I disse soner må ingen bygning være høyere enn 12 m. Det tillates ikke innredning av beboelsesrom over 3. etasje.
C. Byggedybden i 2. og 3. sone skal være som 1. sone.
D. Enhver bygning i 2. sone skal ha et uoverdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn med lastebil på ½ av bygningens grunnflate og med en minste bredde på 6 m.
Bygninger i 3. sone skal ikke dekke mer enn ½ av tomtens størrelse. Minste avstand fra nabogrense skal være 6 m.

§ 4

A. I sone 1 og 2 tillates åpningen mellom bygninger mot gate utfylt med 1 etasjes bygninger for å skjule innsikt til gårdsplass. Gårdsplassen tillates imidlertid ikke innskrenket ved slike mellombygg.
B. Hvor tomteforholdene tillater det kan det i sone 1 og 2 tillates fløybygninger inne i kvartalene. Slik fløybygning skal være minst 1 etasje lavere enn hovedbygning mot gate. Skal fløybygning innredes til beboelse, må lysforholdene være like gode som det ellers kreves mot gate.

§ 5

4 sone. Villamessig åpen bebyggelse.

A. I følgende strøk tillates oppført trebygninger:

1. På sørsida i det strøk som begrenses av en linje fra Storelva 50 m sydøst for Kvernbergsund bro til Jørgen Moes vei. Nordover langs denne og Schjongs gate til 50 m fra Owrens gate. Videre østover langs søndre grense av Kvernberggaten 27 og 32 og videre langs Kahrs gate og videre i rett linje til midten av Dronningens gate. Videre nordover langs Dronningens gate til Stangs gate, videre østover og nordover til Kong Rings gate langs grensene av Søndre Park og videre i rett linje over kirken ut i Storelven. Storelven følges vestenfor Petersøya gjennom Meisen og videre tilbake til utgangspunktet ved Kvernbergsund bro.
2. På hele Vesterntangen unntatt et areal i nord som er unntatt fra regulering.
3. På Nordsiden:

a. Et areal som begrenses av en linje som følger:
Fra et punkt 20 m ut fra vestsiden på Overmannsund bro og i rett linje nordover og langs Prinsens gate til Lyder Bruuns gate, herfra østover langs Lyder Bruuns gate og videre langs Asbjørnsens gate til Bekkegaten. Herfra langs Bekkegaten øst- og nordover til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra nordøstover og ut i elven langs bygrensen og langs elven tilbake til utgangspunktet.
b. Et areal som begynner i elven ved Molvald, går nordover og østover langs bygrensen til jernbanelinjen, sydover langs jernbanelinjen til Lagesens gate og videre sydover langs denne gate til nordsiden av Molvalgaten og herfra i 90^0 vinkel ut i elven og langs elven tilbake til utgangspunktet.
c. Et areal som begrenses av en linje som begynner i krysset mellom Gullagaten og Parkgaten og går nordover langs Parkgaten til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra vestover langs bygrensen til Gullagaten, sydøstover langs denne 80 m. Herfra i rett linje over høyeste punkt av den nordligste haug til grensen mot Hønefoss kommunes eiendom St. Hanshaugene. Videre øst og sydover langs denne grense til den møter grensen mellom Parkgaten 12 og Tordenskjolds gate 2, herfra østover langs grensen mellom de to nevnte eiendommer til Parkgaten og nordover denne til utgangspunktet.

4. For 4. sone fastsettes følgende regler dog således at bygningslovens § 114 og 115 gjelder som særbestemmelser for trebygninger:

a. Ingen tomt må bebygges før det foreligger en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling for kvartalet eller for kvartaler som naturlig hører sammen.
b. Ingen tomt må bebygges med mer enn ¼ av tomtens totale areal. Bygningsrådet avgjør hvordan bygninger skal plasseres innenfor de fastsatte byggelinjer.
c. Ingen bygning må gies mer enn 2 etasjer eller oppføres til større høyde enn 8 m til gesimsens overkant, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. Takets helningsvinkel bestemmes av bygningsrådet.
d. Eventuell murbygning i trestrøk må ikke ha større grunnflate enn 180 m^2.
e. Der må bare oppføres frittliggende våningshus forsåvidt ikke annet er fastsatt ved reguleringskartet.

Uthus til sådant bruk som godkjennes av bygningsrådet kan dog med dettes tillatelse oppføres når dets grunnflate ikke overstiger 1/3 av hovedbygningens og dets gesimshøyde ikke overstiger 3 m fra planert terreng.

Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som en fløy eller sidebygning.

Uthus må males og tekkes som hovedbygningen. Skur av fjeler og kassebord eller lignende tillates ikke.

f. I denne sone må ingen bygning eller tomt anvendes til noen slags bedrift som ved røyk, støv, lukt eller larm kan være sjenerende for de omboende. Hvorvidt en bedrift ansees å være sjenerende avgjøres av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan dog tillate innredning av butikk og håndverkslokaler.

g. Den hele eiendom skal innhegnes på sådan måte som bygningsrådet godkjenner. Naboer kan komme overens om å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer.

§ 6

Industristrøk.

A. Innenfor dette strøk som på reguleringsplanen er merket med gult fastsetter bygningsrådet byggelinjer og bygningenes høydebeliggenhet. Bygningshøyden og etasjenes antall samt avstand fra bygning til nabogrense og avstand mellom bygninger på samme tomt fastsettes av bygningsrådet under iakttagelse av at forholde ikke kommer i strid med bygningslovens bestemmelser.

I denne sone gjelder murtvang.

B. På Petersøya som henføres til sone 5 (Oskars gate 3) gjelder følgende spesielle betingelser:

Bare den midtre del av øya tillates utnyttet idet den utnyttede del til alle sider skal være omgitt av et skogbevokst belte på 40 m.

§ 7

De arealer på Vesterntangen og Nordsiden som er unntatt fra reguleringen forbeholdes boligbebyggelse etter senere detaljtegning.

§ 8

Bygningsrådet kan tillate at bygning i 3. og 4. sone plasseres lenger tilbaketrukket fra gate enn den i byplanen fastsatte byggelinje når eldre bebyggelse gjør det ønskelig eller når en byplanmessig sett tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet kan sikres ved tinglysning. Før bestemmelse herom treffes skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

Når avstanden fra bygningen til byggelinjen på den motsatte side av gata ikke derved blir mindre enn 12,5 meter, kan bygningsrådet, etter at Tilsynsrådets uttalelse er innhentet, tillate at bygning i 4. sone plasseres nærmere gata enn den i byplanen forutsatte byggelinje, når tomta ikke hensiktsmessig kan utnyttes på grunn av lokale forhold og når eldre bebyggelse til gata i samme kvartal gjør det ønskelig.

§ 9

Fra bestemmelsene om gårdsrom og bygningsdybde i 1.,2. og 3. sone kan bygningsrådet med helserådets samtykke tilstede unntak når det ansees tilrådelig med hensyn til lysforholdene og til bestemmelsenes hensikt om å oppnå sammenhengende gårdsrom.

I 1. og 2. sone kan bygningsrådet tillate at hus oppføres med færre enn 4, respektive 3 etasjer, når det finnes tilrådelig hensett til strøkets utseende. Før vedtak herom gjøres, skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

Stadf. 18.2.56

REGULERINGSVEDTEKTER FOR HØNEFOSS

§ 1

Byen deles i 5 soner som vist på reguleringskartet.

§ 2

1. sone. Tettbebyggelse 4 etasjer langs gate.

A. I denne sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres 4 etasjes bygninger. Ingen bygning må oppføres i større høyde enn avstand mellom byggelinjene dog høyest 15 m.
Tilbaketrukken etasje over 4. etg. kan tillates hvor dette ikke skaper dårlige lysforhold for andre bygninger.
B. Det er normalt tillatt å bygge i inntil 15 m dybde.
Forretningsetasjer kan av bygningsrådet tillates i større dybde når tomteforholdene tilsier det og hvor lysforholdene kan bli tilfredsstillende.
C. Enhver bygning i denne sone skal ha et tilstøtende ikke overdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn lastebil, på minst 1/3 av bygningens grunnflate, og med en minste utstrekning lik bygningens halve høyde, dog minst 6 m.

§ 3

2. sone. Tettbebyggelse i 3 etasjer mot gate.
3. sone. Frittliggende bygninger i 3 etasjer.

