PRIVATMEGLEREN

BRUGSJORDET 5

Vedlegg

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

VEDTEKTER
FOR
BRUGSJORDET 5 BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brugsjordet 5 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller trivselsreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget 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, jf. 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 overfor 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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende 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 noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i

boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. 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. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer/utearealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av

bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, ref pkt (6) over, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Enerett til fellesarealer
Leiligheter i 1. etasje gis enerett til å bruke deler av borettslagets fellesareal. Andelseier dekker selv kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av areal omfattet av enerett. Utomhusplan som viser areal underlagt enerett følger vedtektene som vedlegg 1.

Den enkelte andelseier har enerett til å bruke parkeringsplass og bod tilknyttet boligen. Eneretten følger av avtale med utbygger.

4-4 Parkering
(1) I borettslaget er det 13 stk parkeringsplasser. Av disse ligger 6 i første etasje av blokken 4 stk i garasje på fellesareal og 3 stk i carport på fellesareal.

(2) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. [Valgfritt alternativ: Borettslaget har satt opp x antall ladepunkter som andelseierne kan benytte.]

(3) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) 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 trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter fordelingsnøkkelen, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen.

Kostnader til fiberbredbånd skal likevel fordeles likt mellom andelseierne.

Følgende kostnader skal fordeles etter forbruk: oppvarming, varmtvann, gebyr vann og avløp.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntill 2 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 generalforsamlingens 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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 likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 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 fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag 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 eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette 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 borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- 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.

DRIFTSBUDSJETT
BRUGSJORDET 5 BORETTSLAG

02.05.2023

Areal borettslag	899
Antall boliger	13

	Beskrivelse	Budsjett
INNTEKTER		
Felleskostnader	Betjene driftskostnader	395 733
Oppvarming og varmt tappevann	Tilleggsytelse - Akonto	161 820
TV og internett	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	7 800
Vann og avløp	Tilleggsytelse - Akonto	150 296
SUM INNTEKTER		**715 649**

	Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
KOSTNADER		
Revisjonshonorar		5 000
Forretningsførerhonorar		46 000
Kontingent boligbyggelaget	Kr. 300 per andel	3 900
Oppvarming og varmt tappevann	Tilleggsytelse - Fordeles iht sameiebrøk	161 820
Vaktmestertjenester	Brøyting, strøing, feiing, gressklipp, felles parkanlegg	40 000
Renhold	Ekstern renholdstjeneste	40 000
Admin. IN-lån	Kr. 450,- per andel	5 850
Løpende vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år	26 000
Avsetning vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år	26 000
HMS	HMS for boligselskap	12 000
TV og internett kollektivt	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	7 800
Forsikringer	Bygningsforsikring etc.	40 000
Vann og avløp	Tilleggsytelse	150 296
Renovasjon		60 983
Serviceavtaler	Sprinkler, ventilasjon, bergvarmeanlegg	30 000
Heis		20 000
Brannalarm		10 000
Lys og varme	Fellesanlegg	20 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.	5 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, kurs, genfors, bankgebyrer etc.	5 000
SUM KOSTNADER		**715 649**

DRIFTSRESULTAT	**0**
FINANSINNT. OG KOSTNADER	
Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
NETTO FINANSPOSTER	**0**
ÅRETS RESULTAT	**0**
DISPONERING	
Overført til/fra annen egenkapital	0
SUM DISPONERINGER	0
DISPONIBLE MIDLER	
Disponible midler pr 01.01	0
Årets resultat	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0
Årets endring disponible midler	0
Disponible midler pr 31.12	0

Brugsjordet 5

Nabolaget Tyristrand - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

SKOLER

Tyristrand skole (1-10 kl.) 274 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	16 min 14.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	17 min 15.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Tyristrand	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tyristrand Linje 100, 101, 108, 139	4 min 0.3 km
Vikersund stasjon Linje F4	14 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Tyristrand barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km
Drolsum naturbarnehage (0-5 år) 10 barn	10 min 10.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tyristrand	5 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	16 min
Ringerike Sykehus	15 min
Kuben Vinmonopol	16 min

SPORT

Tyristrand skole	2 min
Klokkergården Sandvolleyballbane	7 min
EVO Hønefoss	15 min
Innersvingen avd. Vikersund	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

