PRIVATMEGLEREN

MUNINVEIEN 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Muninveien 28, 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 56, bnr. 102

Andelsnummer 14

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 05.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1724 **Referansenummer:** XI8092

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

NITO

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Betong takkonstruksjon med isolasjonsplater over betongdekke, lagt med svakt fall. Trekonstruksjon for påbygg. Yttertak er tekket med membrantekking. Stål takrenner og nedløp. Leilighet-skillevegger i betong og yttervegger som isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende ytterpanel og beslag. Ytterdør består av tre med rutet 3-lags glass i dørblad og kodelås. Vinduer og terrassedører består av tre 2-lags glass. Terrasseplatting ved inngangsparti og utenfor kjøkken. Utenfor stue i 2. etasje er det veranda .

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med MDF-panelplater, malt brystningspanel, malte flater og malt strie. Himling er tekket med malte slette flater, malt panel og MDF-panelbord. Støpt etasjeskiller. Antatt støpt gulvkonstruksjon for hoveddel og gulvkonstruksjon i tre for øvrig del. Elementpipe med ett løp og pusset malt overflate. Tretrapp i malt utførelse med folie på inntrinn og rekkverk på én side. Malte finerte dører og formpressede dører i profilert utførelse. Tre stk. garderobeskap med speildører. Skyvedørsgarderobe med slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på vegger og MDF panelbord i himling med downlights. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Utstyrt med servantinnredning med servant, speilskap med tilhørende belysning, vegghengt klosett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og svingbare glassdører. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte til luftekanal og tilluft ved dør.

Vaskerom har vinylbelegg med oppbrett, tapetserte vegger og malt slett himling. Utstyrt med plast utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ingen oppvarming. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte med utkast til luftekanal.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stål benkebeslag med kum og malte fliser på bakvegg over benkeplate. Utstyrt med induksjon platetopp, integrert stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er beregnet for frittstående kjøl-/frys. Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt slett himling. Utstyrt med servantinnredning med servant, speilskap med tilhørende belysning og klosett. Ingen oppvarming. Elektrisk avtrekksventil med utkast til luftekanal og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Metall hovedvannledning inn med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Vannføringer med kobberrør og rør-i-rør opplegg. Avløpsrør av plast.
Ventilasjonen består av elektrisk avtrekk og naturlig ventilasjon.
120 liters varmtvannsbereder. Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning. Åpent og skjult elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Oppvarming består av strøm og vedfyring:
- Gulvvarme for bad og panelovner for øvrig oppvarming.
- Luft til luft varmepumpe i kjøkken.
- Vedovn i stue.

Tv/internett (krever abonnement):
- Fiber fra Altibox.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tilnærmet flat tomt. Bygning har støpt grunnmur og støpte pilarer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

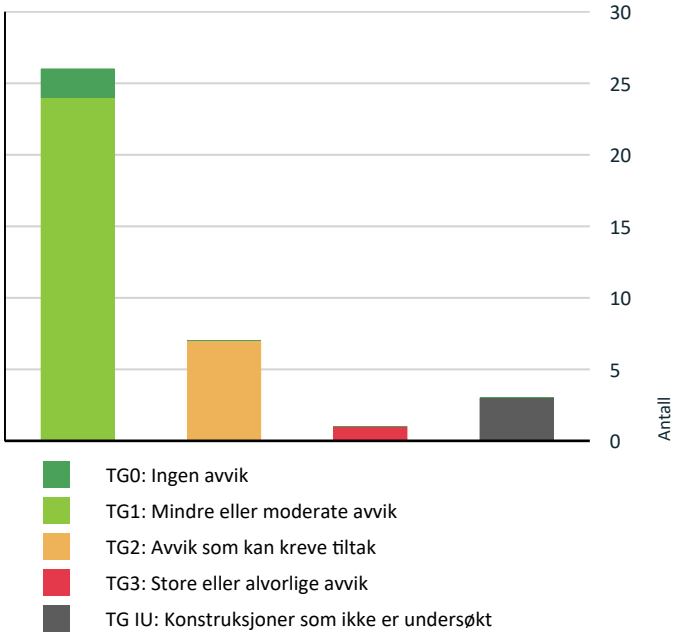
Soverom 1 (ved entre) på tegning består av oppbev./sportsbod, bod og en matbod. Det er ikke søkt bruksendring.

Felles garasjeanlegg

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

Sammendrag av boligens tilstand

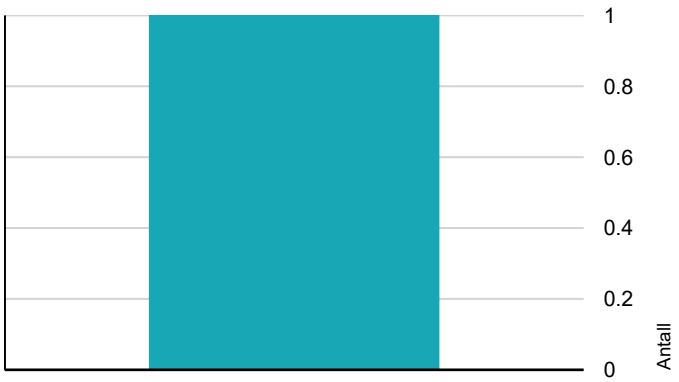
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som 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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Nytt ildsted i stue 2023.

Opplyst i tidligere takst:
Kjøkkeninnredning ble pusset opp med ny benkeplate og montering av integrert stekeovn og platetopp i 2019.
Toalettrom, pusset opp i 2019.
Renovert bad i 2015, ingen dokumentasjon.
Innmat i sikringsskap er fra 2012.
Ny dør mellom vaskerom og kjøkken i 2021.
Det er lagt ny laminat i hall, bod, kjøkken, stue og i et soverom i 2020.
Pusset og malt en del veggoverflater i 2020.
Kjøkkenfronter ble malt i 2020.
Luft til luft varmepumpe montert på kjøkken i 2020.
Montert nettverkskontakt på et soverom i 1.etg.
Trapp mellom etasjer er malt og det er montert folie på inntrinn.
To panelovner og skap/garderober er av nyere dato.
Montert ny røykrør/innføring for peisovn.
I garasje er det montert klart opplegg for lader til el-bil, ikke tilknyttet.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ferdigattest fasaderehabilitering, 22.01.2018.
	Ombygging	Usikkert når. Opprinnelig oppbev./sportsbod, bod og matbod er endret til soverom.
1977	Ferdigattest	Ferdigattest for rekkehus gitt 08.07.1977.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med membrantekking. Ikke mulig å besiktige. Ved renovering er det lagt ny taktekking av PVC sveisemembran.
- Ansvar for vedlikehold/utbedringer ligger hos borettslaget.

TG 1 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp. Ved renovering er det lagt nye beslagsløsninger.
- Ansvar for vedlikehold/utbedringer ligger hos borettslaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Leilighet-skillevegger i betong og yttervegger som isolert bindingsverkskonstruksjon. Del med vindfang og soverom oppført som trekonstruksjon. Ved renovering ble yttervegger tilleggsisolert og kledd med liggende ytterpanel og beslag.
- Ansvar for vedlikehold/utbedringer ligger hos borettslaget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Betong takkonstruksjon med isolasjonsplater over betongdekke, lagt med svakt fall. Trekonstruksjon for påbygg med vindfang og soverom. Antar, ved renovering det ble lagt nye isolasjonsplater over støpt dekke, eventuelt tilleggsisolert.
- Ansvar for vedlikehold/utbedringer ligger hos borettslaget.

TG 1 Vinduer

Vinduer i hvit utførelse med 2-lags glass, datert 2004.
- Ansvar for vedlikehold/utbedringer ligger hos borettslaget.

TG 1 Dører

Ytterdør består av tre med rutet 3-lags glass i dørblad og kodelås. Sidefelt med 2-lags glass, datert 2017. Terrassedører består av tre 2-lags glass, datert 2004.
- Ansvar for vedlikehold/utbedringer ligger hos borettslaget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasseplatting ved inngangsparti og utenfor kjøkken med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag. Fundamentering er ikke kjent. Utenfor stue i 2. etasje er det veranda med terrassebord på bjelkelag og limtredrager. Rekkverk med stående spiler. Nye takoverbygg til platting ved inngangsparti og veranda, bygget som sperrekonstruksjon med ensidig fall med limtredrager i ytterkant. Tak tekket med terrassetakplater i plast og takrenner med nedløp. For terrasse utenfor kjøkken og veranda utenfor stue er det tette levegger med liggende kledningsbord mot nabo.
- Terrasser oppført ved renovering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med MDF-panelplater, malt brystningspanel, malte flater og malt strie. Himling er tekket med malte slette flater, malt panel og MDF-panelbord.
- Det er lagt ny laminat i hall, bod, kjøkken, stue og i et soverom samt pusset og malt en del veggoverflater i 2020, opplyst i tidligere takst.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt etasjeskiller. Antatt støpt gulvkonstruksjon for hoveddel og gulvkonstruksjon i tre for øvrig del.

TG 2 Radon

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

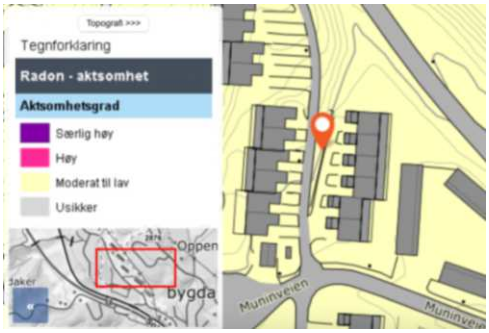
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- undersøk med borettslaget om det er foretatt radonmålinger



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

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp og pusset malt overflate. Sotluke i stue. Pipe starter fra støpt dekke i 2. etasje. Det er montert vedovn i stue.
- Montert ny røykrør/innføring for peisovn, opplyst i tidligere takst.

Dato for siste feiing: 15.05.2024. Dato for siste tilsyn: 01.04.2019, ingen pålegg fra feiervesenet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG IU Krypkjeller

Hoveddel av bygning har støpt grunnmur med antatt kryprom under støpt gulvkonstruksjon. Øvrig bygning 1.etasje (entré, bod og soverom) er oppført på pilarer. For del med pilarer er det ettermontert betongplater utvendig på pilarer, slik at det fremstår likt som øvrig bolig. Det er ikke adkomst eller inspeksjonsluke til kryprom, men det antas at det er støpt full kjellerhøyde for grunnmur og at det er fylt opp med noe sand i kryprom, slik at det er redusert høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp i malt utførelse med folie på inntrinn og rekkverk på én side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Folie / trinn har en del slitasje.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / utbedring av folie / trinn.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Bilde: Folie / trinn har en del slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Malte finerte dører og formpressede dører i profilert utførelse. Enkelte merker på dører, normal slitasje.
- Ny dør mellom vaskerom og kjøkken i 2021, opplyst i tidligere takst.

TG IU Andre innvendige forhold

Tre stk. garderobeskap med speildører. Skyvedørsgarderobe med slette dører.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 2.etasje, ble totalrenovert i 2015, opplyst i tidligere takst.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panelbord i himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og sveisemembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Bilde: Plastsluk og sveisemembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med servantinnredning med servant, speilskap med tilhørende belysning, vegghengt klosett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte til luftekanal og tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg for våtsone uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom, 1.etasje, fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har vinylbelegg med oppbrett, tapetserte vegger og malt slett himling. Utstyrt med plast utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ingen oppvarming. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte med utkast til luftekanal.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Siden rommet benyttes til avrenning og ligger i 1.etasje er eventuelt skadepotensial begrenset. Kostnadsestimat er basert på oppgradering av tettesjikt / membran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde: - Vaskerom er utført iht byggeforskrifter før 1997 og er over 25 år gammelt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltakning er ikke foretatt på vaskerom da dette er vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble indikert unormal fukt på overflater rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av tettesjikt / membran må påregnes.