A. I 2. sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres hus i 3 etasjer. I 3. sone kan bygningene plasseres på tomten ut fra lysforhold og tomtens form.
B. I disse soner må ingen bygning være høyere enn 12 m. Det tillates ikke innredning av beboelsesrom over 3. etasje.
C. Byggedybden i 2. og 3. sone skal være som 1. sone.
D. Enhver bygning i 2. sone skal ha et uoverdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn med lastebil på ½ av bygningens grunnflate og med en minste bredde på 6 m.
Bygninger i 3. sone skal ikke dekke mer enn ½ av tomtens størrelse. Minste avstand fra nabogrense skal være 6 m.

§ 4

A. I sone 1 og 2 tillates åpningen mellom bygninger mot gate utfylt med 1 etasjes bygninger for å skjule innsikt til gårdsplass. Gårdsplassen tillates imidlertid ikke innskrenket ved slike mellombygg.
B. Hvor tomteforholdene tillater det kan det i sone 1 og 2 tillates fløybygninger inne i kvartalene. Slik fløybygning skal være minst 1 etasje lavere enn hovedbygning mot gate. Skal fløybygning innredes til beboelse, må lysforholdene være like gode som det ellers kreves mot gate.

§ 5

4 sone. Villamessig åpen bebyggelse.

A. I følgende strøk tillates oppført trebygninger:

1. På sørsida i det strøk som begrenses av en linje fra Storelva 50 m sydøst for Kvernbergsund bro til Jørgen Moes vei. Nordover langs denne og Schjongs gate til 50 m fra Owrens gate. Videre østover langs søndre grense av Kvernberggaten 27 og 32 og videre langs Kahrs gate og videre i rett linje til midten av Dronningens gate. Videre nordover langs Dronningens gate til Stangs gate, videre østover og nordover til Kong Rings gate langs grensene av Søndre Park og videre i rett linje over kirken ut i Storelven. Storelven følges vestenfor Petersøya gjennom Meisen og videre tilbake til utgangspunktet ved Kvernbergsund bro.
2. På hele Vesterntangen unntatt et areal i nord som er unntatt fra regulering.
3. På Nordsiden:

a. Et areal som begrenses av en linje som følger:
Fra et punkt 20 m ut fra vestsiden på Overmannsund bro og i rett linje nordover og langs Prinsens gate til Lyder Bruuns gate, herfra østover langs Lyder Bruuns gate og videre langs Asbjørnsens gate til Bekkegaten. Herfra langs Bekkegaten øst- og nordover til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra nordøstover og ut i elven langs bygrensen og langs elven tilbake til utgangspunktet.
b. Et areal som begynner i elven ved Molvald, går nordover og østover langs bygrensen til jernbanelinjen, sydover langs jernbanelinjen til Lagesens gate og videre sydover langs denne gate til nordsiden av Molvalgaten og herfra i 90^0 vinkel ut i elven og langs elven tilbake til utgangspunktet.
c. Et areal som begrenses av en linje som begynner i krysset mellom Gullagaten og Parkgaten og går nordover langs Parkgaten til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra vestover langs bygrensen til Gullagaten, sydøstover langs denne 80 m. Herfra i rett linje over høyeste punkt av den nordligste haug til grensen mot Hønefoss kommunes eiendom St. Hanshaugene. Videre øst og sydover langs denne grense til den møter grensen mellom Parkgaten 12 og Tordenskjolds gate 2, herfra østover langs grensen mellom de to nevnte eiendommer til Parkgaten og nordover denne til utgangspunktet.

4. For 4. sone fastsettes følgende regler dog således at bygningslovens § 114 og 115 gjelder som særbestemmelser for trebygninger:

a. Ingen tomt må bebygges før det foreligger en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling for kvartalet eller for kvartaler som naturlig hører sammen.
b. Ingen tomt må bebygges med mer enn ¼ av tomtens totale areal. Bygningsrådet avgjør hvordan bygninger skal plasseres innenfor de fastsatte byggelinjer.
c. Ingen bygning må gies mer enn 2 etasjer eller oppføres til større høyde enn 8 m til gesimsens overkant, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. Takets helningsvinkel bestemmes av bygningsrådet.
d. Eventuell murbygning i trestrøk må ikke ha større grunnflate enn 180 m^2.
e. Der må bare oppføres frittliggende våningshus forsåvidt ikke annet er fastsatt ved reguleringskartet.

Uthus til sådant bruk som godkjennes av bygningsrådet kan dog med dettes tillatelse oppføres når dets grunnflate ikke overstiger 1/3 av hovedbygningens og dets gesimshøyde ikke overstiger 3 m fra planert terreng.

Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som en fløy eller sidebygning.

Uthus må males og tekkes som hovedbygningen. Skur av fjeler og kassebord eller lignende tillates ikke.

f. I denne sone må ingen bygning eller tomt anvendes til noen slags bedrift som ved røyk, støv, lukt eller larm kan være sjenerende for de omboende. Hvorvidt en bedrift ansees å være sjenerende avgjøres av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan dog tillate innredning av butikk og håndverkslokaler.

g. Den hele eiendom skal innhegnes på sådan måte som bygningsrådet godkjenner. Naboer kan komme overens om å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer.

§ 6

Industristrøk.

A. Innenfor dette strøk som på reguleringsplanen er merket med gult fastsetter bygningsrådet byggelinjer og bygningenes høydebeliggenhet. Bygningshøyden og etasjenes antall samt avstand fra bygning til nabogrense og avstand mellom bygninger på samme tomt fastsettes av bygningsrådet under iakttagelse av at forholde ikke kommer i strid med bygningslovens bestemmelser.

I denne sone gjelder murtvang.

B. På Petersøya som henføres til sone 5 (Oskars gate 3) gjelder følgende spesielle betingelser:

Bare den midtre del av øya tillates utnyttet idet den utnyttede del til alle sider skal være omgitt av et skogbevokst belte på 40 m.

§ 7

De arealer på Vesterntangen og Nordsiden som er unntatt fra reguleringen forbeholdes boligbebyggelse etter senere detaljtegning.

§ 8

Bygningsrådet kan tillate at bygning i 3. og 4. sone plasseres lenger tilbaketrukket fra gate enn den i byplanen fastsatte byggelinje når eldre bebyggelse gjør det ønskelig eller når en byplanmessig sett tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet kan sikres ved tinglysning. Før bestemmelse herom treffes skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

Når avstanden fra bygningen til byggelinjen på den motsatte side av gata ikke derved blir mindre enn 12,5 meter, kan bygningsrådet, etter at Tilsynsrådets uttalelse er innhentet, tillate at bygning i 4. sone plasseres nærmere gata enn den i byplanen forutsatte byggelinje, når tomta ikke hensiktsmessig kan utnyttes på grunn av lokale forhold og når eldre bebyggelse til gata i samme kvartal gjør det ønskelig.

§ 9

Fra bestemmelsene om gårdsrom og bygningsdybde i 1.,2. og 3. sone kan bygningsrådet med helserådets samtykke tilstede unntak når det ansees tilrådelig med hensyn til lysforholdene og til bestemmelsenes hensikt om å oppnå sammenhengende gårdsrom.

I 1. og 2. sone kan bygningsrådet tillate at hus oppføres med færre enn 4, respektive 3 etasjer, når det finnes tilrådelig hensett til strøkets utseende. Før vedtak herom gjøres, skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**316**	**127**	**0**	**0**	Nansenveien 14A, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14B, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14C, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14D, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14E, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14F, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14G, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14H, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14I, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14J, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14K, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14L, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14M, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14N, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14O, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14P, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14Q, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14R, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14S, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14T, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 14U, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 16, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 18, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 20, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 22, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 24, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 26, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 28, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 30, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 32, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 34, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 36, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 38, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 40, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 42, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 44, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 46, 3513 HØNEFOSS Nansenveien 48, 3513 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	24792.84m^2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	904.41m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	4533.58m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	30230.84m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3305 7	Hønefoss (18.2.1956)
	3305 8	Nansenveien 14 (17.4.1956)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
481	Ankersgate 12-14 (20.6.2024)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3305 517	Skogfaret 9

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3305 504	Vesterntunet

KOMMENTARFELT:

Vedtekter Nansenvegen 14 Borettslag

Org nr 954 395 197. Tilknyttet RINGBO BBL. Vedtatt på generalforsamlingen den 30.05.1962. Sist endret den 20.5.2020.