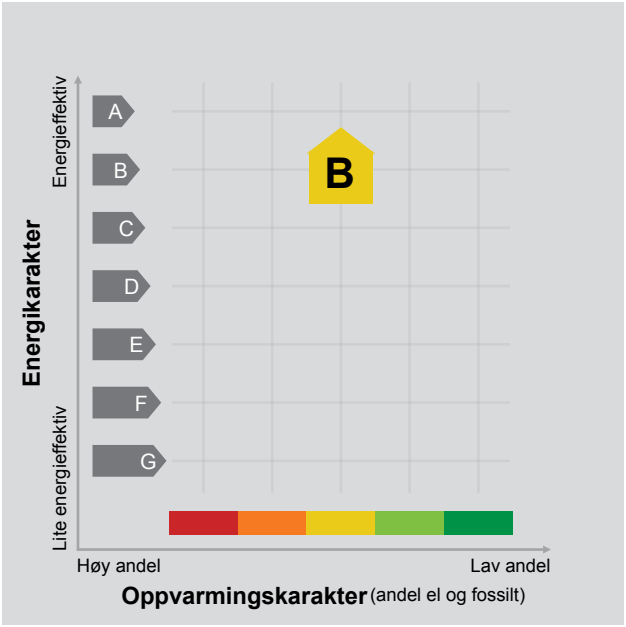
- Egen bil



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	Brugsjordet 5
Postnummer	3533
Sted	TYRISTRAND
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	244
Bruksnummer	321
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301099837
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-17979
Dato	30.08.2024
Innmeldt av	SBG Byggprosjekt AS v/ BJØRN OLAV GLADBAKKE



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Brugsjordet 5	301099837	H0103	0	0	3

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	68 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	177 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	245 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,88
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.4.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SBG Byggprosjekt AS
Navn person	Oddgeir Ommelstad

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,4 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	96,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 498 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	66,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 124 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	66,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 498 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 498 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 498 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,5 %

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 321	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brugsjordet 5 3533 TYRISTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

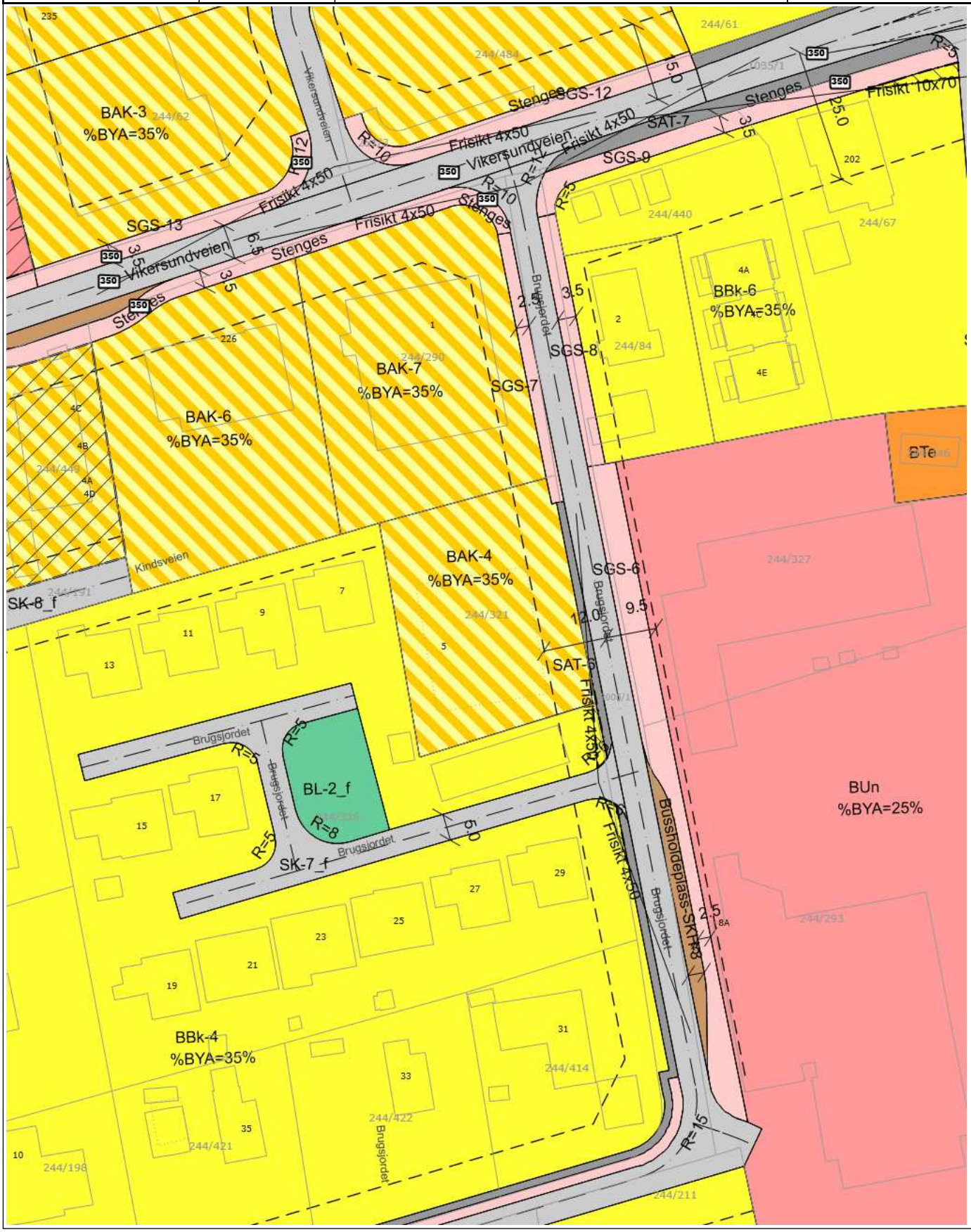
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Idrettsanlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Riksveg gatenavn.
- Forsenkningskurve
- Husnummer.
- Forsenkningskurve
- Dyrka mark
- MatrikkelnummermedSnr
- Sluk
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Tribune
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Gravplass
- Annet
- Matrikkelnummer..
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Byggetiltak
- Riksvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 321	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brugsjordet 5 3533 TYRISTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Riksvegboks

Riksveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.


Eiendomsgrense


PblTiltak


Udefinert bygning


Bygning


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpAngittHensynGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane


Måle- og avstandslinje


Bevaring kulturmiljø


Frisikt


Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse


Undervisning


Forsamlingslokale for religionsutøvelse


Telekommunikasjonsanlegg


Lekeplass


Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål


Veg


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Annen veggrunn - tekniske anlegg


Kollektivholdeplass


Gang- og sykkelveg


Veg


Innsjø


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg

Forsenkningskurve

Matrikkelnummer.

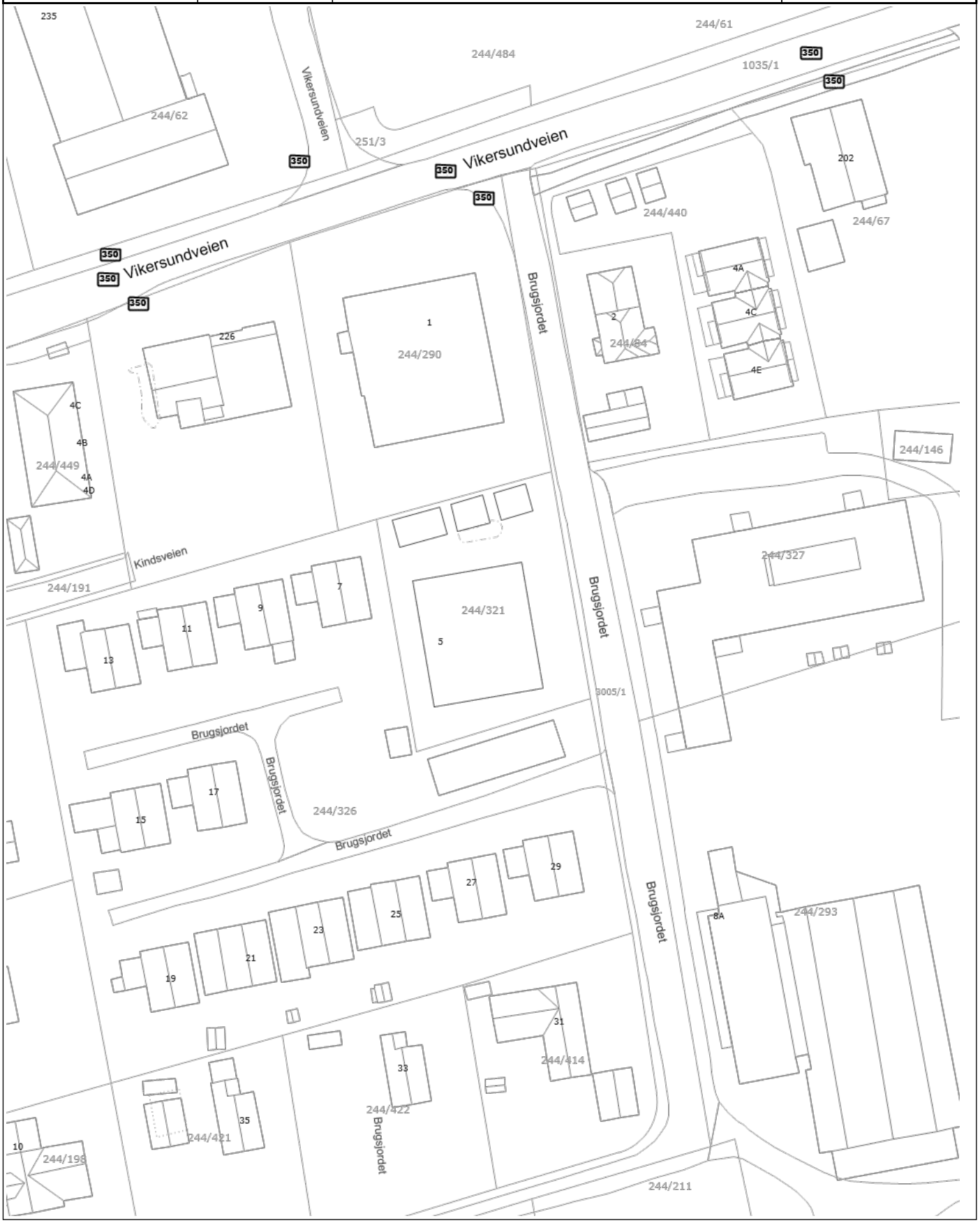
MatrikkelnummermedSnr.