Bilde: Det er forhøyde fuktverdier målt på gulv rundt sluk, noe som indikerer at overgang mellom sluk og belegg er utett.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stål benkebeslag med kum og malte fliser på bakvegg over benkeplate. Utstyrt med induksjon platetopp, integrert stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er beregnet for frittstående kjøl-/frys.
- Kjøkkeninnredning ble pusset opp i 2019 med ny benkeplate og montering av integrert stekeovn og platetopp og kjøkkenfronter ble malt i 2020, opplyst i tidligere takst.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt slett himling. Utstyrt med servantinnredning med servant, speilskap med tilhørende belysning og klosett. Ingen oppvarming. Elektrisk avtrekksventil med utkast til luftekanal og tilluft ved dør.
- Pusset opp i 2019 for overflater og innredning, opplyst i tidligere takst.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Metall hovedvannledning inn til toalettrom med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Vannføringer med kobberrør og rør-i-rør opplegg for bad med åpen fordeling på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran er påvist, men er vanskelig å stenge/åpne.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør / ledningsnett fra byggeår

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes utbedring av stoppekran.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av elektrisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator, bad, vaskerom og toalettrom. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer og ventiler i yttervegg.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert på kjøkken.
- Varmepumpe ble montert i 2020, opplyst i tidligere takst.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200, datert 2022.
- Varmtvannstanken ble montert 2023.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av strøm og vedfyring:
- Gulvvarme for bad og panelovner for øvrig oppvarming.
- Luft til luft varmepumpe i kjøkken.
- Vedovn i stue.

Tv/internett (krever abonnement):
- Fiber fra Altibox. Montert nettverkskontakt på et soverom i 1.etg.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent og skjult elektrisk opplegg.

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.
   2012 Innmat i sikringsskap er fra 2012, opplyst i tidligere takst.

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?
   Nei

   Montert varmepumpe 2020, samsvarserklæring er ikke fremvist.
   Endring på tilførsel mellom to veggbokser i 2011, samsvarserklæring er ikke fremvist.
   Innmat i sikringsskap er fra 2012, samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider etter 01.01.1999 skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det ble registrert røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Ved renovering er det drenert rundt boliger, montert ny grunnmursplast, markisolering og kjørt på nye masser for tilbakefylling rundt bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hoveddel av bygning har støpt grunnmur, mens påbygg (entré, bod og soverom) er oppført på støpte pilarer. Ved renovering er det etterisolert for øvre del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Bygninger på eiendommen

Felles garasjeanlegg



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på byggetegning.

Standard
Normal standard på garasje.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Felles garasjeanlegg oppført på støpt såle og murt oppkant for yttervegger. Bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning. Saltak med takstoler og sutakplater undertak. Delevegger mellom garasjene med OSB plater. Innlagt strøm. Automatisk garasjeport åpner og belysning samt klargjort for elbil lading.
- Det er noe merker/skjolder nederst på undertaksplater på takutstikk.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Rekkehus: Stue, Bad, 4 Soverom, Entré, Kott, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Felles garasjeanlegg
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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 2 900 000

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		**2 900 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	9 477
Fradrag for andel felles gjeld	-	782 844
Konklusjon markedsverdi		**2 150 000**

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	Muninveien 10 ,3518 HØNEFOSS 108 m² 1976 4 sov	19-02-2023	2 400 000	**2 350 000**	851 672	3 201 672	**29 645**
2	Muninveien 48 ,3518 HØNEFOSS 111 m² 1977 3 sov	28-08-2023	2 350 000	**2 250 000**	851 672	3 101 672	**27 943**
3	Muninveien 31 ,3518 HØNEFOSS 107 m² 1978 3 sov	07-12-2023	2 230 000	**2 150 000**	836 430	2 986 430	**27 911**
4	Muninveien 10 ,3518 HØNEFOSS 108 m² 1976 4 sov	06-08-2025	2 300 000	**2 250 000**	796 208	3 046 208	**26 260**
5	Balders vei 67 ,3518 HØNEFOSS 101 m² 1979 3 sov	24-08-2025	2 750 000	**2 700 000**	376 474	3 076 474	**25 217**
6	Muninveien 3 ,3518 HØNEFOSS 104 m² 1977 3 sov	06-01-2025	2 250 000	**2 125 000**	809 160	2 934 160	**25 078**
7	Muninveien 28 ,3518 HØNEFOSS 113 m² 1977 3 sov	21-12-2022	1 985 000	**1 900 000**	869 606	2 769 606	**24 510**
8	Muninveien 33 ,3518 HØNEFOSS 108 m² 1978 3 sov	04-09-2025	2 250 000	**2 250 000**	782 844	3 032 844	**24 458**

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

Fellesutgifter	Kr.		108 168
Innvendig vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**123 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 290 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 900 000**

Felles garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Felles garasjeanlegg	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 900 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 900 000**

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

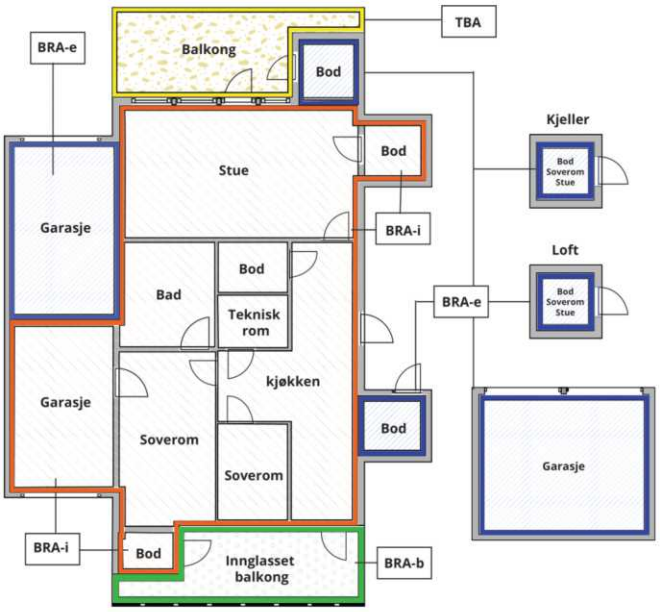
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	50			50	17
1. Etasje	65			65	37
SUM	**115**				**54**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, bad, soverom		
1. Etasje	Entré, soverom 1, kott, soverom 2, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken/spisestue, vaskerom, soverom 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- takhøyde 2.etasje: målt 2,35 m i stue og 2,35 m i soverom, men vil kunne variere
- takhøyde 1. etasje: målt 2,32 m i hall og 2,34 m i kjøkken, men vil kunne variere

I tillegg:
- Veranda med overbygg, ut fra stue, på ca 17 m²
- Terrasseplatting med overbygg, ut fra kjøkken, er på ca. 25 m² hvorav ca 17 m² er overbygget.
- Terrasseplatting med overbygg, ut ved inngangsparti, er på ca. 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Soverom 1 (ved entre) på tegning består av oppbev./sportsbod, bod og en matbod. Det er ikke søkt bruksendring.

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: Nytt ildsted i stue 2023.

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).

Felles garasjeanlegg

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	113	2
Felles garasjeanlegg	0	19

Kommentar	
Rekkehus	S-ROM: Kott
Felles garasjeanlegg	S-ROM: Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Jannike Lauerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	56	102		0	25063.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Muninveien 28

Hjemmelshaver
Bakkely Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BAKKELY BORETTSLAG	955013492		Ringbo BBL Org.nr. 948321475	Lauerud Jannike

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	9 477	*31.12.2024*	782 844	*28.10.2025*

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i veletablert boligområde i Heradsbygda. Kort gangavstand med gangvei til blant annet dagligvareforretning, barnehage og barneskole. Fine friluftsområder i nærområdet. God bussforbindelse til Hønefoss.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via private internveier i borettslaget.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Denne leiligheten disponerer tomt på 2 sider av boligen. Opparbeidet med belegningsstein fra asfaltert gangbane til platting ved inngangsparti og hage med plen.

Fellestomt med lekeplass, plener og internveier med asfalt. Bommer med elektrisk åpner for adkomst til internveier.

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

Borettslaget består av 50 rekkehusleiligheter. Rekkehusleilighetene er bygget over to plan med tilnærmet flat takkonstruksjon. Hovedkonstruksjon er betong med utfyllende bindingsverksvegger. Yttervegger kledd med liggende panel. Påbygg over ett plan (med entré, bod og soverom) oppført som trekonstruksjon på pilarer. Mellom 2016 og 2018 er bygninger renovert utvendig med ny drenering og isolering av øvre del av grunnmur, tilleggsisolering med ny ytterpanel for alle yttervegger, ny ytterdør, ny taktekking, nytt overbygget inngangsparti og nye terrasser for 1.- og 2. etasje. Vinduer og terrassedører fra 2004. Denne andelen disponerer garasjerom i felles garasjeanlegg fra 2006.

Boligen

Rekkehusleilighet over 2 etasjer, oppført 1977.
Garasjeplass i garasjeanlegg, oppført 2006.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90006078			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	03.11.2025	Forretningsfører og kommunale opplysninger er innhentet av megler	Fremvist		Nei
Fra Infoland	03.11.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	04.11.2025		Ikke vist		Nei
Tidligere takst, 19.10.2022	03.11.2025		Innhentet		Nei
Eier	04.11.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	04.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250210

Selger 1 navn
Jannike Lauerud

Gateadresse
Muninveien 28

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3518

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250210

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250210

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: 14250210

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250210

Muninveien 28

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	12 min 0.9 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	4 min 2.4 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	21 min 1.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	7 min 4.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	10 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Muninveien Linje 222	3 min 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	5 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	19 min 1.7 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	7 min 4.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	3 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	6 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	7 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	6 min
Kuben Vinmonopol	7 min

SPORT

Helgerud skole	10 min
Heradsbygda stadion	16 min
Sporty24 Hønefoss	7 min
EVO Hønefoss	7 min

«Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

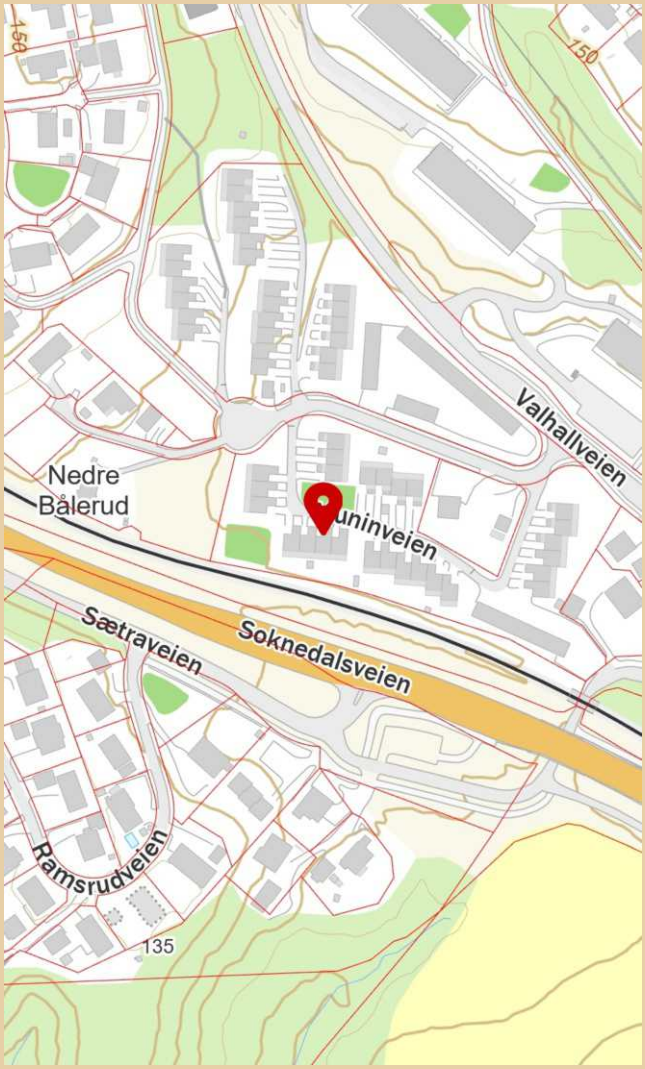
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