Innhold

1. Innledende bestemmelser. 4

1-1 Formål. 4

1-2 Forretningskontor, forretnningsførsel og tilknytningsforhold. 4

2. Andeler og andelseiere. 4

2-1 Andeler og andelseiere. 4

2-2 Sameie i andel. 4

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier. 4

3. Forkjøpsrett. 5

3-1 Hovedregler for forkjøpsrett. 5

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. 5

3-3 Nærmere om forkjøpsretten. 5

4. Borett og bruksoverlating. 5

4-1 Boretten. 5

4-2 Bruksoverlating. 6

5. Vedlikehold. 6

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. 6

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. 7

6 Pålegg om salg og fravikelse. 7

6-1 Mislighold. 7

6-2 Pålegg om salg. 7

6-3 Fravikelse. 7

7. Felleskostnader og pantesikkerhet. 7

7-1 Felleskostnader. 7

7-2 Borettslagets pantesikkerhet. 8

8. Styret og dets vedtak. 8

8-1 Styret. 8

8-2 Styrets oppgaver. 8

8-3 Styrets vedtak. 8

8-4 Representasjon og fullmakt. 8

9. Generalforsamlingen. 9

9-1 Myndighet. 9

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. 9

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling. 9

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. 9
9-5 Møteledelse og protokoll. 9
9-6 Stemmerett og fullmakt. 9
9-7 Vedtak på generalforsamlingen. 9
10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern. 10
10-1 Inhabilitet. 10
10-2 Taushetsplikt. 10
10-3 Mindretallsvern 10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. 10
11-1 Vedtektsendringer. 10
11-2 Forholdet til borettslovene. 10

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål.

Nansenvegen 14 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretnningsførsel og tilknytningsforhold.

1. Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har foretningskontor i Ringerike kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet RINGBO BBL. som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.

1. Andelene skal være på 100,- kroner.
2. Bare andelseiere i boligbyggerlaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel.

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, fj vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett.

3-1 Hovedregler for forkjøpsrett.

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldene når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldene når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens §4-155 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggerlaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggerlaget hvilken andelseier i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.
3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggerlagets nettside, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
6. Styret fastsetter retningslinjer for andelseiers mulige tilpasninger av bolig og uteareal. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som kan påvirke/berøre borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til flytting av rør, el-installasjon og vegger. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for interne vann

og avløpsrør som opprinnelig lå åpent, uavhengig av om dette i ettertiden er bygget inn i bærende konstruksjoner av nåværende eller tidligere andelseiere.

7. Kostnader til reperasjon av og eventuell de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert / flyttet uten godkjenning fra styret, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Bruksoverlating.

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate buken av hele boligen dersom.
    a) Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller sletning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
    b) Andelseieren er en juridisk person.
    c) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    d) Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
    e) Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/slik og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for radiator og for utskifting av radiatorkranen ved behov.
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine. Jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
2. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
3. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
4. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
5. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
6. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader.

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver.

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingeens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller foretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak.

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevell utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten av generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av begyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
    2) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
    3) Salg eller kjøp av fast eiendom.
    4) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
    5) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
    6) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt.

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggerlaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forsalg som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3. (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloen eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastestte at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt.

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern.

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

1. Endringer i borettslages vedtekter kan bae besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jf borettslagslovens § 7-2
    - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
    - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
    - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nansenvn. 14 Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 19:00 - Gledeshuset.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt Stian Moen, Ringbo BBL

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt Stian Moen, Ringbo BBL

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Sondre Westby Ringdahl signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 27
Antall fullmakter: 6
Totalt antall stemmer: 33

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Saksliste godkjennes

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 Bygge 8 nye garasjer tilrettelagt for EL-Bil ladning og 2-4 p-plasser med EL-Bil ladning.

Borettslaget har i dag 70 garasjer, som alle er utleid. 11 av disse er tilrettelagt for ladning av el-bil, med godkjent lader og tilkoblet et betalingssystem. Vi har også en dobbelt utvendig lader for el-bil, som er åpen for alle, og en utleid plass for el-bil.

Borettslaget har i dag 11 andelseiere på venteliste for å få garasje. Ønske om garasje har variert de siste årene, men har vært stigende i takt med nye beboere i borettslaget. Det har også de siste årene vært en jevn stigning i antall eiere av el-bil i borettslaget. Det er grunn til å anta at denne andelen vil øke i årene som kommer.

Det vil ikke være mulig å bygge 168 garasjeplasser på borettslagets tomt, derfor eier borettslaget alle garasjene og leier dem ut til andelseierne. Styreleder administrerer ventelisten og fordeler plasser.

Styret har et ønske om å bygge 8 nye garasjeplasser tilrettelagt for lading av el-bil. Samt 2 ladeplasser på området mellom blokkene F og G. Samt tilrettlegge slik at det enkelt kan utvides til 4 ladeplasser v.behov. Se vedlegg for grovskisse over plassering.

Styret ønsker også noe fram i tid å oppføre omtrent 10 garasjeplasser på området bak blokk C. Men styret vurderer dette i sammenheng med utviklingen av Skogfaret 9 og avklaringer som må gjøres i denne sammenhengen.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å oppføre 8 nye garasjeplasser tilrettelagt for lading av el-bil på angitt område mellom blokkene G og F. Det opparbeides også 2 ladeplasser for el-bil og klargjøres for ytterlige 2 ladeplasser. Ringbo leies inn som prosjektleder og vi gjennomfører en anbudsrunde for arbeidet.

Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig lån for å finansiere prosjektet. Eksisterende lån til garasjer refinansieres og/eller utvides.

Vedtatt mot 1 stemme.

5.2 Opparbeide parkeringsplasser foran F-Blokken

Borettslaget har en utfordring med antallet tilgjengelige parkeringsplasser. Det varierer mye med dag i uken og tid på døgnet hvor mange biler som er parkert i borettslaget.

Styret har vurdert flere områder i forbindelse med hvor vi kan opparbeide flere parkeringsplasser. Styret ønsker senere å utnytte området bak blokk C til garasjer og P-plasser. Men dette løser ikke utfordringen med P-plasser rundt blokkene A, F og G.

Det parkeres mye langs plenen på dette området. Styret mener området kan benyttes bedre dersom vi opparbeider skråparkeringer. Styret mener plenen og lekeplassen må skjermes i forbindelse med dette.

Styret erfarer at både andelseiere og besøkende i liten grad respekterer skiltingen om parkering. Enkelte parkerer også svært hensynsløst. Dette må derfor muligens reguleres tydeligere i fremtiden. Men i første omgang mener styret at vi må opparbeide flere parkeringsplasser slik at det er enklere for alle som bor i borettslaget å parkere.

Området mellom blokkene E og D ble for noen år siden regulert for skråparkering og skjerming av plenen bak. Styret ser for seg en slik løsning, men med noe lavere beplanting.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å opparbeide parkeringsplasser foran blokk F. Parkeringsplassene skråstilles og plenen avskilles med tett beplantning, eventuelt med et gjerde. Området opparbeides i sammenheng med oppføring av de nye garasjeplassene. Grunnarbeid og asfaltering finansieres i denne sammenhengen.

Vedtatt mot 7 stemmer.

5.3 Regulering av parkering foran F-blokk.

Forslag fra andelseier Katrine Wang Svendsen om å regulere parkeringsplassen foran blokk F:

Årsak: Parkering langs blokk F skaper utfordringer.

Blindsone i et område der barn leker og økt risiko for ulykker ved mindre oversikt. Tilfeldig sjekk i to dager: 5 biler står parkert foran blokk F. Etter en tur rundt borettslaget teller jeg henholdsvis 9 og 11 ledige plasser, dette ikke inkludert tomme plasser man kan betale for.

Har også observert at til tross for at parkeringsplass mot elva som har vært sperret etter uværet, som nå kan nå brukes igjen, er det ikke færre biler foran blokk F. Denne åpningen burde gitt nok parkeringsplasser til bilene som ikke parkerer på angitt plass.

Forslag til løsninger:

Løsning 1:

Generelt informere om våre parkeringsplasser og reglene rundt dette.