Ringerike kommune

Planforslag

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 321	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brugsjordet 5 3533 TYRISTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Riksvegboks	Riksveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Veg
Innsjø	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Forsenkningskurve	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.

Ringerike kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 321	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brugsjordet 5 3533 TYRISTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Bygning
- Sentrumsformål - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- PblTiltak
- Grense for arealformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Udefinert bygning
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Innsjø
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve

1. etasje:





H0103, 3- roms
BRA-i 65 m2
BRA-e 5 m2
åpent Areal 8 m2

H0101, 3- roms
BRA-i 65 m2
BRA-e 5 m2
åpent Areal 8m2

H0102, 3- roms
BRA-i 69 m2
BRA-e 5 m2
åpent Areal 7 m2

1 etasje
1 : 50

Yttervegger	vegg/D.oppbygning	tilvalbetning	brann / lyd
	Y200_2x13g 195/195 195 2x13g	miljøhelsebetong	EI60 30db
	Y200_13g 200 13g	H vertikalbrygge	
	Y190_13g 190 13g	H vertikalbrygge	
	Y210_2x13g 195/210 2x13g	trommelbrygg	EI60
	Y210_13g 195 13g	H vertikalbrygge	
	Y270_13g 70 52g	vanlig betongbrygg	
	Y270_13g 70 50/ps/70	vanlig badetromsbrygg	
	yt261_ 261mm 13g	pålkledg	
	yt153_ 153mm 13g	pålkledg vertikalbrygge	
	yt152_ 152mm 2x13g	pålkledg vertikalbrygge	

Tilbygg	vegg/D.oppbygning	tilvalbetning	brann / lyd
	Y320_ 320mm 9pp 09 148p	pålkledg YV klaadbrygge	
	Y352_ 352/44mm/280x4 9pp 22/28/28pp	vanlig YS stående panel	EI60
	Y352_ 352/44mm/280x4 9pp 22/28/28pp	YV EI60 stående trommpanel	
	Y330_ 13g 95x280 13g	YV gips	

t = fliser
bp = baderomsplater
g = gips
= membran/ plastfolie
isol = isolert bindingsverk
gu = gips utvendig
p = stående/utlekking
stp = stående panel
fp = fasadeplater

Veggskjema
1 : 50

NB: Målsatte sporstsboder er sentrisk Troaxvegger

Nr.	Revisjon/endring	Init.	Dato
1	SKAL BYGGES	A	13.06.22
2	Nord MØR	A	13.06.22
3	Alt rundsnitt til garasjer, alarm/ brøller	A	13.06.22
4	Mindre justeringer	A	13.06.22
5	Mindre justeringer fasader	A	13.06.22
6	ARKITEKTENDRAGER	A	13.06.22
7	Trapper, heller - grunnet - 4 steg	A	15.06.22
8	Mindre justeringer, fasadeendringer, vinduer og dører	A	15.06.22
9	Sprinkleranlegg per 15/06/22 mottatt	A	05.06.22
10	Akse Nord for D3- endret trapp/ garasje- og inngangsdør	A	28.06.22
11	Mur rundt tomt, 12.06.22	A	19.06.22
12	Trapp/gang ut (H)	A	11.08.22

JK Eiendom as	Målestokk	Dato	24.02.22
Brugsparten 5	1 : 50	Tegnet	JK
		Sjekk	JK
Plan 1 etasje	Format A1	Prosjekt	1778
	Tegningsnr.		Rev.
	A201		J