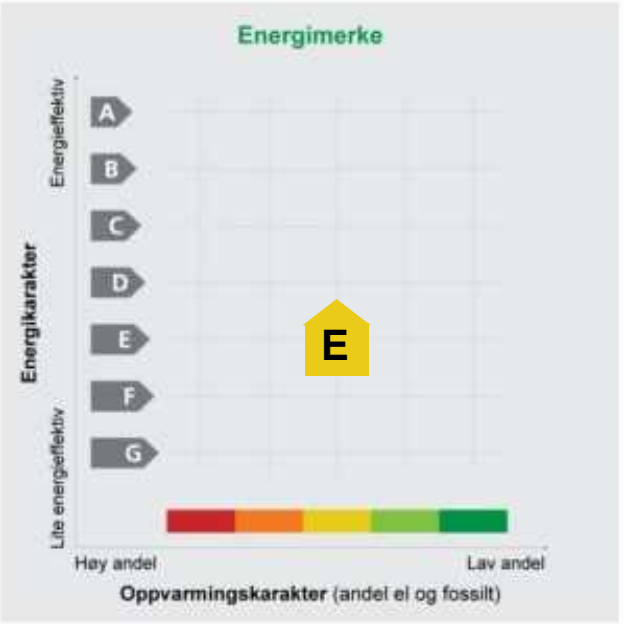
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Muninveien 28
Postnr	3518
Sted	HØNEFOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	56
Bnr.	102
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	20379898
Bolignr.	H0101
Merkenr.	3046c548-c159-427c-a0b0-093d58fdf910
Dato.	10 Oct 2022



Innmeldt av	**********

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

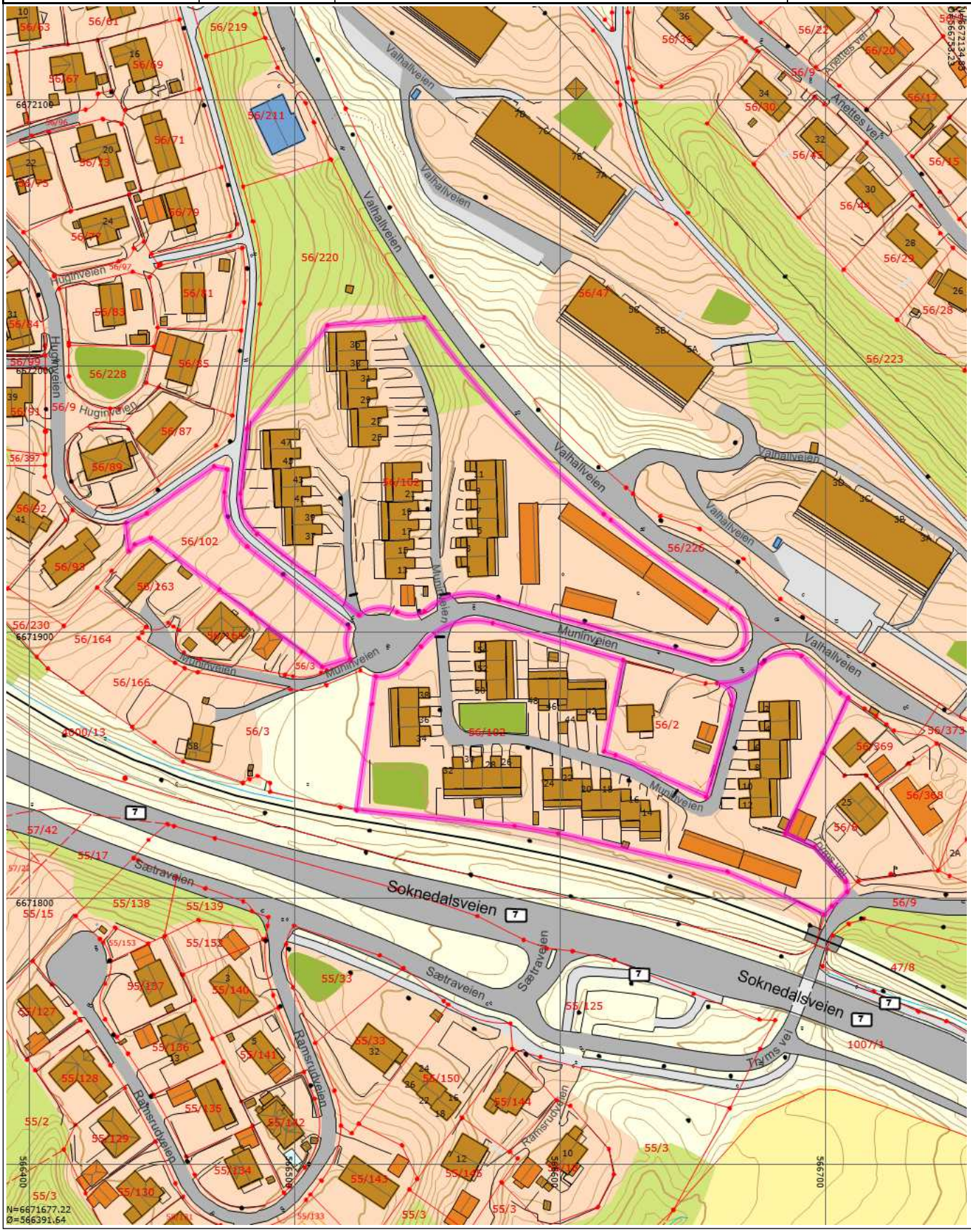
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Muninveien 28 3518 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kabelkanal
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Svømmebasseng
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Riksveg gatenavn.
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Husnummer.
- Lekeplass
- Skog
- Matrikkelnummer..
- Kumlokk
- Mast
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Skjerm
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Gangveg
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Byggetiltak
- Vegundergang
- Bru
- Kommunalveg gatenavn.
- Kanal og grøft
- Høydekurve 5m
- Husnummer med bokstav.
- Bebygd område
- Annet
- Hekk
- Skap
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Trapp
- Vegdekkekant undergang
- Bolig
- Trapp
- Riving
- Veg
- Riksvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Toppunkt
- Stedsnavn
- Eiendomsteig
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**56**	**102**	**0**	**0**	Muninveien 1, 3518 HØNEFOSS Muninveien 2, 3518 HØNEFOSS Muninveien 3, 3518 HØNEFOSS Muninveien 4, 3518 HØNEFOSS Muninveien 5, 3518 HØNEFOSS Muninveien 6, 3518 HØNEFOSS Muninveien 7, 3518 HØNEFOSS Muninveien 8, 3518 HØNEFOSS Muninveien 9, 3518 HØNEFOSS Muninveien 10, 3518 HØNEFOSS Muninveien 11, 3518 HØNEFOSS Muninveien 12, 3518 HØNEFOSS Muninveien 13, 3518 HØNEFOSS Muninveien 14, 3518 HØNEFOSS Muninveien 15, 3518 HØNEFOSS Muninveien 16, 3518 HØNEFOSS Muninveien 17, 3518 HØNEFOSS Muninveien 18, 3518 HØNEFOSS Muninveien 19, 3518 HØNEFOSS Muninveien 20, 3518 HØNEFOSS Muninveien 21, 3518 HØNEFOSS Muninveien 22, 3518 HØNEFOSS Muninveien 23, 3518 HØNEFOSS Muninveien 24, 3518 HØNEFOSS Muninveien 25, 3518 HØNEFOSS Muninveien 26, 3518 HØNEFOSS Muninveien 27, 3518 HØNEFOSS Muninveien 28, 3518 HØNEFOSS Muninveien 29, 3518 HØNEFOSS Muninveien 30, 3518 HØNEFOSS Muninveien 31, 3518 HØNEFOSS Muninveien 32, 3518 HØNEFOSS Muninveien 33, 3518 HØNEFOSS Muninveien 34, 3518 HØNEFOSS Muninveien 35, 3518 HØNEFOSS Muninveien 36, 3518 HØNEFOSS Muninveien 37, 3518 HØNEFOSS Muninveien 38, 3518 HØNEFOSS

Muninveien 39, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 41, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 42, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 43, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 44, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 45, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 46, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 47, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 48, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 50, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 52, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 54, 3518 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)	25091.64m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn
3305 294-01	Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergsvingene (5.10.2009)
3305 336	CoopPrix Heradsbygda (12.3.2009)
3305 70	Heradsbygda II (6.8.1973)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Ja

PLANID	Plannavn
3305 489	Nedre Bålerud

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

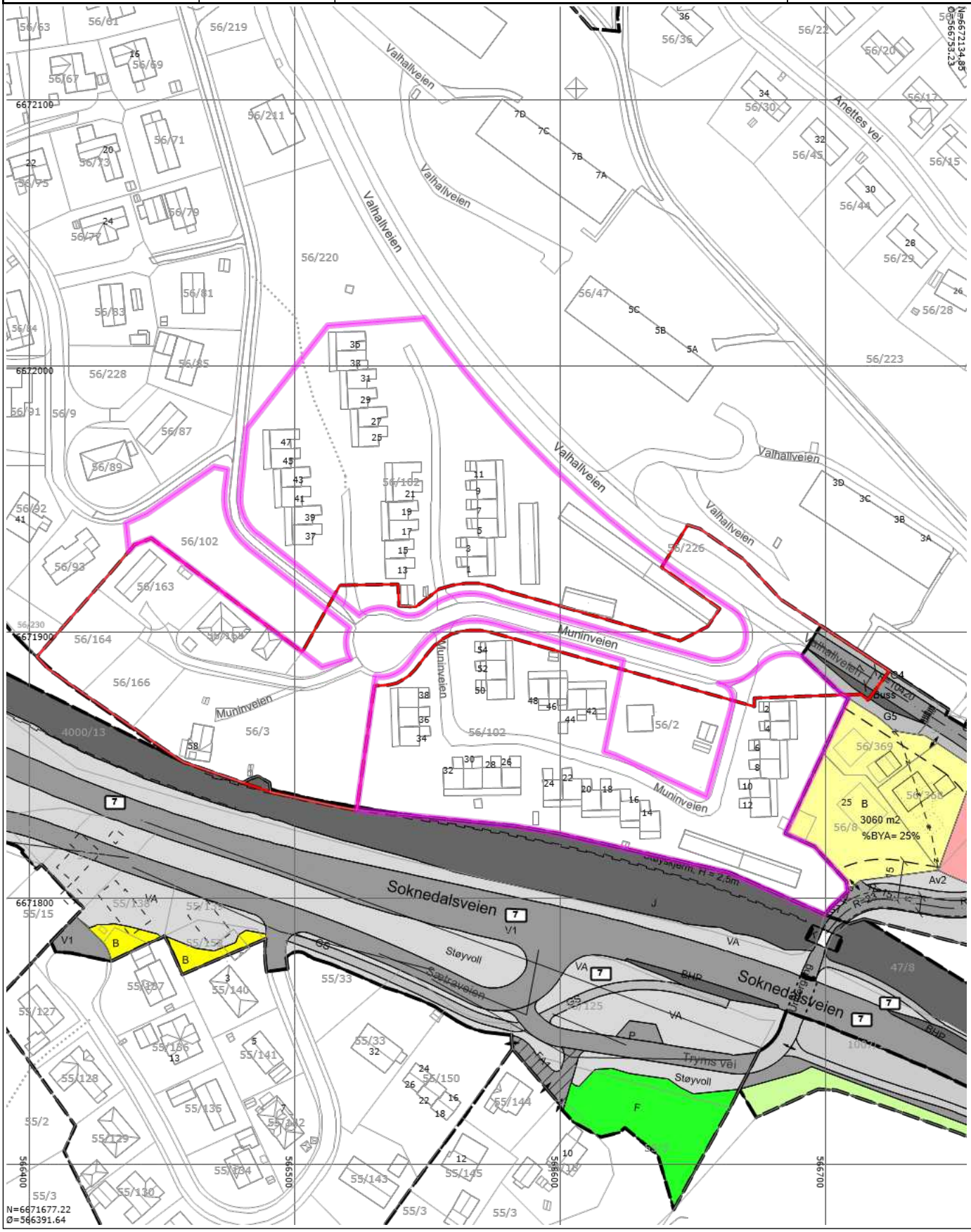
KOMMENTARFELT:

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Muninveien 28 3518 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:	Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergsvingene			

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

- Riksvegboks
- Riksveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Stedsnavn
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsgrense
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Matrikkelnummer.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HERADSBYGD II, RINGERIKE KOMMUNE

§ 1.