Bak C blokka er det også en stor henger og en campingvogn så litt organisert plassering for store ting som står lenge kan også løse opp plass.

På sikt kan man mulig asfaltere og markere parkeringsplasser bak C-blokka så ikke skjev parkering «stjeler» plass.

Kan også markere plasser som ble laget i 2023 ved E-blokka. Ved god parkering får vi plass til 3 biler her, men noen ganger kun 2.

Løsning 2:

Da jeg ikke tror det trengs veldig mange ekstra parkeringsplasser foreslår jeg eventuelt å lage parkeringsplass likt som ved blokk A på side vent mot gressområde, ved Blokk B vendt mot garasjeanlegg. Enten 2 plasser eller 4 plasser.

Her inkluderer jeg også ønske om å bruke plass ved siden av garasjeanlegg foran Blokk E, som tidligere år har vært brukt som plass.

Løsning 3: Nattparkering

At det tillates å parkere foran F-blokka på angitt tidspunkt fra 22:00-08:00. Dette tiltaket eliminerer risiko for skader ved økt blindsoner for lekeområde/gressområdet, og gir rom for korttidsparkering ved behov. Samtdig tvinger det frem at man må leite etter plass og ikke parkere foran egen dør.

Dette tiltaket kan kombineres med de andre tiltakene.

Avslutningsvis syns jeg det er synd å miste et flott gressareal når det tilsynelatende er parkeringsplass til bilene.

Vedtak:

I henhold til vedtak i sak 5.2 ble styret gitt fullmakt til å opparbeide parkeringsplasser foran F-blokken.

6. STYREHONORAR

Valgkomiteens forslag vedrørende godtgjørelse var som følger:

Leder. 75.000
Nestleder. 27.500
Sekretær. 27.500
Styremedlem. 17.000
Møtegodtgjørelse. 1.200
Telefongodtgjørelse. Leder har fri telefon.
Valgkomiteens medlemmer. 1.500.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag ble vedtatt

7. VALG

7.1 Valg av 2. styremedlemmer

2. av styrets medlemmer er på valg.

Oddny Espen er på valg og stiller til gjenvalg. Valgkomiteen innstiller på gjenvalg.

Sondre Westby Ringdahl er på valg, men stiller ikke til gjenvalg. Valgkomiteen har innstilt Sondre Delgado Kristensen til valg.

Vedtak:

Oddny Espen og Sondre Delgado Kristensen ble valgt til styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer er på valg. Valgkomiteen har innstilt samtlige til gjenvalg.

Vedtak:

Tomas Bråten, Karina Jenshagen, Anne B Johansen og Roar Olsen ble valgt til varamedlemmer.

7.3 Valg av valgkomité

Sittende valgkomite stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Jorun Bergliot Bjørkvold, Turid Bente Aasterud og Gunn Monica Sjøli Haugen ble valgt til valgkomite.

7.4 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Styret foreslår at følgende personer velges til å representere borettslaget:

- Geir Karlsen
- Oddny Espen
- Anne Grete Loeshagen

Vedtak:

Geir Karlsen, Oddny Espen og Anne Grete Loeshagen ble valgt til delegater.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	4 180 879	6 123 612
B. Endring i disponible midler		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	-1 055 213	-858 980
Endring anleggsmidler	200 150	182 312
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 087 181	-1 266 105
B. ¡ rets endringer i disponible midler	-1 942 244	-1 942 773
C. Disponible midler pr. 31.12	2 238 635	4 180 879
Omlnpsmidler	3 328 157	5 099 835
- Kortsiktig gjeld	1 089 522	918 956
Disponible midler	2 238 635	4 180 879

Resultatregnskap Nansenvn. 14 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 799 308	6 644 286	6 799 472	7 495 137
Innkrevde renter l³ n		644 208	505 512	643 722	662 640
Innkrevde avdrag l³ n		880 644	921 528	880 891	279 321
Andre driftsinntekter	1	1 271 609	1 357 673	1 339 310	2 139 409
SUM INNTEKTER		9 595 769	9 428 999	9 663 395	10 576 507
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	848 219	906 077	865 000	889 000
Arbeidsgiveravgift	2	119 599	125 279	112 000	125 000
Revisjonshonorar	3	11 063	8 863	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		282 186	268 752	282 000	289 000
Konsulentbistand		501 207	145 566	50 000	200 000
Kontingent til Ringbo		50 700	50 700	50 100	50 100
Vedlikehold eiendom	4	1 990 660	3 174 477	760 000	1 181 000
HMS		21 369	21 369	22 000	22 000
TV/Internett		140 513	199 584	200 000	99 000
Forsikringer		332 611	283 763	321 000	370 000
Kommunale avgifter	5	1 752 098	1 933 497	2 078 000	2 155 000
Renhold		25 485	34 981	100 000	27 000
Festeavgift	5	46 537	46 537	47 000	47 000
Strøm		246 299	287 673	250 000	250 000
Ladeanlegg		9 018	52 016	30 000	30 000
Fyring		2 853 611	1 977 294	2 000 000	2 200 000
Avskrivninger	6	200 150	198 016	195 000	195 000
Andre driftskostnader	7	349 266	135 678	141 000	168 000
SUM KOSTNADER		9 780 590	9 850 122	7 514 100	8 309 100
DRIFTSRESULTAT		-184 821	-421 123	2 149 295	2 267 407
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		98 897	33 738	60 000	60 000
Utbytte		29 159	29 272	0	30 000
Rentekostnader		998 449	500 827	836 044	1 287 262
NETTO FINANSPOSTER		1 126 505	563 837	896 044	1 377 262
¡ RETS RESULTAT		-1 055 213	-858 940	1 373 251	1 070 145
DISPONERING					
Overført til/fra annen egenkapital	9	-1 055 213	-858 940	1 373 251	1 070 145
SUM DISPONERINGER		-1 055 213	-858 940	1 373 251	1 070 145

	Note	2023	2022
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	25 035 581	25 035 581
Andre anlegg	6	7 479 815	7 479 815
Andre driftsmidler		697 495	897 645
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		33 212 992	33 413 142
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 028	24 516
Andre fordringer		436 081	343 877
Bankinnskudd			
Driftskonto		570 361	2 026 975
Sparekonto		2 260 752	2 679 273
Skattetrekkskonto		22 935	25 194
SUM OMLØPSMIDLER		3 328 157	5 099 835
SUM EIENDELER		36 541 149	38 512 977

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		16 800	16 800
Opptjent egenkapital	9	10 108 819	11 163 992
SUM EGENKAPITAL	9	10 125 619	11 180 792
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10	23 446 649	24 533 830
Borettsinnskudd	11	1 879 359	1 879 359
Sum langsiktig gjeld		25 326 008	26 413 189
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 536	14 697
Leverandørgjeld		470 808	429 112
Skyldig skattetrekk/feriepenger/arbeidsgiveravgift		125 280	129 969
På lønte ikke forfalte renter		6 475	3 616
Annen kortsiktig gjeld		476 423	341 562
Sum kortsiktig gjeld		1 089 522	918 956
SUM GJELD		26 415 530	27 332 145
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		36 541 149	38 512 977
Pantstillelser	12	25 326 008	26 413 189

Sted:_____, dato:_____

Geir Karlsen STYRELEDER	Sondre Westby Ringdahl STYREMEDLEM	Oddny Espen STYREMEDLEM
Anne Grete Loeshagen STYREMEDLEM	Ayna Lile STYREMEDLEM	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke ventes ³ vŊre forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppfŋrt til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3291 Purregebyr	0	40
3601 Leieinntekter parkering	497 221	521 179
3604 Balkongl³ n G blokk	425 880	385 560
3606 Andre inntekter	13 580	67 176
3609 Fiberaksess	140 952	199 584
3621 Strŋmavgift motorvarmer	17 056	19 889
3622 Strŋmavgift fryser	4 725	4 500
3624 Strŋmavgift vaskeri	5 395	3 025
3690 Trappevask	166 800	156 720
Sum	1 271 609	1 357 673

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5000 Lønn	554 278	567 937
5020 Feriepenger	76 471	97 019
5330 Honorar til styret og andre komiteer	221 000	237 000
5420 Innb pensjonskostnad	-3 531	4 121
5421 Motkonto pensjon, gruppeliv, helseforsikring	3 531	-4 121
5422 Innskuddspensjon	14 397	15 404
5425 Trukket pensjonspremie	-17 927	-11 283
5400 Arbeidsgiveravgift	108 816	114 077
5401 Arbeidsgiveravgift av p³ lønnte feriepenger	10 782	11 202
Sum	967 818	1 031 356