Einar Martin Lundstad as



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
J	Ajourf renovasjonsløsning	el		15.05.24
H	Fjernet tak bodderer	el		11.10.23
G	Justert plassering avfall	el		11.07.23
F	Parkering ajourført, 2 dobbelgarasjer og 1 trippelcarport.	el		10.04.23
E	Korr ihht tilbakemeldinger JK 06.02.23	el		07.02.23
D	Endr garasjer/ boder/ teknisk rom/ fjerningssjakter	el		21.12.22
C	Ajourf nabovarsel	el		28.06.22
B	Ajourført	el		07.06.22
A	Korrigert ihht arealberegning	el		21.05.22

JK Invest as
Brugsjordet 5

Utomhusplan

Målestokk	1 : 250
Arkstørrelse	A2
Tegningsnr.	A100
Dato	07.06.22
Tegnet	el
Kontr.	el
Prosjektnr.	1778
Rev.	I

sivilarkitekt MNAL
Einar Martin Lundstad
Aaliveien 135, 3519 Hønefoss
mob 928 04 009
einar.martin.lundstad@gmail.com

23.08.2024 16:07:08

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Høyt & Lavt As
Sindre Slålien
Birkebeinerveien 8
3517 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	22/8067 - 49	11.09.2024

Ferdigattest - Gnr/bnr 244/321 - Gnr/bnr 244/321 - Brugsjordet 5

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for frittliggende boligbygg med 13 leiligheter mottatt 10.09.2024, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Rive eksisterende bolig. Oppføring av nytt frittliggende boligbygg med 13 leiligheter
Bygningsnr:	Bygningsnummer: 301099837

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

Viser til mottatt supplering av søknad oppdatert ansvarsrett, mottatt 10.09.2024 er vedlagt saksdokumentene med saksnummer 22/8067 – 46.

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

Med hilsen

Marit Cecilie Kvitberg for
Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler
roar.nilsen@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Bodil Margrethe Lafton	avdelingsleder		Ringerike kommune	Forebyggende avdeling
Glenn Dalen	fagarbeider		Ringerike kommune	Feie- og tilsynsavdelingen
J K Invest As	Åsheims vei 14	3530	RØYSE	

Mottakere

Høyt & Lavt As	Birkebeinerveien 8	3517	HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr 0605_276-01 "Tyristrand sentrum"

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning

1.gangs behandling i planutvalget 15.12.03, sak 0039/03
Offentlig høring 20.12.03 – 31.01.04
2.gangs behandling i planutvalget 30.01.06, sak 22/06
Formannskapet 06.02.06, sak 23/06
Vedtatt av kommunestyret 16.02.06, sak 12/06
Endret ved klagebehandling i kommunestyret 22.06.06, sak 101/06
Mindre endring 06.12.10, sak 123/10

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BBf 1-4
   - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BBk 1-13
   - Undervisning BUn
   - Kirke/Annen religionsutøvelse BKR
   - Telekommunikasjonsanlegg BTe
   - Lekeplass BL 1-2_f
   - Uteoppholdsareal BU 1-2
   - Forretning/bolig/allmennyttig/kontor BAK 1-7
   - Bensinstasjon/bolig/kontor BAK 8
   - Industri/bolig BAK 9-10
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg SV 1-8
   - Kjøreveg SK 1-13_f og SK 14-15_p
   - Gang-/sykkelveg SGS 1-16
   - Gangveg/gangareal SG 1-2_f
   - Annen veggrunn SAT 1-11
   - Kollektivholdeplass SKH 1-3
   - Parkering SP 1-3
3. Grønnstruktur
   - Friområder GF 1-7
4. Hensynssoner
   - Sikringssone-frisiktsone H140_1-7
   - Faresone-høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler H370_1-2
   - Sone med angitte særlige hensyn-bevaring kulturmiljø H570_1-2

De ulike formålene er vist på plankartet.

FORMÅLSBESTEMMELSER, DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg - Fellesbestemmelser

1. Formål

Områdene BBf 1-4, BBk 1-13, BUn, BKR, BTe, BL 1-2_f, BU 1-2, BAK 1-10 skal nyttes til bebyggelse og anlegg.

2. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrenser er vist på plankartet.

3. Utnyttingsgrad

Maks utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet. Parkeringsareal medregnes ikke i BYA.

4. Utforming

Ny bebyggelse skal ha god form og materialbehandling. Nye bygg skal være tilpasset omkringliggende boliger i form, uttrykk og materialbehandling.

5. Utforming, plassering og høyde på gjerde

I planområdet kan det oppføres gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsoner som er vist på plankartet, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0.5 m. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan, bortsett fra i frisiktsoner, ha høyde på inntil 1.0 m.

6. Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger, så fremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

7. Parkering

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal norm.