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - E 2. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2.

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen, og i disse reguleringsbestemmelser.

§ 3.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder.

1. Felt A: Felt A skal bebygges med frittliggende eneboliger i maks. 1 etasje med garasje. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje eller garasje. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,12.

Felt B: Felt B skal bebygges med frittliggende eneboliger i en etasje og garasje. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,12.

Felt C: Felt C skal bebygges med kjedehus i en etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt C 2: Felt C 2 skal bebygges med frittliggende eneboliger i en etasje. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,12.

Felt C 3: Felt C 3 skal bebygges med kjedehus i en etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,18.

Felt D: Felt D skal bebygges med boligblokker med maksimalt tre etasjer. I fallende terreng kan tillates oppført inntil en underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,30.

Felt E: Felt E skal bebygges med rekkehus i to etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,20.

Felt E 2: Felt E 2 skal bebygges med rekkehus i to etasjer. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,20.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Innredning av underetasje til bolig kan bare skje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

4. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4.

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde. Den detaljerte reguleringsplan for felt D skal godkjennes av kommunestyret.

§ 5.

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.

§ 6.

Takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel være ensartet.

§ 7.

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområde godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Husfarger skal på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

1. Atkomst fra offentlig gate (vei) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (vei) kan med vedkommende vegmyndighets samtykke tillates anlagt i byggeområde hvis nødvendig.

§ 10.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 11.

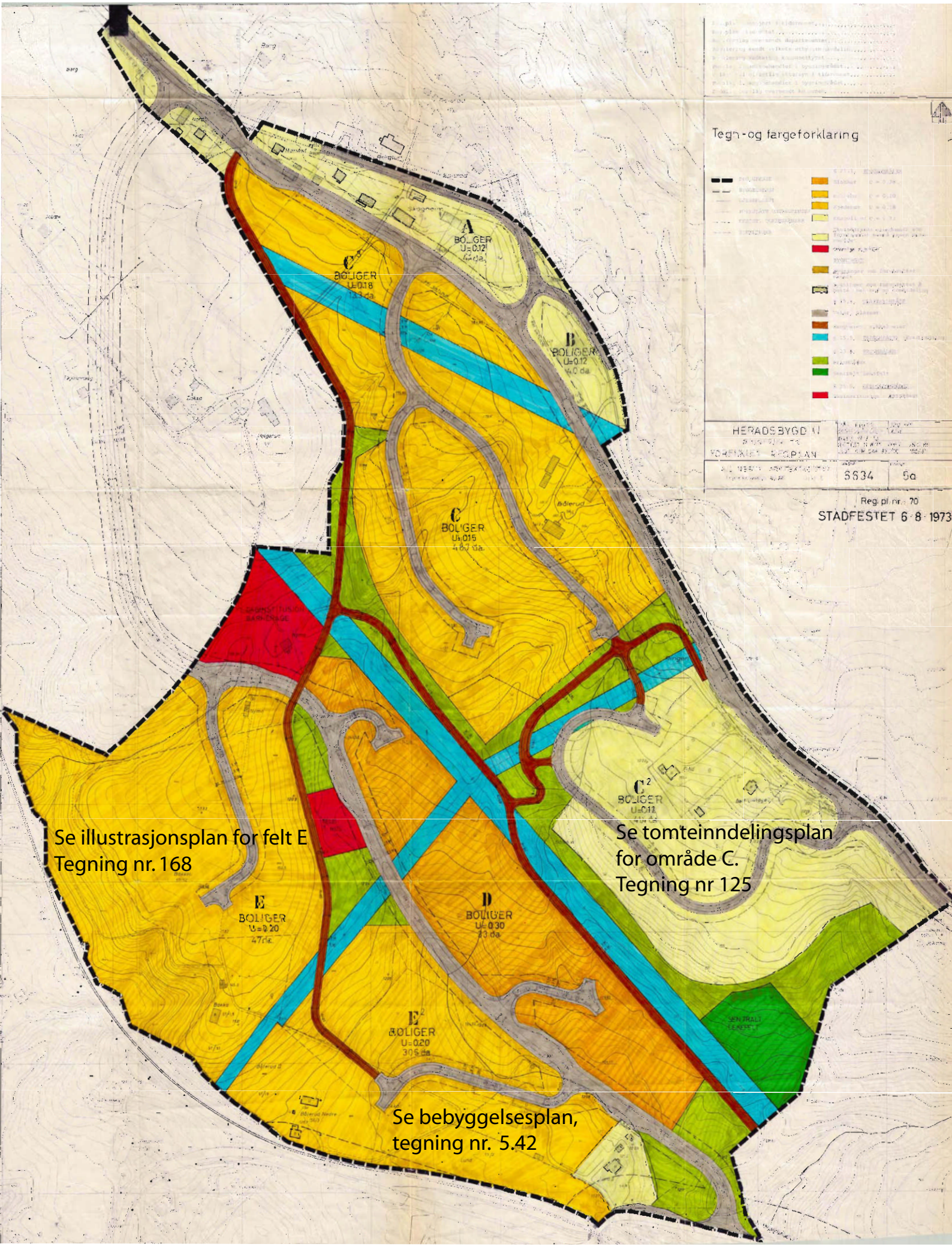
Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike kommune.

§ 12.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Stadfestet den 6.8 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET


Tegn-og fargeforklaring
HERADSBYGD
5634
5a
Reg. pl. nr.: 70
STADFESTET 6 · 8 · 1973
A
BOLIGER
B
BOLIGER
C
BOLIGER
C
BOLIGER
C²
BOLIGER
D
BOLIGER
E
BOLIGER
E²
BOLIGER
Se illustrasjonsplan for felt E
Tegning nr. 168
Se tomteinndelingsplan
for område C.
Tegning nr 125
Se bebyggelsesplan,
tegning nr. 5.42

Reguleringsplan rv 7 Ramsrud – Kjeldsbergsvingene i Ringerike kommune
Bestemmelser til reguleringsplan

Bestemmelsene er vedtatt:
Bestemmelsene er sist revidert: 28.04.08

§ 1 PLANENS FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å sikre plass for permanent veganlegg og midlertidig arealbeslag for omlegging av traséen for rv. 7, på strekningen fra 150 m etter avkjøringa fra E16 til krysset med fv. 174, Vemevegen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er på plankartene avgrenset med plangrense. Innenfor reguleringsgrensen gjelder reguleringsbestemmelsene sammen med Plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen består av 11 plankart.

Når midlertidig terrenginngrep er avsluttet flyttes planavgrensningen til formålsgrensen for nærmeste annet reguleringsformål.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:

a) Byggeområder (pbl. §25, første ledd nr.1)
- Bolig (B)

b) Offentlige trafikkområder (pbl. §25, første ledd nr.3)
- Kjøreveg (V)
- Annen veggrunn (VA)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Bussholdeplass (BHP)
- Parkeringsplass (P)
- Jernbane (J)

c) Friområde (pbl. §25, første ledd nr. 4)
- Friområde (F)

d) Fareområder (pbl. §25, første ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg

e) Spesialområde (pbl. §25, første ledd nr.6)
- Privat veg (PV)
- Sedimenteringsbasseng (S)

f) Fellesområder (pbl. § 25, første ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel (FA)

g) Kombinerte formål (pbl. §25, andre ledd)
- Midlertidig anleggsområde (MA)
- Veg/jernbane (K)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Gjelder for hele planområdet hvis ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelse støyskjerming

Planlagte støytiltak må være ferdigstilt før ny rv. 7 kan åpnes for trafikk.

§ 4.2 Rekkefølgebestemmelse viltgjerder

Planlagte viltgjerder må være ferdigstilt før ny rv. 7 kan åpnes for trafikk.

§ 4.3 Støytiltak

Der ny veg fører til støy utover grenseverdiene skal dette behandles etter "Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442". Tabell 2 i disse retningslinjene skal gjelde.

§ 4.4 Inngrep i vassdrag

For tiltak i vassdrag innenfor nedbørsfeltet til det vernede Soknavassdraget skal detaljplanlegging og utførelse foregå i samarbeide med Fylkesmannens miljøvernavdeling og NVE.

§ 4.5 Erosjonssikring og vegetasjonsetablering

For å sikre Sokna mot forurensning skal det før det foretas tiltak med erosjonsrisiko (vegetasjonsfjerning, graving- og fyllingsarbeider) etableres sedimentertingsbasseng for å samle opp avrenningsvann fra nedslagfeltet der aktuelle tiltaksområder ligger. I tillegg skal det anlegges avskjæringsgrøfter der det er fare for at overflatevann kan renne inn mot erosjonsutsatte tiltaksområder.

I anleggsfasen skal skråninger istandsettes suksessivt for å sikre skråningene mot erosjon. Disse skal gjødsles og tilsåes med gresstyper som har rask etablering. Stedegen vegetasjon benyttes som permanent beplantningen av vegskråninger, voller og andre terrengtiltak.

I miljøoppfølgingsprogrammet for ny veg skal det beskrives detaljert hvordan sikring mot forurensning av Sokna i anleggsperioden utføres. I programmet skal det stilles spesiell krav for hvordan skåninger skal ferdigstilles og tilsåes.

§ 4.6 Kulturminner

Før iverksetting av tiltak iht. reguleringsplan, skal det foretas arkeologiske granskinger av de berørte automatiske fredete kulturminnene som er et kokegropfelt (id 88 615) i planområdet.

Det skal taes kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slikt at omfanget og kostnader for den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Utgravingene bekostes av tiltakshaver, jfm. kulturminneloven § 10.

Dersom det ved anleggsarbeider eller annen virksomhet framkommer flere automatiske fredete kulturminner i planområdet, skal arbeide straks stanses og fylkeskommunen varsles, jfm. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4.7 Jernbanekryssinger

Når driftsundergang under jernbanen ca. jernbaneprofil 96700 er etablert skal planovergang ved jernbaneprofil 96500 stenges.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 2.1 Bolig

I områdene for bolig kan arealet benyttes som tilleggsareal til tilstøtende eiendommer. Det er ikke tillatt å føre opp ny boligbebyggelse på arealet.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 6.1 Kjøreveger (V1)

a) Arealbruk og tilgjengelighet
Området merket V1 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

§ 6.2 Annen veggrunn (VA)

a) Arealbruk og tilgjengelighet
Området skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon, bl.a. til skråninger, fyllinger, grøfter, viltgjerde, støyvoller og -skjermer.

Det skal i prinsippet settes opp viltgjerde slik som vist på reguleringsplankartene, men med lokale tilpasninger.

Støyvoller anlegges med høyde (forhold til nærmeste vegkant) og utstrekning som vist på reguleringsplankartene.

§ 6.3 Gang- og sykkelveg (GS)

a) Arealbruk og tilgjengelighet
Området skal benyttes til gang- og sykkelveg.