Borettslaget har 3 faste ansatte pr 31.12.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2023	2022
6700 Revisjon	11 063	8 863
Sum	11 063	8 863

Revisjonshonoraret gjelder lovp³ lagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	1 629 701	88 731
6607 Vedlikehold garasjer	14 805	13 303
6610 Brannvarslingsanlegg	152 056	144 623
6611 Serviceavtaler	17 484	25 525
6614 Vedlikehold maling	3 811	19 257
6617 Vedlikehold tak	17 893	0
6618 Vedlikehold rør	70 289	2 099 330
6619 Vedlikehold uteanlegg	50 550	761 514
6621 Vedlikeholdsplan	0	8 750
6622 Vedlikehold elektro	34 071	13 444
Sum	1 990 660	3 174 477

Note 5 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Vann og avlŋp	1 248 738	1 287 005
7761 Eiendomsskatt	85 569	305 580
7762 Renovasjon	417 791	340 912
7764 Festeavgift	46 537	46 537
Sum	1 798 635	1 980 034

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Utvidelse balkonger	Vv.beredere kjeller	Garasjeprosjekt	Strømaggregat til traktor	Rehabilitering 2011
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 525 528	10 919 440	39 754	288 750	47 187	6 932 289
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 525 528	10 919 440	39 754	288 750	47 187	6 932 289
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	47 187	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 525 528	10 919 440	39 754	288 750	0	6 932 289
Anskaffelses³r :	1963	2004	2010	2010	2012	2011
Antatt levetid i ³r :					5	

	Vaskerom til leilighet	Balkonger 2012	Garasjer 2011	Garasjer 2012	Traktor med skjør, MF 3630A	Dino 210XT Lift
Anskaffelseskost pr.01.01 :	552 925	65 645	6 150 404	218 517	443 250	250 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	552 925	65 645	6 150 404	218 517	443 250	250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	402 619	225 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	552 925	65 645	6 150 404	218 517	40 631	25 000
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	44 325	25 000
Anskaffelses³r :	2012	2012	2011	2012	2014	2014
Antatt levetid i ³r :					10	10

	Dalen 2004 Snøfres	Luftavfukter	Garasjer 2016	Brannvarslingsa	Toro plenklipper	Vaskeri - Utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 750	21 500	822 143	1 051 904	55 750	163 195
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 750	21 500	822 143	1 051 904	55 750	163 195
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 750	21 500	0	381 124	55 750	89 757
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	120 000	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	822 143	550 780	0	73 438
Årets avskrivninger :	0	0	0	93 090	0	32 639
Anskaffelses³r :	2015	2015	2016	2019	2007	2021
Antatt levetid i ³r :	5	5		10	5	5

	iMac 24-tommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 290
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 290
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 645
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 645
Årets avskrivninger :	5 097
Anskaffelses³r :	2022

Note 6 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i ³r: 3

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes lŋpende vedlike og de anses ikke ³ vŊre utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6380 Kaffe, te og mŋteservering	1 203	0
6400 Leiekostnader	3 500	0
6450 Containerleie/avfallsh³ ndtering	27 372	14 505
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktŋy etc	12 288	9 244
6571 Brannvernutstyr	73 860	0
6609 Andre driftskostnader	22 123	10 404
6650 Rep.og vedlikehold maskiner og utstyr	148 749	43 102
6800 Kontorrekvisita	1 744	524
6825 Kopiering	2 628	357
6900 IT- og telefonkostnader	8 325	6 873
6940 Porto	5 131	892
7000 Drivstoff	13 161	11 911
7400 Gaver	3 145	0
7570 Skadesaker	10 000	30 000
7770 Bankomkostninger	16 036	7 867
Sum	349 266	135 678

Note 8 - Aksjer og andeler

	Antall	P³lydende	Bokfŋrt verdi
Andel nr 6466 i RINGBO			100
Sum aksjer og andeler			100

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01	11 180 832	12 039 772
¡ rets resultat	-1 055 213	-858 940
Sum opptjent egenkapital 31.12	10 125 619	11 180 832

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	SpareBank 1 Ringerike Hadeland	SpareBank 1 Ringerike Hadeland	SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Form³ l:		G-blokka	
L³ nenummer:	22809345762	22808373606	22808301796
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2021	2011	2008
Rentesats:	5.04 %	5.04 %	5.04 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046	30.12.2040	30.06.2033
Opprinnelig l³ nebelŋp:	13 000 000	8 200 000	12 950 000
L³ nesaldo 01.01:	12 353 453	5 638 471	6 541 906
Avdrag i perioden:	342 071	226 044	519 066
L³ nesaldo 31.12:	12 011 382	5 412 427	6 022 840

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 22808301796	126	47 413	5 974 038
	20	1 180	23 600
	22	1 143	25 146
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 22808373606	42	128 867	5 412 414
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 22809345762	90	80 400	7 236 000
	18	79 831	1 436 958
	18	78 124	1 406 232
	20	46 761	935 220
	22	45 320	997 040

Note 11 - Borettsinnskudd

	Antall	ū kr	Totalt
Innskudd	8	7 400	59 200
Innskudd	48	7 900	379 200
Innskudd	12	8 400	100 800
Innskudd	30	8 900	267 000
Innskudd	4	9 900	39 600
Innskudd	24	10 900	261 600
Innskudd	20	5 400	108 000
Innskudd	21	3 600	75 600
Innskudd	1	588 359	588 359
Sum innskudd			1 879 359

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	25 326 008	26 413 189
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	32 515 397	32 515 397

Ordensregler for Nansenveien borettslag



(Revidert mars 2018)

Oversikt

Informasjon om Nansenveien brl. 3

1. Trivsel i borettslaget 4
2. Balkongene. 5
3. Andelseiers vedlikeholds ansvar 5
4. Garasje og motorvarmer plass. 6
5. Fellesrom. 6
6. Boder. 6
7. Dyrehold 6
8. Bilvask 7
9. Parkering 7
10. Gjenstander som hører til leiligheten 7
11. Forkjøpsrett leilighet. 7
12. Solskjerming. 7
13. Ute område. 8
14. Reglement for vaskeriet blokk G. 8
15. Universalnøkkel til leilighetene. 8
16. Vaktmester. 8
17. Treningsrom. 9
18. EL-Bil. 9
19. Gyldighet 9

Informasjon om Nansenveien brl.

Nansenveien borettslag ble stiftet 27. mars 1958. Nansenveien er det største borettslag i Ringerike.

Borettslaget har store, grøntarealer og styret ønsker å bevare denne grønne lungen midt i borettslaget. Det er ikke garasjer og motorvarmer plasser nok til alle andelseierne. Nye garasjer og nye motorvarmerplasser ble opparbeidet i 2011 og 2016. Ønsker du å leie enten garasje eller motorvarmerplass, kan du kontakte styret ved leder som har oversikt over disponible plasser.

Det er 168 leiligheter i Nansenveien fordelt på 7 blokker.

6 av blokkene er like i utførelse, mens G-blokken har en annerledes bygningsmasse: G-Blokken er blitt oppusset med leilighetslange balkonger i 2011, som også også fungerer som klimaskjerm på den ene siden av bygningen.

De 168 leilighetene fordeler seg på:

a) 126 stk, 3 roms leiligheter med balkong.
b) 20 stk, 2 roms leiligheter med balkong.
c) 22 stk, 1 roms leilighet med balkong.

Samtlige leiligheter har installert egen linje med fiberkabel. Borettslaget er også tilsluttet fjernvarmeanlegget.