8. Støy og solforhold

Alle boliger skal ha tilgang til et nærliggende uteoppholdsareal med tilfredsstillende solforhold og støyverdier på maksimalt Lden=55 dBA. Det må i byggesøknad gjøres rede for støytiltak for nye boliger.

9. Sandlekeplasser

Det skal etableres sandlekeplasser i direkte tilknytning til nye boliger, der boligområdet ikke ligger i umiddelbar nærhet til regulerte lekeareal. Dokumentasjon på nærhet til lekeareal må vedlegges byggesøknaden. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold og støyverdi på maks. Lden=55 dBA.

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse

1. Formål

Områdene BBf 1-4 og BBk 1-13 skal nyttes til formål bebyggelse og anlegg, underformål boligbebyggelse.

2. Boligtype
I områdene BBf 1-4 skal det bygges eneboliger. I områdene BBk 1-13 kan det bygges konsentrerte småhus (eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre-, fire- og seksmannsbolig, kjedehus, rekkehus, atriumhus). I område BBk 1-3 skal boligene være av samme type og ha livsløpsstandard.

3. Ekstra boligenhet
I områdene BBf 1-4 og BBk 1-13 kan det bygges eneboliger som kan ha en ekstra boligenhet / sekundærleilighet pr tomt. Den ekstra boligenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 90 m^2 beregnet etter NS 3940. (Ekstra boenhet krever flere bilplasser, se vedtekt for Ringerike kommune).

4. Byggehøyde
I områdene BBk 1-3 skal gesimshøyde skal være maks. 3,5 meter. I områdene BBk 4-13 og BBF 1-4 skal maksimal byggehøyde for gesims er 6,5 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne.

5. Takform
I områdene BBk 1-3 skal bygningene ha saltak med takvinkel 27-35 grader.
I områdene BBk 4-13 skal bygningene ha saltak med takvinkel 22 - 45 grader. Loft med takoppbygg /ark med takvinkel 22 - 45 grader tillates.
I områdene BBf 1-4 skal takform og takvinkel være tilpasset bygningsmiljøet rundt.

6. Fradeling av tomter
Innenfor områdene som er regulert til bolig i reguleringsplanen kan det fradeles boligtomter dersom det ligger til rette for det med hensyn til støyforhold, terrengforhold, tomtestørrelse og teknisk infrastruktur.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – Undervisning
1. Formål
Område BUn skal nyttes til offentlig undervisning.

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg - Kirke/Annen religionsutøvelse
1. Formål
Område BKR skal nyttes til offentlig kirke.

2. Utvidelse
Dagens kirkegård kan utvides i samsvar med plankartet. Det bør tilrettelegges for gangtrafikk på SG1_f og port mellom kirkegård og SG1_f.

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg - Telekommunikasjonsanlegg
1.Formål
Området BTe skal nyttes til anlegg for Televerket.

§ 1.5 Bebyggelse og anlegg- Lekeplass
1.Formål
Områdene BL 1-2_f skal nyttes til felles lekeplass.

2. Eiendomsforhold
De eiendommene som benytter områdene for felles lek skal være medeiere.

§ 1.6 Bebyggelse og anlegg - Forretning/bolig/allmennyttig/kontor

1.Formål

Områdene BAK 1-7 kan nyttes til kombinerte formål, underformål konsentrert bolig/forretning/allmennyttig/kontor.
Det kan etableres felles oppholdssted på BAK5. Dersom det blir etablert et felles oppholdssted som inkluderer lekeplass, må lekeplassen lokaliseres utenfor støykoten på 55 dBA på plankartet med mindre det foretas tilstrekkelig skjermingstiltak slik at grenseverdien for støy tilfredsstiller retningslinjen for støy T-1442 (Lden=55 dBA).

2. Byggehøyde

I områdene BAK 2, 3, 5, 6 og 7 er minste tillatte byggehøyde for gesims 5,5 m og for møne 5,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimum tillatte byggehøyde for gesims er 6,5 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

I områdene BAK 1 og 4 er maksimalt tillatte byggehøyde for gesims 6,0 meter og for møne 9,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne.

3. Takform

Takform og takvinkel skal være tilpasset bygningsmiljøet rundt.

§ 1.7 Bebyggelse og anlegg - Bensinstasjon/bolig/kontor

1.Formål

Område BAK8 kan nyttes til kombinerte formål, underformål konsentrert bolig/kontor/bensinstasjon. Det tillates ikke bilutsalg eksponert mot Rv35.

2. Byggehøyde

I området BAK8 er minste tillatte byggehøyde for gesims 5,5 m og for møne 5,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimum tillatte byggehøyde for gesims er 6,5 m og for møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne.