GS2: Skal i tillegg nyttes til adkomst for området PV5.

§ 6.4 Bussholdeplass (BHP)

a) Arealbruk og tilgjengelighet
Området skal benyttes til holdeplass for av- og påstigning for passasjerer.

§ 6.5 Parkeringsplass (P)

a) Arealbruk og tilgjengelighet
Området skal benyttes til parkeringsplass for reisende med rutegående buss.

§ 6.6 Jernbane (J)

a) Arealbruk og tilgjengelighet
Området skal benyttes til jernbaneanlegg.

§ 7 FRIOMRÅDER (F)

Område for lekeplass. Det kan oppføres/vedlikeholdes anlegg for lek.

§ 8 FAREOMRÅDER

§ 8.1 Høyspenningsanlegg

Område for høyspenningsanlegg (som er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål). Det er ikke tillatt med høy beplantning i området. Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

§ 9.1 Privat veg (PV)

PV1: Privat veg. Vegen skal nyttes til adkomst for tilliggende eiendommer og rettighetshavere etter samme retningslinjer som tidligere.
PV2: Privat veg. Vegen skal nyttes til adkomst for tilliggende eiendommer og rettighetshavere etter samme retningslinjer som tidligere.
PV3: Privat veg for eiendommen gnr/bnr 59/4 og 59/24.
PV4: Privat veg. Ny nedføring av Nøkkelbyvegen. Vegen skal nyttes til adkomst for tilliggende eiendommer og rettighetshavere etter samme retningslinjer som tidligere.
PV5: Privat veg. Vegen skal nyttes til adkomst for tilliggende eiendommer og rettighetshavere etter samme retningslinjer som tidligere.
PV6: Elvengvegen. Omfatter regulering av ny veg og/eller ombygging av eksisterende. Vegen skal nyttes til adkomst for tilliggende eiendommer og rettighetshaveres etter samme retningslinjer som tidligere.
PV7: Privat veg. Vegen skal nyttes til adkomst for tilliggende eiendommer og samme rettighetshavere som for PV6 og PV8.
PV8: Privat veg. Vegen skal nyttes til adkomst for rettighetshavere til planovergang jernbaneprofil 96500 som nedlegges når ny undergang etableres.
PV9: Mølleveien. Omfatter regulering av ombygging av eksisterende veg. Vegen skal nyttes til adkomst for tilliggende eiendommer og rettighetshaveres etter samme retningslinjer som tidligere.

§ 9.2 Sedimenteringsbasseng

a) Arealbruk og tilgjengelighet
Området skal benyttes til permanente sedimenteringsbasseng. Vegeier har adkomstrettighet for inspeksjon og vedlikehold over tilliggende eiendommer.

§ 10 FELLESOMRÅDER

§ 10.1 Felles avkjørsel

Område for felles avkjørsel.

FA1: Felles avkjørsel for eiendommene gnr/bnr 55/18, 55/144, 55/145 og 55/150.

§ 11 KOMBINERTE FORMÅL

§ 11.1 Midlertidig anleggsområde (MA)

a) Arealbruk og tilgjengelighet

Områder regulert til midlertidig anleggsområde kan benyttes så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområde inkluderer også midlertidige vegomlegginger, rigg, planering, terrengtilpasninger, massedeponi og midlertidige sedimentasjonsbasseng. Formålet midlertidig anleggsområde opphører når kommunen får melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og deretter treffer vedtak om opphør av det midlertidige anleggsområdet. Arealet vil deretter ikke ha status som regulert område, men går tilbake til gjeldende formål som er hjemlet i kommuneplanen eller eksisterende reguleringsplaner. Alle arealene som skal brukes til midlertidig anleggsområde skal reetableres etter bruk.

MA1: Midlertidig anleggsområde generelt.
MA2: Midlertidige adkomster.
MA3: Midlertidige sedimenteringsbasseng.
MA4: Massedeponiområder.
MA5: Riggområder.

§ 11.2 Offentlig veg/Jernbane

Området reguleres til kombinasjonsformålet offentlig veg/jernbane, der jernbanen går i bru over offentlig veg.

§ 11.3 Privatveg/Jernbane

Området reguleres til kombinasjonsformålet privat veg/jernbane, der den private vegen går i tunnel under jernbanen.

§ 11.4 Frisikt

I de regulerte frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over nivået på de tilstøtende vegene.

Vedtekter for Bakkely borettslag AL
Org nr. 955 013 492.

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

Erstatter vedtekter fra konstituerende Generalforsamling den 14.11.1978, sist endret i Generalforsamling den 11.06.2025

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Bakkely 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 Ringerike og Omegn Boligbyggelag som er lagets forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(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 og ordensregler. Videre skal liste over hva av utstyr som medfølger andelen og garasjen ved salg/kjøp deles ut til den som selger andelen, og den som kjøper andelen på e-post. Det er selger sitt ansvar at alt utstyr som skal medfølge, er på plass før overtagelse.

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.

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) 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, jf borettslagslovens § 4-15 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 boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget 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 boligbyggelagets nettsider, 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 generalforsamlingens 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.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- 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.

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. Med dette menes vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, 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/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Styret skal informeres skriftlig ved funn av skadedyr og insekter i boligen.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde skriftlig fra til styret i borettslaget. Unntak er akutte skader som kan forårsake store ødeleggelser, disse meldes fra muntlig.

(7) Utvendig fasade er en del av borettslagets eiendom, og andelshaver kan ikke på eget initiativ gjøre som de ønsker utvendig. Eksempelvis, det vil ikke være anledning til å bytte ut husnummer og dørklokke som er ferdig montert utenfor hver andel. Det er IKKE tillatt å skru eller slå inn spiker i andelens ytterdør/balkongdører, eller i utvendig blekk på fasade/rundt vinduer.

Generelt anbefales alle andelshavere å ikke henge noe på utvendig fasade. *Dersom* det skal henges noe på utvendig fasade, pålegges andelshaver å være aktsom ved valg av opphengingsmetode. Det skal for eksempel ikke henges opp ting med skruer lenger enn 3 cm. Ved bruk av skruer lenger enn det kan det gå hull på vind- eller fuktsperre under kledningen. Vi viser til punkt 8 om borettslagets mulighet til å kreve erstatning dersom andelshavere forvolder skade på borettslagets eiendom.

(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.

(9) **Refusjonsordninger**
Borettslaget har to ulike refusjonsordninger hvor andelseier kan søke refusjon i

etterkant av utført arbeid. For at styret skal kunne godkjenne refusjoner etter dette punktet må det kunne dokumenteres at arbeider er utført av godkjent installatør, og etter de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter;

- Bytte av varmtvannsbereder som er eldre enn 15 år: andelseier besørger selv for bytte av bereder og kan i etterkant søke skriftlig til styret om refusjon på inntil 8 500,-. For at refusjon skal bli godkjent må dokumentasjon på alder på gammel bereder, at byttet er foretatt av godkjent installatør og kjøp av ny bereder fremlegges.
- Bytte av sluk fra byggeår på våtrom: andelseier besørger selv for at bytte av sluk dersom sluket er fra byggeår, ved oppussing av våtrom. Andelshaver kan i etterkant søke styret skriftlig om refusjon på kostnader i forbindelse med bytte av sluk, mot å fremlegge dokumentasjon fra godkjent installatør på slukets alder og kostnader ved bytte. Refusjon på inntil kan 5 000,- gis.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kan da kreve erstatning jamfør punkt 8.

(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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget dekker også nødvendig utskifting av stoppekran og reduksjonsventil.

(4) 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Garasjer
Til hver andel følger det en garasje, denne medfølger andelen ved salg. Garasjen kan kun fremleies til andre andelseiere i Bakkely borettslag. Garasjen kan ikke selges eller overdras i sin helhet til andre. Eventuell fremleie skal avsluttes ved salg av andelen. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen, samt garasjeporter, portåpner, og kodepanel. Med hver garasje skal det medfølge 2 fjernkontroller, 1 nøkkel til åpner av garasjeporten på vegg, og 1 nøkkel til nødåpning, dette skal medfølge andelen ved salg. Det er ikke borettslagets ansvar å erstatte disse. Bygningsmessige forandringer på garasjen er ikke tillatt, heller ikke utbytting av nummerskilt eller utelys. Vi viser utover dette til 2 – 1, punkt 4.

Det er tilrettelagt for elbillading i alle garasjer, og det forventes at dette anlegget er det som blir brukt ved behov for lading av elbil. Det er med andre ord ikke tillatt å lade elbil i vanlig stikkontakt i garasjen, heller ikke foran eller bak egen andel.

5-4 Varmepumper
Det er tillatt å installere varmepumper i borettslaget under forutsetning av følgende; - det skal søkes skriftlig til styret før varmepumpe settes opp og nærmeste naboer informeres. Andelshaver som ønsker varmepumpe må selv stå for alle kostnader ved installering og vedlikehold av varmepumpen - andelshaver plikter å sikre vedlikehold av varmepumpen gjennom serviceavtale med autorisert forhandler slik at den ikke er til sjenanse for andre andelshavere - varmepumpen skal ikke monteres på fasaden, men festes på plattingen, minimum 30 cm fra fasaden, montert på gulvstativ med støydemping og med mulighet for at vann fra varmepumpen dreneres slik at det ikke dannes is mellom varmepumpen og plattingen. - ved vedlikehold i på borettslagets eiendom som krever midlertidig fjerning av varmepumpe, må andelshaver selv stå for kostnader for ned- og oppmontering. Ved permanent fjerning av varmepumpen står andelshaver selv ansvarlig for fjerning av varmepumpen og istandsettelse tilbake til opprinnelig stand av fasaden/plattingen.

5-5 Utekran foran, bak eller på siden av andel
Det er tillatt å installere utekran på en av sidene i andelen i borettslaget, under forutsetning av det som følger: Det skal søkes skriftlig til styret før utekran installeres. Andelshaver som ønsker utekran enten foran eller bak egen andel (eller siden ved andel som har endevegg), må selv stå for alle kostnader ved installering. Innstallering må utføres av autorisert fagperson og etter gjeldene regelverk/krav for utekran. Alt av løpende vedlikehold av rør/deler tilknyttet utekran, er andelshavers ansvar. Ved vedlikehold eller arbeid i borettslagets regi, og som krever midlertidig fjerning av utekran el., må andelshaver selv stå for alle kostnader tilknyttet ned og opp montering. Der permanent fjerning av utekran er aktuelt, er andelshaver ansvarlig for fjerning av utekran og istandsettelse tilbake til opprinnelig stand utvendig og innvendig. Det er en forhøyet risiko for vannskade ved å ha utekran, og dersom det oppstår skade som følge av utekran, er andelshaver pliktig å dekke borettslagets egenandel ved bruk av borettslagets forsikring. Ved eventuell uaktsomhet viser vi til punkt 6 – 1. Andeler som hadde utekran før denne endringen i vedtektene ble godkjent av Generalforsamlingen, aksepterer å overta ansvar for utekran med denne endringen. Dersom andelshaver ikke ønsker å overta ansvaret for utekran som stipulert ovenfor, må gi skriftlig beskjed til styret innen utgangen av 2024.

5-6 Føringer ved lading av litium-ion batterier til elektriske sykler, sparkesykkel e.l.
Å lade denne type batteri innendørs kan få alvorlige konsekvenser, og brann under lading er en kjent brannårsak. Det er økt eksplosjonsfare ved brann i disse batteriene. Det er sterkt ønskelig at denne type batterier lades utendørs. Dersom en likevel velger å lade innendørs eller i garasjen, er det forbudt å lade denne type batterier uten tilsyn, det skal lades på forsvarlig vis, og med god avstand til brennbart materiale. Med tilsyn og på forsvarlig vis, menes det at en skal være våken, og regelmessig sjekke batteriet som lades. Batteri skal være merket med eget CE-merke, som indikerer at batteriet følger alle sikkerhetskrav. Bruk godkjent lader og følg sikkerhetsanvisninger fra produsent. Det skal sjekkes at batteriet ikke er skadet før lading, at batteriet er fritt for smuss eller fukt, og at det ikke blir unormalt varmt under lading. Det er andelshavers

ansvar at alle i boligen er kjent med, og følger dette ved lading. Enten det foregår innendørs, i garasjen eller utenfor andelen.