1. Trivsel i borettslaget

a) All aktivitet i de enkelte leiligheter, trapper og ganger skal skje på en hensynsfull måte til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.

b) Lyd fra musikkanlegg, internett, radio, tv og lignende skal til enhver tid ikke stå så høyt på at det sjenerer dine naboer. Spesielt gjelder dette etter kl. 23.00. Bruk av musikkinstrumenter slik som piano, trompet, eller lignende som kan avgi høy lyd passer ikke inn i et borettslag og må følge samme bestemmelse.

c) Det er ikke tillatt å bruke en leilighet som kurs, øvingslokale eller lignende til formål som kan medføre støy eller annen ulempe for øvrige beboere i blokken.

d) Snekring, bruk av drill og annet støyende verktøy må være avsluttet senest klokken 21.00. Det er ikke tillatt med snekring og hamring på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.

e) Vaskemaskinen i leiligheten skal ikke brukes etter klokken 23.00.

f) Klesvask skal ikke henges ute på helligdager og offentlige høytidsdager.

g) Montering av tv-antenne, parabolantenne eller uteantenne for trådløst nettverk på balkong eller utevegg er ikke tillatt. Det kan tilrettelegges ved særskilte behov. Søknad må da sendes styreleder.

h) Det er ikke tillatt å bruke fellesgang som permanent oppbevaringsplass for gjenstander som er til sjenanse for andre beboere i oppgangen.

i) Sykler, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i oppgangene.

j) Gulvtepper, matter, sengetøy og lignende må ikke luftes eller ristes ut fra vinduene eller balkongene.

k) Søppel skal kastes på anvist søppelplass for blokken. Instruks for sortering av søppel finnes i avfallsrommene og det er viktig at alle forholder seg til dette. Søppel som ikke kan kastes i normale dunker må beboerne selv levere på egnet sted. Dette er eksempelvis store pappesker og spesialavfall.

l) Andelshavere må i egen interesse besørge låsing av dører til fellesrom og garasjer. Inngangsdører skal alltid være lukket og låst. Garasjeport skal alltid være lukket.

m) Det er ikke tillatt å mate fugler fra/på balkongen eller fra vindu slik at det samler seg rester etter dette og lignende på fellesarealer som utevegger.

n) Det er tillatt med elektrisk- eller gassgrill til bruk på balkongene. Bruk av grill må foregå med varsomhet og det må tas nøye hensyn til naboer. Bruk av kullgrill er forbudt.

2. Balkongene.

Det er borettshaverens ansvar at balkongene og slukene holdes fri for snø, is og løv. Dette for å avverge vannansamling og lekkasje til underliggende leilighet. Dette er spesielt viktig i 4. etasje. Dersom dette blir misligholdt kan andelseieren bli erstatningspliktig i forhold til skade på underliggende leilighet. Det er ikke lov å bruke salt for å tine is.

For øvrig gjelder følgende punkter.

a) Balkongglassene er andelseierens ansvarsområde. Feil eller mangler på disse må bekostes av andelseieren.
b) Markiser og persienner skal følge fargekoden som er satt ellers i borettslaget.
c) I blokk G er det ikke tillatt med annen solskjerming enn den som er innebygget i balkongkonstruksjonen på ytterfasaden. Det kan monteres persienner på vindu om ønskelig
d) Det er ikke tillatt å borre i skilleveggene imellom balkongene.
e) Det er ikke tillatt å borre hull i vegger eller innfatning på balkongene.
f) Dersom det er lagt teppe, fliser eller lignende på balkongdekket er dette andelseierens ansvar å vedlikeholde.
g) Balkong/uteplass i 1.etasje. Lakk på tregulvet dekkes av borettslaget. Andelseieren må selv gjøre jobben.

3. Andelseiers vedlikeholds ansvar.

Jfr. borettslagsloven har beboeren vedlikeholdsansvar for sin leilighet. Det er klare skiller mellom hva som er borettslagets ansvar og hva som er beboerens ansvar. Dette finnes i borettslagsloven.

Andelseieren har ansvar for følgende:

- Vedlikeholde radiatorer og radiatorkraner. Beboeren skal bytte radiator kraner ved behov. Borettslaget har kun ansvar for radiatoren ved normal slitasje og elde.
- Andelseieren er ansvarlig for at leiligheten holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser.
- Vannklosett og alle vannarmaturer. Alt av rør på både kjøkken og bad.
- Alt av elektrisk anlegg fra og med sikringsboks. Borettslaget har kun ansvar

for strømledningen fram til sikringsskapet.
- Beboeren plikter å holde klosett, kraner og varmtvannsbereder i god stand og uten lekkasjer.

4. Garasje og motorvarmer plass.

Borettshaver som disponerer garasjeplass eller motorvarmerplass skal parkere sin bil her. Forøvrig plikter andelseieren å holde denne ren og ryddig. Enkle reparasjoner godtas, men ikke med støyende redskaper. Se egne garasjer vedtekter.

Andelseiere som ønsker å leie garasjeplass eller motorvarmerplass kan kontakte styreleder.

5. Fellesrom.

a) Fellesrom skal ikke brukes til å oppbevare skrot og kasserte gjenstander.
b) Fellesrom skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av sykler, ski og gjenstander etter årstid.
c) Oppbevares det andre ting i fellesrommene over tid skal disse merkes med navn.
d) Ting som ikke er merket med navn og som kan oppfattes som søppel kan bli kastet uten nærmere varsel.
e) Renhold av disse rommene utføres på dugnad blant beboere i oppgangen. Det er fritt frem for alle beboerne å ta initiativ til dette og lage oppslag i oppgangen.

6. Boder.

Boder i kjeller skal ha samme nummer som leilighetene. Det er beboers ansvar å sørge for at disse er tilfredsstillende merket.

7. Dyrehold

a) Det er generelt ikke tillatt å ha dyr, inkludert fugler og reptiler, innen borettslaget Nansenveien 14 AL.
b) Den enkelte borettshaver kan levere en begrunnet søknad til styret om dyrehold. Blir dette innvilget, skal det inngås en avtale mellom borettshaveren og borettslaget om dette. Søknad rettes til styreleder. Borettshaver bes ta nøye hensyn til naboer i forhold til allergier og støy når det gjelder dyrehold.
c) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere i oppgangen.

8. Bilvask

a) Vaskeplassen for biler ligger ved vaktmestergarasje. Plassen kan brukes mellom klokken 08.00 – 21.00 mandag til og med lørdag og søndager mellom klokken 12.00-20.00. Plassen skal ikke brukes på helligdager.
b) Etter bruk skal plassen spyles. Rydd på plass slangen.
c) Plassen skal ikke brukes til bilreparasjoner.
d) Plassen skal kun brukes av beboere i Nansenveien.
e) Det er ikke tillatt å bruke vaskeplassen som parkeringsplass.

9. Parkering

a) De som disponerer en garasje eller en plass for motorvarmer setter sin bil der.
b) Det er forbudt å parkere på veiene i indre område. Flyttebiler er unntatt.
c) Besøkende parkerer sine biler på ledige parkeringsplasser som ikke er reserverte.
d) Parkeringsplasser må ikke brukes til hensetning av avskiltede biler.
e) Feilparkering kan medføre borttauing på bileiers ansvar og regning.

10. Gjenstander som hører til leiligheten

a) Tv-dekoderen med fjernkontroll
b) Brannslokkingsapparat og røykvarsler
c) Balkongflagg.

Ved et salg av leiligheten skal andelseieren som selger sørge for at disse gjenstandene følger med. Kjøper har også plikt til å påse at gjenstandene er på plass ved overtagelse. Styret i borettslaget vil ikke erstatte gjenstander som mangler.

11. Forkjøpsrett leilighet.

Ledige leiligheter i borettslaget blir av RINGBO avertert i fellesannonse i Ringerikes Blad. Det er ingen kunngjøring internt i borettslaget over ledige leiligheter.

12. Solskjerming.

Beboere som ønsker å sette opp persienner eller markiser utvendig må følge samme fargekode som forøvrig i borettslaget.

13. Ute område.

a) Det er ikke tillatt å plante blomster, busker med videre på ute området uten etter avtale med styret.
b) Det er ikke tillatt å lage egne blomsterbed og lignende på ute området uten etter avtale med styret.
c) Beplanting langs husveggen skal ikke dekke for vinduer.
d) Vaktmester besørger beplantning og beskjæring av trær og busker.

14. Reglement for vaskeriet blokk G.

a) Fullstendige regler for vaskeriet vil bli satt opp på eget oppslag i vaskeriet.
b) Nye leieboere som trenger veiledning for vaskemaskin kan henvende seg til vaktmester.
c) Alle funksjoner i vaskeriet får strøm fra automater.
d) Vaskeriet skal forlates etter endt bruk i full orden.
e) Det er brukernes ansvar å holde vaskeriet rent.
f) Eventuelle feil eller mangler ved anlegget skal meldes til vaktmester.