3. Takform

Takform og takvinkel skal være tilpasset bygningsmiljøet rundt

§ 1.8 Bebyggelse og anlegg – Industri/bolig

1. Formål

Område BAK9-10 kan nyttes til kombinerte formål, underformål konsentrert bolig/industri. Dersom det etableres kombinasjonen bolig/industri, kan det ikke drives industri som er til sjenanse for boliger.

2. Byggehøyde

I områdene BAK9-10 er maksimalt tillatte byggehøyde for gesims 6,0 meter og for møne 9,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne.

3. Takform

Takform og takvinkel skal være tilpasset bygningsmiljøet rundt.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg

1. Formål

Områdene SV 1-8 skal nyttes til offentlig vei.

2. Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

3. Vegers stigningsforhold

Veg skal ha stigning på maksimalt 10 %.

4. Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

5. Gateprofil

Området SV4 skal opparbeides i tråd med gateprofil (Gateprofil, januar 2006).

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg

1. Formål

Områdene SK1-13_f skal nyttes til felles avkjørsler. De eiendommene som benytter avkjørslene skal være medeiere.
Områdene SK14-15_p skal nyttes til privat vei. Veien skal eies og driftes av eiendommene som benytter vegen.

§ 2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang-/sykkelveg

1. Formål

Områdene SGS 1-16 skal nyttes til gang- og sykkelveg.

2. Standard

Områdene SGS 2, 3, 4, 7, 12, 13 og 14 skal opparbeides i tråd med gateprofil (Gateprofil, januar 2006).

3. Kjørbar gangvei

På SGS11 tillates kjøring til eiendommer.

§ 2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gangveg/gangareal

1. Formål

SG 1-2_f skal nyttes til felles gangareal.

2. Eiendommer som er deltakere

De eiendommene som benytter felles gangareal skal være medeiere.

§ 2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn

1. Formål

Områdene SAT 1-11 skal nyttes til annen veggrunn.

§ 2.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kollektivholdeplass

1. Formål

Områdene SKH 1-3 skal nyttes til kollektivholdeplass.

2. Standard

Områdene SKH 1-2 skal opparbeides i tråd med gateprofil.

§ 2.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Parkering

1. Formål

Områdene SP1-3 skal nyttes til parkering. På parkeringsplass SP2 kan det plasseres en miljøstasjon.

§ 3. Grønnstruktur

§ 3.1 Grønnstruktur - Friområde

1. Formål

Områdene GF1-7 skal nyttes til friområder. GF1-2 skal ha et parkmessig preg.

2. Virksomhet

Nye stier kan etableres. Bygge- og anleggstiltak tillates ikke.

§ 4. Hensynssoner

§ 4.1 Sikringssone-Frisiktsone

1. Formål

Frisiktsoner ved vei er vist med stiplete linjer og sort skravur på plankartet.

2. Høyde

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 4.2 Faresone-høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler

1. Funksjoner/bruk

Området H370_1-2 skal nyttes til høgspenningsanlegg i kombinasjon med andre formål.

§ 4.3 Sone med angitte særlige hensyn-bevaring kulturmiljø

1. Formål

Bygninger og omkringliggende areal i områdene H570_1-2 skal nyttes til formålet bevaring av bygninger.

2. Hensikt

Hensikten med bevaringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

3. Riving av bestående bebyggelse. Gjenoppføring.

Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

4. Ombygging av bestående bebyggelse

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd forelegges kommunen til behandling. Bygninger skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte eiendom ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til resten av bevaringsområdet.

5. På- og tilbygg
Eksisterende bygninger bør i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasade(r) eller hovedform/volum, eller vil gå vesentlig ut over noen av de verdier som planen skal sikre.

6. Nybygg
Nybygg kan oppføres i planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

7. Hager, vegetasjon og utomhusanlegg
Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, terrasseringer, trapper, steingjerder, brolegning m.m. skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

8. Skilt, reklame o.l
Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV O.L.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

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

2. Brannvann
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

3. Skolekapasitet
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert fra kommunen at grunnskolekapasiteten er sikret.

4. Støy
Støyforhold på boligeiendommer skal tilfredsstille grenseverdiene fastsatt av Miljøverndepartementets rundskriv T-1442. I områder som er utsatt for støy skal det dokumenteres at alle rom med støyfølsom bruk vil få vindu i fasade med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere og at støynivå utenfor soverom om natten (23-07) ikke vil overstige 70 L5AF. Støytiltak kreves gjennomført før det gis brukstillatelse for boliger.

5. Sandlekeplasser
Sandlekeplasser skal opparbeides i direkte tilknytning til nye boliger der boligområdet ikke ligger i umiddelbar nærhet til regulerte lekeareal, innenfor boligområdene BBk6, BBk7, BBk9, BBk10, BBk11, BAK1-10.