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 eiendommenes 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 øke felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Nedjustering av felleskostnadene kan ikke gjøres uten en begrunnelse og med hensyn til avsetning til fremtidig vedlikehold i 5-2, en endring som medfører reduksjon i felleskostnader kan kun vedtas på ordinær generalforsamling.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 1 styreleder og 3-4 medlemmer med 1-3 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 og nestleder ved særskilt valg.

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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) En representant fra styret skal møte på generalforsamling i Ringbo dersom styret finner dette nødvendig. Representanten velges av og blant styrets medlemmer.

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 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 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 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
- Årsberetning fra styret til orientering
- Valg av andelshavere som signerer protokoll fra generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, nestleder, sekretær og styremedlemmer og 3 varamedlemmer
- Valg av valgkomite med 3 medlemmer og 1 varamedlem
- Budsjett for neste regnskapsår til orientering
- 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.

Denne vedtekt tar til å gjelde fra den dato lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 iverksettes.

Ordensregler i Bakkely borettslag AL

(vedtatt av Generalforsamling 11.06.2025)

Ordensreglene erstatter tidligere ordensregler vedtatt av Generalforsamlingen 1.08.1992.

1. Dugnad og container

Det henstilles til alle borettshaverne i Bakkely borettslag AL om å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og boliger. Et godt bomiljø er avhengig av at flest mulig møter på dugnad slik at vi får gjort det nødvendige vedlikeholdet av uteareal. Container som leies inn til dugnad skal ikke beboerne kaste privat avfall i før dugnaden er avsluttet.

Ønsker en beboer å leie inn container privat, skal denne om mulig plasseres i egen innkjørsel. Dersom det ikke er mulig å sette containeren i egen innkjørsel må det søkes styret om tillatelse til å sette containeren på fellesområde. Styret anviser da plass for oppstilling av container.

Kasting av mindre hageavfall (ikke kvister, greiner eller juletrær) skal *kun* skje i oppsatt kompost bak garasjerekken ved jernbanen.

2. HMS, internkontroll, skader, brann og vannlekkasjer

Skader på borettslagets eiendom eller bolig rapporteres straks skriftlig til styret. For å forebygge skader, skal andelshavere årlig, innen utgangen av november, gjennomføre beboerkontroll i sin andel. Skjema for beboerkontroll finnes på www.bakkely.no og blir i tillegg delt ut av styret i god tid hvert år. Alle andelshavere plikter å være kjent med borettslagets HMS håndbok, internkontroll og branninstruks, samt følge disse. Styret skal kontaktes ved brann/branntilløp og vannlekkasje.

3. Bygningsmessige forandringer

Utvendige bygningsmessige forandringer av boligen er ikke tillatt uten godkjennelse i generalforsamlingen, Styret har ikke anledning til å godkjenne bygningsmessige endringer alene. Dersom parabolantenne skal monteres skal den ikke monteres i bygningsmassen og ikke være synlig. Å installere eller flytte ildsted (lage hull/nytt hull i pipen) sees på som et inngrep i bygget, fordi pipeløpet er å anse som en del av det. Det synes likevel urimelig at det skal søkes generalforsamlingen om dette, men det må søkes til styret. I søknaden skal det dokumenteres at det vil benyttes kvalifisert firma, og at det er meldt om bytte av ildsted til Ringerike kommune. Dersom det oppdages skader i pipeløp grunnet installasjon/flytting av ildsted, og det ikke kan dokumenteres at det er utført av kvalifisert firma, vil det kunne gi grunnlag for å søke erstatning for etter vedtekter § 5 - 1, punkt 8. (For rehabilitering av pipe)

Innvendig bygningsmessige forandringer kan gjøres av andelseier etter eget ønske med unntak av endringer i: *bærevegger, etasjeskille og tak.*

Det er ikke tillatt å rense sparkelspader for sparkel og avrettningsmasse og lignende i leilighetens vasker da vi har hatt tilfeller der dette har tettet avløpsrør. Slikt utstyr vaskes i bøtter som helles ut ute på bakken.

Det er ikke tillatt å sette opp hekker.

Gjerder og solskjerming kan settes opp, men ikke uten at det er søkt styret. Ved godkjent søknad, skal felles standard for borettslaget benyttes. Informasjon om høyde og type gjerde fås av styret når det søkes. Når gjerde settes opp kan andelshaver ikke gjerde inn mer enn delen andelen har eksklusiv bruksrett til. Det oppfordres til dialog med nærmeste naboer for å unngå misnøye naboer imellom.

Dersom det ønskes å sette opp en frittstående bod skal det søkes styret. Ved godkjent søknad skal borettslagets standard for frittstående bod følges. Det bør være dialog med tilstøtende andeler rundt plassering av frittstående bod. Andelshaver har ansvar for vedlikehold av frittstående bod (også sørge for at boden har samme farge som resten av borettslaget). Ved kjøp av andel med frittstående bod, vil vedlikeholdsansvaret være ny andelshavers ansvar.

4. Udisponerte leiligheter
Når leiligheten forlates over et lengre tidsrom, bør stoppekran stenges og varmtvannsbereder slåes av. Alle rom skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frostskader unngås.

5. Generell ro, trampoliner og basseng
Virksomheten i og utenfor den enkelte leilighet må ikke være av en slik art at det medfører ubehageligheter eller er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne. Radio, TV og stereoanlegg må innstilles deretter. Generell ro etter kl. 23.00. Trampoline, badebasseng og lignende kan bare benyttes mellom kl. 08.00 – 21.00. Disse kan normalt ikke plasseres på fellesareal, men det kan søkes styret om tillatelse.

Store basseng større en 2m³ må plasseres ytterst i hagen, minimum 5 meter fra yttervegg. Det er ikke tillatt med basseng som skal stå permanent og / eller er av en slik karakter at det kreves sikring etter plan og bygningslovens Kap. XIV

6. Ferdsel på tak
Unødvendig ferdsel på tak er ikke tillatt.

7. Verandaer, balkonger og plattinger
Borettshaverne skal holde verandaer og balkonger ryddige for snø og is. Det er ikke tillatt å bruke salt for å fjerne snø og is på veranda, balkong eller belegningsstein. Vedlikehold av innvendig flater som er til eksklusiv bruk for andelshaver, for eksempel veranda, balkong og platting, er også andelshavers ansvar. Bygningsmessig vedlikehold av disse, er borettslagets ansvar.

8. Kjøring på interne veier og parkering

Kjøring og parkering på og langs de interne veiene er som hovedregel ikke tillatt. Dette innbefatter også motorsykler og mopeder. Nødvendig varetransport og persontransport er tillatt. All kjøring og parkering på borettslagets grøntareal blir sett på som skadeverk.

Parkering foran egen inngang er ikke tillatt. Alle skal benytte garasjen til parkering. Alle, med unntak av en andel, har egen oppstillingsplass foran sin garasje, som benyttes til bil nr. 2 eller besøkende. Andel som ikke har egen plass foran garasje, har fått tildelt en av gjesteparkeringsplassene til eksklusiv bruk.

De som har funksjonshemming eller andre spesielle behov for parkering foran egen inngang, må søke styret om dette.

Det er ikke tillatt å parkere, eller oppbevare bobiler, campingvogner, avskiltede biler e.l. ved egen andel, på fellesarealer eller på parkeringsplassene. Det kan søkes styret skriftlig om dispensasjon for kortere perioder, for eksempel på melding, i e-post eller brev. Det er ikke tillatt å oppbevare hengere på parkeringsplassen, men det er tillatt å oppbevare en tom henger, i kjørbar stand, foran egen andel.

9. Bruk av garasjer

Garasjeporter er ikke leketøy. Foresatte har ansvaret for at dette overholdes. Oppbevaring av brennbare væsker og gasser i garasjene er ikke tillatt. Vi viser til vedtekter, 5-3 Garasjer for viktig informasjon.

10. Husdyr

Det er tillatt med maks 2 husdyr per andel i borettslaget, antall husdyr utover dette er søknadspliktig. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt. Eiere av hunder, katter eller andre husdyr skal påse at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere og husdyr som beveger seg utendørs skal være merket. Hunder skal til enhver tid være i bånd på borettslagets eiendom (unntak i egen inngjerdet hage) og eier plikter å plukke opp eventuell avføring etter hunden. Det er ikke tillatt å sette opp hundegård. På grunn av at det er satt i gang tiltak for å bekjempe rotter og mus, er det ikke tillatt å mate fugler på bakkenivå.

11. Informasjon

Informasjon og skriv fra styret legges ut på nettsiden vår, www.bakkely.no. Det forutsettes at beboerne henter informasjonen selv på nettsiden. Ved informasjon styret ser på som ekstra viktig sendes det ut SMS i tillegg med beskjed om å lese nettsiden. Andelshavere kan be om å få informasjon skriftlig i postkassen, etter særskilt avtale.

12. Skriftlig advarsel, vedtak om tvangssalg

Etter 3. gangs skriftlige varsel for brudd på ordensreglene, skal dette opp som en sak i styret der det skal vedtas tvangsutkastelse ved videre brudd på ordensreglene. Det må foreligge en saklig begrunnelse for at styret ikke skal vedta tvangsutkastelse. En advarsel er gyldig i 2 år fra den er utstedt og vil deretter bli slettet.

13. Supplering av ordensreglene, vedlegg til ordensreglene

Disse ordensregler erstatter tidligere ordensregler av 1. august 1992, endret 25.mai 2023
Ordensreglene kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller Generalforsamlingen

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Bakkely Borettslag

TID OG STED

Borettslaget gjennomfører digital ekstraordinær generalforsamling. Dette er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved at eierne logger seg inn på MIN SIDE på www.ringbo.no og gjør sin avstemming på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom.

I forkant av avstemmingsperioden vil det være en høringsperiode hvor eierne gis anledning til stille spørsmål og kommentere på saker til behandling. Alle eiere kan alltid se alle kommentarer og spørsmål i den enkelte saks diskusjonstråd. Når perioden for avstemming starter, vil kommentarer knyttet til enkelte sak være tilgjengelig sammen med saken og alle gis anledning til å lese disse før stemme avgis.

Høringsperiode starter mandag 27.10.25 kl.10:00 og varer til onsdag 29.10.25 kl.23:59
Stemmeperioden starter torsdag 30.10.25 kl.10:00 og varer til søndag 02.11.25 kl.23:59

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Thomas Brekke fra Ringbo BBL velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Thomas Brekke fra Ringbo BBL velges som sekretær.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Erika Green Moen skriver under protokollen sammen med møteleder.

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede registreres likt antall stemmeskjemaer som returneres innen stemmefristen.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Forslag til vedtak: Saklisten godkjennes.

2. VALG

Slik styret informerte om i informasjonsskriv i september, og på nytt i oktober, informerte styreleder Martin Altier styret i begynnelsen av september at han, av personlige årsaker, valgte å trekke seg som styreleder for Bakkely borettslag. Styret takker Martin for hans bidrag i tiden han fungerte som styreleder.

I praksis overtok nestleder Erika styrelederes oppgaver i begynnelsen av september, men formelt trådte Martin ut av styret andre uken i september. Nestleder ble i styremøte formelt valgt som fungerende styreleder frem til ekstraordinær generalforsamling kunne gjennomføres. Styret vurderte det som svært uheldig for borettslaget om vi i generalforsamingen 2026 skulle velge nye personer inn i de tre viktige vervene, styreleder, nestleder og sekretær samtidig. Styret informerte derfor valgkomiteen om at vi ønsket å avholde ekstraordinær generalforsamling for å gjennmføre valg. Styret takker valgkomiteen for deres viktige arbeid.