15. Universalnøkkel til leilighetene.

Det finnes universalnøkkel til leilighetene i borettslaget. Det er strenge regler for både oppbevaring og bruk av denne nøkkel. Nøklene oppbevares nedlåst og det føres protokoll over bruk av nøkkelen. Det skal alltid være et vitne tilstede når universalnøkkelen blir brukt. Nøkkel er kun til bruk i nødsfall om det for eksempel oppstår vannlekkasje eller andre akutte hendelser som gjør det nødvendig å låse seg inn.

Det er ikke tillatt å montere ekstra sikkerhetslås på inngangsdøren. Ytterdøren er borettslagets eiendom og det kan derfor ikke monteres andre låser og lignende uten spesiell godkjennelse fra styret. Det er tillatt å montere sikkerhetslås på innsiden av låsen.

Beboere som har låst seg ute og som har behov for bistand til innlåsing, må ta kontakt med Hønefoss vaktselskap, som borettslaget har en nøkkelavtale med. Det er kun vaktselskapet som foretar dette etter avtale med borettslaget.

16. Vaktmester.

Vaktmesteren og visevaktmester i borettslaget er tilsatt på timebasis. Det vil si at ingen av dem har døgnvakt. Telefonnummer til vaktmester står opplyst ved oppslag i oppgangene.

17. Treningsrom.

Borettslaget har eget treningsrom som ligger i blokk B med inngang fra oppgang nummer 46. Treningsrommet kan kun brukes av beboere i Nansenveien borettslag. Det er forbudt å medbringe venner og bekjente til treningsrommet. De som ønsker å benytte treningsrommet kan kontakte vaktmester for å skrive en avtale om bruk av treningsrommet og for å signere avtale om bruk.

18. EL-Bil.

Oppdaterte regler for ladning av EL-Bil i borettslaget finnes på borettslagets nettsted. **www.nansenveien.no**

19. Gyldighet.

a) Beboerne plikter lojalt å rette seg etter disse ordensregler og etter de direktiver som ellers måtte bli gitt av styret.
b) Ordensreglene kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller vedtak gjort av generalforsamlingen.
c) Forøvrig gjelder borettslagsloven.
d) Brudd på ordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til pålegg av salg av andel eller oppsigelse av leiekontrakt ved fremleie.

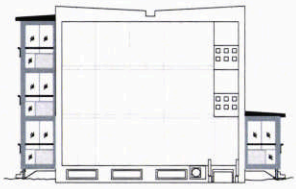
Disse reglene er laget for at så mange som mulig skal kunne bo og trives i Ringerikes største borettslag. Styret ønsker at i Nansenveien skal det være hyggelig å bo og da må vi alle ta hensyn til våre naboer.



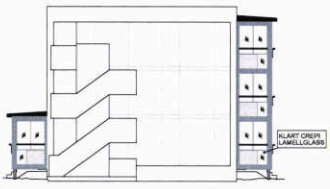
FASADE VEST



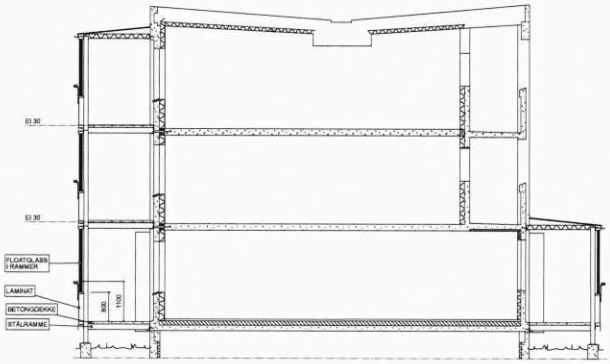
FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE NORD