6. Geoteknisk undersøkelse
En geoteknisk vurdering viser at nye bygninger bør ligge minst 10 meter inne på platået. I områder nær skråningen av platået som Tyristrand sentrum ligger på, skal grunnundersøkelser

og stabilitetsvurdering for hvert enkelt bygg være dokumentert og eventuelle tiltak gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for bygninger.

7. Kulturminner
Dersom det under arbeid skulle vise seg å dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses og det regionale kulturminnevernet varsles jf. kulturminneloven § 8.2.

8. Gjennomføring av gateprofil
Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygninger i områdene BAK 1-10, BBf1, BUn, BKR, BBk 6-7, BBk 9-10 og BBk 13 på plankartet før gateprofil er gjennomført.
Minstekrav til innhold i gateprofilen er:

- Eksisterende avkjøring skal stenges nord for Rv35. Ny avkjøring SK11 må være opparbeidet i tråd med reguleringsplanen.
- Eksisterende avkjøring fra Rv35 til BAK 6 og 7 skal stenges.
- Ny avkjøring SK8 skal være opparbeidet i tråd med reguleringsplanen.
- Gang- og sykkelvegene SGS 2, 3, 4, 7, 12, 13 og 14 skal være opparbeidet i tråd med reguleringsplanen.
- Minimum to trafikksikre kryssinger av Rv35 skal være opparbeidet innenfor SV4.
- Bussholdeplassene SKH 1-2 skal være etablert i tråd med gateprofil.

9. Gateprofil
Før gateprofilen gjennomføres må detaljert byggeplan for tiltakene på Rv35 og gjennomføringsprosessen godkjennes av Statens vegvesen.

10. Rekkefølgebestemmelser før utbygging på BBk9
Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger på område BBk9, før lekeplass er opparbeidet i tråd med situasjonsplan. Opparbeidelse av lekeplass på områdene BBk9 kan ikke finne sted før plan for lekeplassene er godkjent av kommunens grønnfaglige tjenesteområde.

11. Rekkefølgebestemmelser før utbygging på BAK 9-10
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nybygging/bruksendring på område BAK 9-10 før avkjørsel i krysset Rv35/Skjærdalen og avkjøring fra Skjærdalen (SK10_f) er omarbeidet som vist på planen, samt at SGS11 og SK10_f er sammenkoblet som vist på plankartet. Dersom det kun etableres boliger på eiendommen kan andre krav til trafikkløsninger bli utløst.

12. Rekkefølgebestemmelser før utbygging på BBf1
Det tillates ingen bygningsmessige tiltak på områdene BBf1 før SK4_f er etablert, samt at gang- og sykkelveg SGS15 og krysset Rv35/ Holleiaveien blir utformet i tråd med reguleringsplan.

13. Rekkefølgebestemmelser før utbygging på BUn
Det tillates ingen bygningsmessige tiltak på området BUn før gang- og sykkelveg SGS6 og SGS8 langs Brugsjordet og bussholdeplass SKH3 er opparbeidet i tråd med reguleringsplan.

14. Rekkefølgebestemmelser før utbygging på BKR og BBk9
Før kirkegården på området BKR kan utvides, skal det lages felles gangareal fra SP2 til SG1, samt settes opp port mellom kirkegård og SG1. Før utbygging på BBk9 skal SG1 være opparbeidet.

15. Rekkefølgebestemmelser før utbygging på BBk 7 og gnr. 244/67 (BBk 6)
Det tiltaltes ingen bygningsmessige tiltak eller fradeling i BBk 7 eller på gnr. 244/67 på område BBk 6 på plankartet før frisiktsone for SK9_f er etablert som vist på planen. Det tiltaltes ingen bygningsmessige tiltak eller fradeling på gnr. 244/67 før eksisterende avkjørsel til gnr. 244/67 er stengt.

16. Rekkefølgebestemmelser før utbygging på BAK8
Det tiltaltes ingen bygningsmessige tiltak eller fradeling på område BAK8 før bilutsalg eksponert mot Rv35 er fjernet.

§ 6. Bestemmelser om utfyllende planer (plankrav)

1. Situasjonsplan for BBk 9
For område BBk 9 skal det i rammesøknaden foreligger situasjonsplan. Situasjonsplanen skal utarbeides i mål 1:500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, lekeplasser, parkeringsplasser, veier og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring i feltet.

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:
Brugsjordet 5, 3533 Tyristrand
Gnr. 244, Bnr. 321, andelsnr. 1 i BRUGSJORDET 5 BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250055

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@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.