Styrets sekretær, Pål Syse, har solgt sin andel, og var innstilt på å sitte ut sin periode, som er generalforsamling 2026. Men, siden vi likevel skal avholde ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder, ønsket han at vi samtidig får en erstatter inn for han. Det er årsaken til at det i ekstraordinær generalforsamling gjennomføres valg for å erstatte både styreleder og styrets sekretær.

2.1 Valg av styreleder

Det skal velges ny styreleder for en periode frem til ordinær generalforsamling i 2027.
Styreleder i perioden fra sist generalforsamling og frem til nå har vært: Martin Altier.

Valgkomiteens innstilling
Som styreleder for en periode frem til generalforsamling i 2027 foreslås:

- Ivar Gunnar Lia

Styrets innstilling: Styret anbefaler den ekstraordinære generalforsamlingen å stemme i tråd med valgkomiteens innstilling.

2.2 Valg av styremedlem

Det skal velges nytt styremedlem for en periode frem til ordinær generalforsamling i 2026. Styremedlemmet i perioden fra sist generalforsamling og frem til nå har vært: Pål Syse.

Valgkomiteens innstilling
Som styremedlem for en periode frem til generalforsamling i 2026 foreslås:

- Tone Oskarsson

Styrets innstilling: Styret anbefaler ekstraordinær generalforsamlingen å stemme i tråd med valgkomiteens forslag.

Hvordan komme i gang med Min side?

Hvorfor skal jeg opprette bruker på Min side?
Årsmøtet/generalforsamlingen i boligselskapet gjennomføres i år digitalt. For å kunne delta på det digitale møtet må dere registrere bruker på Min side.

Hvordan opprette ny bruker på Min Side?
Dette kan gjøres via ringbo.no, trykk på ikonet for «Min side» oppe til høyre. Legg inn mobilnummer eller epost, og klikk på «send meg en kode». Du får tilsendt kode som legges inn i felt i nettleseren.

Juridisk kunde?
Hvis et firma eier en andel/seksjon så ta kontakt med Ringbo for å registrer fullmaktshaver.

Hva er digitalt årsmøte/generalforsamling?
Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer gjør sin avstemming på sakene som ligger der. Det kan sammenlignes med å logge seg inn på Skatteetaten/Altinn og levere selvangivelsen, hvor hver person er identifisert og unik. Det kreves ikke BankID ved innlogging.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet/generalforsamlingen?
Styret setter opp det digitale møtet sammen med Ringbo. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå igjennom sakene og avgi din stemme.

Hva har jeg tilgang til via Min side?
Som eier av en bolig forvaltet av Ringbo vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under «Min bolig», vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KID-nummer hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulik informasjon gitt av styret.
Er du medlem i Ringbo, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Kontakt Ringbo hvis du trenger hjelp på tlf 32 11 36 00 eller på firmapost@ringbo.no

Valgkomiteen Bakkely borettslag ekstraordinær generalforsamling 2025

Årets valgkomité: Carlos Zubillaga (nr24), Jan Olav Langvandsbråten (nr43) og Tone Oskarsson (nr41). Varamedlem er Sonja Mathilde Jensen (nr31).

Hovedstyret:

Styreleder	Martin Altier, 46	☒ valg 2 år
Nestleder	Erika Green Moen, 7	☐ valg 2 år
Styremedlem/sekretær	Pål Syse, 33	☒ valg 2 år
Styremedlem	Guro Oshjell, 44	☐ valg 2 år
Styremedlem	Jarand Dag Håndlykken, 4	☐ valg 2 år

3 Varamedlemmer 1 år:
Nenad Stojavonic, Muninveien 2
May-Britt Håkenrud, Muninveien 39
Mari Johnsen Viksengen, Muninveien 45

Valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteen sendte en uhøytidelig melding til alle som sa ja til å stille til verv som var på valg ved ordinær generalforsamling 2025. Av de som ikke takket nei til videre samtale kom valgkomiteen på besøk og hørte om interesse til å ta over vervet som styreleder etter Martin.

Carlos og Jan Olav valgte samtidig å høre med tidligere styreleder Tone om hun kunne bistå som sekretær frem til ordinær generalforsamling 2026, dette for å kunne hjelpe til med å få en bedre overgang for styret spesielt med tanke på at det i infoskriv september 2025 allerede hadde blitt nevnt at det var mye oppgaver som det jobbes med og at det var mange saker som hang igjen fra tidligere perioder (som har vært tilfellet i mange, mange år, etterslepet har blitt stadig mindre, men er der fortsatt).

Valgkomiteen ønsker å takke alle som har vist interesse samt Martin og Pål for alle årene de har bidratt i Bakkely borettslag.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder frem til ordinær generalforsamling 2027: Ivar Gunnar Lia, Muninveien 3

Styremedlem/sekretær frem til ordinær generalforsamling 2026: Tone Oskarsson, Muninveien 41

HMS

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Bakkely Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
Helgerud skole

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår at vår forretningsfører hos RINGBO, Thomas Haraldseth Brekke, velges til møteleder.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Thomas Haraldseth Brekke som møteleder under generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler Generalforsamling å stemme for forslag til vedtak.

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår at vår forretningsfører hos RINGBO, Thomas Haraldseth Brekke, velges til sekretær.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Thomas Haraldseth Brekke som sekretær under generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler Generalforsamling å stemme for forslag til vedtak.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Protokollen skal signeres digitalt av møteleder og en andelseier, før den sendes elektronisk ut via RINGBO på "Min side" til alle andelshavere. De som ønsker protokollen tilsendt i papirformat henvender seg når som helst før eller etter generalforsamlingen skriftlig til styret.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. ANDRE SAKER

5.1 Endring av punkt 8 i gjeldende ordensregler i Bakkely borettslag

Styret ser at det er behov for enkelte endringer i ordensreglene våre etter tilbakemelding om at det ikke er tydelig nok at parkering ved andel gjelder alle typer kjøretøy, altså bobil, henger og lignende og ikke bare biler. Endringene er bare for å klarifisere meningen med punktet.

Styret foreslår å endre punkt 8 Kjøring på interne veier og parkering fra:
Kjøring og parkering på og langs de interne veiene er som hovedregel ikke tillatt. Dette innbefatter også motorsykler og mopeder. Nødvendig varetransport og persontransport er tillatt. All kjøring på grøntareal o. l. blir sett på som skadeverk. Parkering foran egen inngang er ikke tillatt. Alle skal benytte garasjen til parkering. Alle, med unntak av en andel, har egen oppstillingsplass foran sin garasje, som benyttes til bil nr. 2 eller besøkende. Andel som ikke har egen plass foran garasje, har fått tildelt en av gjesteparkeringsplassene til eksklusiv bruk.

Gjesteparkeringen skal kun benyttes av besøkende og ikke av beboerne. Hensetting av campingvogner, bobiler, hengere eller avskiltede biler på parkeringsplassen er ikke tillatt. Det kan søkes styret om dispensasjon for kortere perioder.

De som har funksjonshemming eller andre spesielle behov for parkering foran egen inngang, må søke styret om dette.

Og til:
Kjøring og parkering på og langs de interne veiene er som hovedregel ikke tillatt. Dette innbefatter også motorsykler og mopeder. Nødvendig varetransport og persontransport er tillatt. All kjøring og parkering på grøntareal o. l. blir sett på som skadeverk.

Parkering foran egen inngang er ikke tillatt. Alle skal benytte garasjen til parkering. Alle, med unntak av en andel, har egen oppstillingsplass foran sin garasje, som benyttes til bil nr. 2 eller besøkende. Andel som ikke har egen plass foran garasje, har fått tildelt en av gjesteparkeringsplassene til eksklusiv bruk.

Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare hengere, bobiler, campingvogner, avskiltede biler e.l. ved egen andel eller på parkeringsplassen. Det kan søkes styret skriftlig om dispensasjon for kortere perioder, for eksempel på melding, i e-post eller brev.

De som har funksjonshemming eller andre spesielle behov for parkering foran egen inngang, må søke styret om dette.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av punkt 8 i ordensreglene vedtas.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme ja til endring i ordensreglene, slik som beskrevet i forslaget.

5.2 Legge til nytt punkt i vedtekter

Det merkes at det er stadig flere behov for å lade, og dette fører til større brannfare. For å sikre riktig bruk, ønsker styre å legge til et nytt punkt i vedtektene.

5-6 Føringer ved lading av litium-ion batterier til elektriske sykler, sparkesykkel e.l.

Å lade denne type batteri innendørs kan få alvorlige konsekvenser, og brann under lading er en kjent brannårsak. Det er økt eksplosjonsfare ved brann i disse batteriene. Det er sterkt ønskelig at denne type batterier lades utendørs. Dersom en likevel velger å lade innendørs eller i garasjen, er det forbudt å lade denne type batterier uten tilsyn, på forsvarlig vis, og med god avstand til brennbart materiale. Med tilsyn og på forsvarlig vis, menes det at en skal være våken, og regelmessig sjekke batteriet som lades. Batteri skal være merket med eget CE-merke, som indikerer at batteriet følger alle sikkerhetskrav. Bruk godkjent lader og følg sikkerhetsanvisninger fra produsent. Det skal sjekkes at batteriet ikke er skadet før lading, at batteriet er fritt for smuss eller fukt, og at det ikke blir unormalt varmt under lading. Det er andelshavers ansvar at alle i boligen er kjent med, og følger dette ved lading. Enten det foregår innendørs, i garasjen eller utenfor andelen.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nytt punkt 5-6 i vedtektene vedtas.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme ja til å legge til punktet i vedtektene, slik som beskrevet i forslaget.

5.3 Senior fest

Følgende sak er meldt inn fra andelshaver i Muninveien 2 gjennom min side, og både videre tekst og forslag til vedtak er lagt inn av dem. Styret ønsker å minne om at en generalforsamling ikke er ment som et diskusjonsforum, men at man selvfølgelig gjerne må stille spørsmål om noe er uklart.

¨Etter en flott og lærerik innspill, kommer man lett på tanke at fellesarealet ved innkjøringen må imøtekomme denne store festen. Og jeg stiller for å være vert for alle våre naboer som har lyst til å bli med.

Grill og drikke, musikk, hvorfor ikke dans? Boccia, darts, kortspill, akvarellmaling. Puzzle spill eller Bakkely quiz? Fellesarealet ved innkjøring kan egne seg for alt dette også.¨(resten av saken finnes i vedlegget)

Forslag til vedtak: Generalforsamling har vurdert spørsmålet om organisering av første senior fest, med mål om å ha det enda mer sosialt blant beboere, men også å ha det mer attraktiv som bosted for eventuelle nye andelseiere i framtiden. Dette kan være av felles interesse og derfor er det hensiktsmessig å høre om og å stemme over på plenum.

Forsamlingen vedtar å tillate senior fest, som beskrevet i vedlegget. Dette er basert på fremlagte forslagets forpliktelser.

Varamedlem Nenad Stojanovic tar ansvar for organisering og nærmere planlegging, med en tidsfrist for full implementering satt til 15. oktober 2025.

Styrets innstilling: Styret applauderer alle som tar initiativ og som kommer med forslag til å gjøre det bedre for alle som bor i Bakkely. Dette forslaget er noe styret mener ikke bør trenge å være en sak for generalforsamlingen. Med et budsjett på 1500 ville styret, med noe mer detaljert planer, sagt ja til dette og kunne godkjent dette uten å ha det oppe som en sak på generalforsamlingen.