SNITT 1:50

SØKNAD OM TILTAK

NANSENVEGEN 14 BRL.
NANSENVEIEN 14
OSLO
GNR/BNR: 316/127

BALCO AS
Tel. +45 - 470 - 53300
Fax. +49 - 470 - 53300

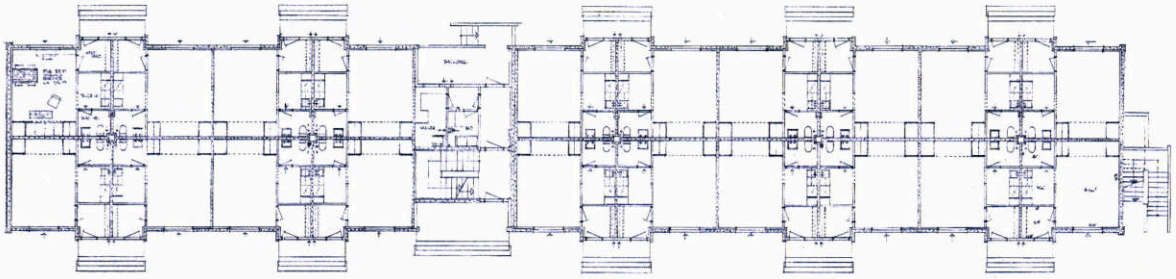
BALCO

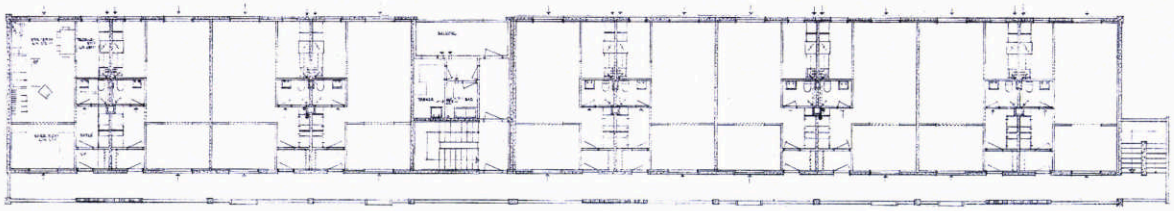
TEGNET AV:	ANDERS HAUKE
KONTR. AV:	LARS KARLSSON

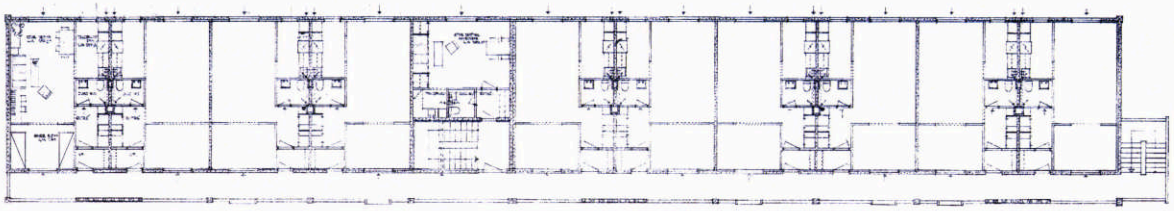
TITTEL
BALKONGER M INNGLASSING

TEGNINGS-NUMMER
A-200 FASADER VEST,NORD,SYD OG SNITT

FORMAT: A3 | 1:200 | SA 12







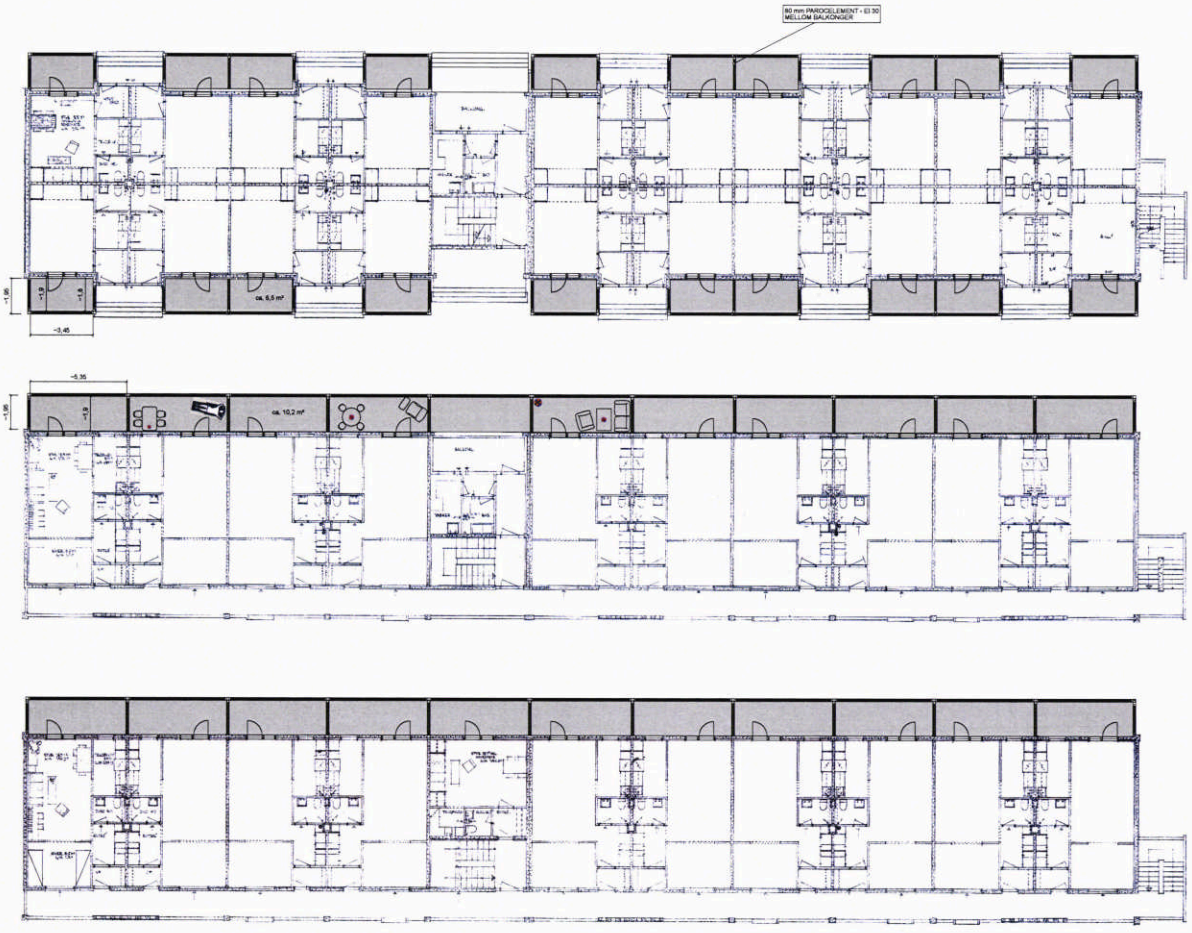
SØKNAD OM TILTAK

NANSENVEGEN 14 BRL.
NANSENVEIEN 14
OSLO
GNR/BNR: 316/127

BALCO

BALCO AS
Sjølyst 1
3420 LIER
Tlf. +47 - 474 - 03 888
Fax +47 - 474 - 03 889

ARKITEKT	
UTARBEIDET AV	ANDERS HOLMEN
KONTROLLERT AV	
DATO	
TEGN. NR.	
TEGNING	BALKONGER M. INNGLASSING
TEGNINGS-STADIUM	
MÅLESTOKK	PLAN 1, 2 OG 3
	1:100 (A3) 1:200 (A1)
SAKS NR.	SAK 03
ANTALL TEGNINGER	1 stk



SØKNAD OM TILTAK

NANSENVEGEN 14 BRL.
NANSENVEIEN 14
0SLO
GNR/BNR: 316/127

BALCO

TEGN.
ARB. KVITTERING
BALKONGER M INNGLASSING

Kopi for byggebevilgning
29/11-1960
Nr. 648

F e r d i g a t t e s t.

Ad: Bygningsrådssak 19/1958. Nansenvegen 14, Trygdeblokken.

Byggherre: Hönefoss og Norderhov nye boligbyggerlag.

Arbeidsomfang:

Nybygg av våningshus i mur i 3 etasjer med grunnflate 633 m^2.

Overenstemmende med bygningslovens § 142 attesteres herved at byggeforetagendet er lovlig utført.

Den bebyggende grunnflate er inntegnet på målebrev overenstemmende med bygningslovens § 57.

Leilighetene ble tatt i bruk i august 1960.

Hönefoss byingeniörkontor, 18. november 1960.

Johs. Kyste.

Gjert Eide.

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Roar Jørgensen AS
Hvervenmoveien 45

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
10/818-9	6391/12	BYG 316/127		09.03.2012

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR. 316/127 - NANSENVEIEN 28 - FERDIGMELDING

Vi har 21.2.12 mottatt anmodning om ferdigattest fra Roar Jørgensen AS, vedlagt kontrollerklæring.

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

Den 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.
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).

Beskrivelse: **Garasjeanlegg**
Bygningsnummer: **300140328, 300140337,300140342, 300140343, 300140348, , 300140352, 300140353**

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

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Nina Solli
Telefon: 32 11 74 78
E-post: nina.solli@ringerike.kommune.no

Kopi til:
Nansenveien AL, Nansenveien 28, 3513 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
År / saksnr. - dok.nr. 10/818-7 4849/12
Løpenr. / År
Innk. dato: 21 FEB 2012
Arkivkode: 316/127
Saksbeh. NHS

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
10/818-5	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 316	Bnr. 127	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr.
	Adresse Nansenveien 14	Tjenesteomr.:	Objektkode:		Postnr. 3513	Poststed HØNEFOSS

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 22.02.2012

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	D1 -	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	G1 - G2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	J1 -	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Roar Jørgensen A/S

Roar Jørgensen as
Hvervenmoveien 45, 3511 Hønefoss Tlf: 32 17 90 00

Dato: 17/2-12 Underskrift: Guri S. Thomassen

Gjentas med blokkbokstaver: GURI S. THOMASSEN

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Roar Jørgensen AS
Hvervenmoveien 45

3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
10/818-9	6391/12	BYG 316/127		09.03.2012

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR. 316/127 - NANSENVEIEN 28 - FERDIGMELDING

Vi har 21.2.12 mottatt anmodning om ferdigattest fra Roar Jørgensen AS, vedlagt kontrollerklæring.

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

Den 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.
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).

Beskrivelse: **Garasjeanlegg**
Bygningsnummer: **300140328, 300140337,300140342, 300140343, 300140348, , 300140352, 300140353**

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

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Nina Solli
Telefon: 32 11 74 78
E-post: nina.solli@ringerike.kommune.no

Kopi til:
Nansenveien AL, Nansenveien 28, 3513 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Balco AB
Sandstuveien 60A

1184 OSLO

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
11/736-7	3550/12	BYG 316/127		08.02.2012

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

GNR.316/127 - NANSENVEIEN 14 - BALKONGER MED INNGLASSING

Vi har 6.2.12 mottatt anmodning om ferdigattest fra Balco AB, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

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

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

Beskrivelse: **Balkonger med innglassing**
Bygningsnummer: **159179761**

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

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Nina Solli ns
Telefon: 32 11 74 78

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

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Balco AB
Sandstuveien 60A

1184 OSLO

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
11/736-4	27972/11	BYG 316/127		05.12.2011

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

GNR.316/127 - NANSENVEIEN 14 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vi har 1.12.11 mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Balco AB.

De kontrollansvarlige for utførelsen anses ved sine samsvarsklæringer og revidert gjennomføringsplan å ha bekreftet overfor kommunen at det med tanke på midlertidig brukstillatelse er foretatt kontroll med tilfredsstillende resultat. Med unntak av de anmerkninger som er anført nedenfor, forutsettes det at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken. /.

Midlertidig brukstillatelse gis for: hele tiltaket

Før ferdigattest kan utskrives må følgende ordnes:

1. Tak over balkonger, kompletteringer inne på balkonger, sluttrapport avfallshåndtering.
2. Montering av gjenstående rekkverk med tilhørende beslag.

Punkt 2 må ordnes (forskriftsmessig sikkerhet), ***før byggverk tas i bruk***. Punkt 2 må ordnes innen 15.12.2011.

Skriftlig tilbakemelding må foreligge innen samme frister.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

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

Beskrivelse: **Balkonger**
Bygningsnr: **159179761**
Anmerkning: Vi har ikke foretatt besiktigelse i forbindelse med utskriving av denne midlertidige brukstillatelsen

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

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

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:
Nansenveien 14E, 3513 Hønefoss
Gnr. 316, Bnr. 127, andelsnr. 135 i NANSENV 14 BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250047

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.