Styret gjør alt de kan for å holde kostnader nede der man kan, og mener at når midler til Bakkely borettslag skal brukes bør

man ha med en maksgrense som tydelig vises i vedtak. **Styret anbefaler derfor å legge til en maksgrense på festen til 1500 kroner i forslag til vedtak, og derette stemme for.**

5.4 Barnas fest

Følgende sak er meldt inn fra andelshaver i Muninveien 2 gjennom min side, og både videre tekst og forslag til vedtak er lagt inn av dem. Styret ønsker å minne om at en generalforsamling ikke er ment som et diskusjonsforum, men at man selvfølgelig gjerne må stille spørsmål om noe er uklart.

¨Jeg foreslår å organisere "Barnasdag" i borettslag, på fellesarealet ved innkjøringen og bak husene våre, sammen med en "kino kveld" med barnas film i form av utekino, for alle barn og ungdomer her.

Ideen er at barna og unge leker ila dagen med forskjellige ting (har tenkt å lage flere "stasjoner" på fellesarealet og bak våre hus nr. 2, 4, 6. i tillegg til grill, drikke og musik) mens i kveld kan vi spille en film rett på veggen av nr. 2, tenne bålpanne, lage popcorn.¨(resten av saken finnes i vedlegget)

Forslag til vedtak: Generalforsamling har vurdert spørsmålet om organisering av første barnas fest, med mål om å ha det enda mer sosialt blant barn, unge og foreldre, men også å ha det mer attraktiv som bosted for eventuelle nye andelseiere i framtiden. Dette har blitt tidligere diskutert innenfor styret men er av felles interesse og derfor er det hensiktsmessig å høre om og å stemme over på plenum.

Forsamlingen vedtar å tillate barnas fest, som beskrevet i vedlegget. Dette er basert på fremlagte forslagets forpliktelser.

Varamedlem Nenad Stojanovic tar ansvar for organisering og nærmere planlegging, med en tidsfrist for full implementering satt til 15. oktober 2025.

Styrets innstilling: Dette forslaget er noe styret mener ikke bør trenge å være en sak for generalforsamlingen. Med et budsjett på 1500 ville styret, med noe mer detaljert planer, sagt ja til dette og kunne godkjent dette uten å ha det oppe som en sak på generalforsamlingen.

Styret gjør alt de kan for å holde kostnader nede der man kan, og mener at når midler til Bakkely borettslag skal brukes bør man ha med en maksgrense som tydelig vises i vedtak. **Styret anbefaler derfor å legge til en maksgrense på festen til 1500 kroner i forslag til vedtak, og derette stemme for.**

5.5 Inngjerding av fellesarealet mot Muninveien

Følgende sak er meldt inn fra andelshaver i Muninveien 2 gjennom min side, og både videre tekst og forslag til vedtak er lagt inn av dem. Styret ønsker å minne om at en generalforsamling ikke er ment som et diskusjonsforum, men at man selvfølgelig gjerne må stille spørsmål om noe er uklart.

¨Saken gjelder inngjerding av den store åpningen mot postkassa stativ, med en lett tregjerde i borettslagets standard og med en skyvedør på hjul (eller lignenge), lang nok til å tilby inngang til bil, traktor og tilsvarende, når det er behov for det (snøbrøyting, flytting, andre type arbeid eventuelt).

Grunn til dette er at fellesarealet kan være lukket mot Muninveien ved behov pga sikkerhet for alle barn og unge som er velkomne til å leke der, ikke kun barn fra borettslaget men også de som er besøkende daglig. Ellers porten skal stå åpent nesten alltid og ila hele vinter.¨ (resten av saken finnes i vedlegget)

Forslag til vedtak: Generalforsamling har vurdert spørsmålet om inngjerding av fellesarealet med mål om å ha det tryggere og mer fleksibel for alle som har lyst til å bruke arealet. Dette har blitt tidligere diskutert innenfor styret men er av felles interesse og derfor er det hensiktsmessig å høre om og å stemme over på plenum.

Etter å ha vurdert de potensielle fordelene og ulempene, vedtar forsamlingen å tillate inngjerding, som beskrevet i vedlegget. Dette er basert på fremlagte forslagets forpliktelser og ikke minst på tidligere situasjon med gamle gjerde ved samme arealet.

En styremedlem, delegert av styret i etterkant av forsamlingen, har ansvar til å følge implementeringen i følge av forslagets bestemmelser, med en tidsfrist for full implementering satt til 1. oktober 2025. Nødvendige dokumenter skal formuleres og signeres før oppstart av arbeid.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslag til vedtak. Sikkerheten er viktig, og det er flott at tiltak som kan bli gjort blir tatt opp. Styret har tidligere sagt nei til forslag, og valgte å ikke gjennomføre det selv, av flere grunner. Blant annet:

- Øknomi ved klipping, mer gjerder vi har på fellesarealet = høyere pris på klipping av gress (som vil si økte utgifter for borettslaget - det vil si deg og meg)
- Økonomi ved oppsett, det å sette opp en **god nok** løsning var omtrent like dyrt som selve gjerdet.
- Tideligere kabelpåvisnig har konkludert med at det blir nødvendig å grave for hånd om det skal settes ned gjerdestolper på foreslåtte område, det grunnet kabler som ligger i bakken.
- Praktisk, behov for plass til å måke snø og enkle muligheter å kjøre inn, derfor gikk ikke nye gjerdet like langt som forrige gjerdet. Dette etter samtale med de som måker snø og klipper gress i Bakkely borettslag
- Estetikk, hvordan få til en løsning som ser bra ut
- Åpent, styret har allerede fått spørsmål om dette arealet hører til kun den rekken, eller alle i borettslaget. Derfor ble det samme løsning som på lekeplassen, og styret ønsker at det skal være åpent rundt hele postkassestativet

Styret mener at vedlegg og forslag til vedtak ikke kan vise på et godt nok vis at dette forslaget vil se bra ut. Forslag til vedtak bør også inneholde at det eneste det koster borettslaget er mulig høyere pris på klipping av gress. I tillegg til dette, er det allerede startet å utarbeide en avtale om å bruke deler av fellesarealet som er lenger inn for alle barn og unge av andelshavere på denne rekken. Dette er veldig langt unna hvor biler kjører, og bør derfor gjøre at det er mer enn sikkert nok for barn. En slik port kan fort virke mot sin hensikt, og at enkelte vil tenke at så lenge porten er åpen er det nå trygt å kjøre. Dersom Muninveien utvikling skjer, er det allerede sagt at de må gjøre noe for å bidra med sikkerheten i denne veien. Styret har full tro på at det er mulig å få til en løsning som alle er fornøyde med, men mener at slik forslaget fremstår nå er det ikke godt nok til å stemme for forslag til vedtak.

6. STYREHONORAR

Styret forlater Generalforsamlingen når denne saken behandles av andelshaverne.

Budsjettert honorar til styret er satt til 115 000,-, og sittende styret anbefaler ikke generalforsamlingen å øke det beløpet. Det med tanke på nåværende budsjettsituasjon.

Forslag til vedtak: Styrets honorar settes til 115 000,- og styret gis fullmakt til å fordele honoraret seg i mellom.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslag til vedtak.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder skal velges særskilt av generalforsamlingen, og vervet har en varighet på 2 år. Tone Oskarsson har sittet som styreleder de siste 2 årene, og har takket nei til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling
Som styreleder for en toårsperiode år velges:

- Martin Altier, Muninveien 46

7.2 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlemmer for 2 år.

- Guro Oshjell har sittet som styremedlem de 2 siste årene, og har takket ja til gjenvalg.
- Marianne Brådalen har sittet som styremedlem de 2 siste årene, og har takket nei til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling
Som styremedlemmer for en toårsperiode år velges:

- Guro Oshjell, Muninveien 44
- Jarand Dag Håndlykke, Muninveien 4

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal være ett til tre varamedlemmer for en periode på ett år i Bakkely borettslag. Følgende varamedlemmer har sittet den siste perioden:

- Nenad Stojavonic, Muninveien 2
- Jarand Dag Håndlykken, Muninveien 4
- May-Britt Håkenrud, Muninveien 39

Jarand takket ja til å bli styremedlem og kan ikke fortsette å sitte som vara. Nenad og May-Britt har takket ja til gjenvalg. Bakkely borettslag ønsker at det velges inn tre varamedlemmer ved hver generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling
Som varamedlemmer for en periode på ett år velges:

- Nenad Stojanovic, Muninveien 2
- May-Britt Håkenrud, Muninveien 39
- Mari Johnsen Viksengen, Muninveien 45

7.4 Valg av valgkomité

Det er styrets ansvar å sørge for at Bakkely har en valgkomite. Valgkomiteen har i inneværende periode bestått av:

- Carlos Zubillaga (Muninveien 24)
- Tom Garnes (Muninveien 20)
- Karl Erik Karlsen (Muninveien 32)
- Varamedlem Merethe Olsen (Muninveien 22)

Tom, Karl Erik og Merethe har takket nei til å fortsette å sitte i valgkomiteen. Carlos har takket ja til å fortsette.

Valgkomiteen i neste periode vil derfor bestå av:

- Carlos Zubillaga, Muninveien 24
- Sonja Mathilde Jensen, Muninveien 31
- Jan Olav Langvandsbråten, Muninveien 43
- Varamedlem Tone Oskarsson, Muninveien 41

7.5 Valg av delegat til Ringbos generalforsamling

Andelshaverne i Bakkely borettslag skal kunne være representert i Ringbo sin generalforsamling gjennom en delegat. Delegaten velges blant andelshaverne etter følgende kriterier:

- andelseierne i tilknyttende borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget 1 delegert som kan møte på vegne av borettslaget

Forslag til vedtak:	Styreleder i Bakkely borettslag velges som Bakkely sine delegerte inn i Ringbo sin generalforsamling.
Styrets innstilling:	Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer ja til vedtaket slik det er foreslått.

Hønefoss, 2025

Styret i Bakkely Borettslag

Bakkely Borettslag - Årsmelding 2024

Kort om borettslaget

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Bakkely Borettslag ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 955013492.

Det er 50 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Tone Oskarsson
NESTLEDER, Erika Green Moen
STYREMEDLEM, Guro Oshjell
STYREMEDLEM, Marianne Brådalen
STYREMEDLEM, Pål Syse
VARAMEDLEM, May Britt Håkenrud
VARAMEDLEM, Jarand Dag Håndlykken
VARAMEDLEM, Nenad Stojanovic

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.
Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring

Alle forsikringssaker skal gå via styret, så sant det ikke er akutt fare for store materielle ødeleggelser.

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 90006078

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

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

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

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

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll. Les gjerne mer om HMS og borettslagets arbeid på dette området på nettsiden vår: bakkely.no/hms

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

Det er blitt avholdt 10 styremøter i siste perioden og en generalforsamling. I februar holdt vi endelig akedag igjen og det var mange barn som fikk stor glede av dette. Styret har hatt flere dugnader, og før 17. mai holdt vi en felles dugnad. Små og store møtte opp og vi gjorde Bakkely borettslag sommerfin. Vi fikk også besøk av Altibox som leverer TV og internett til oss som stod for grillingen og også kunne svare på spørsmål vi måtte ha om den nye avtalen vår. Samtlige beboere i Bakkely ble oppfordret til å bidra med det de kunne, når de hadde anledning. Sosiale sammenkomster til dette bidrar til et koselig miljø.

Du er alltid velkommen til å ta skriftlig kontakt med en i styret dersom du har behov for mer informasjon, har spørsmål eller for eksempel finner feil eller mangler ved andelen. Bakkely er et godt sted å bo med et godt miljø. Vi minner også om at du ikke trenger å sitte i styret for å bidra.

Oversikten nedenfor gir ikke et totalbilde av hva styret har brukt tid på, men gir et lite innblikk i hva som har vært styrets fokus, og mange av disse vil fortsatt være i fokus fremover perioden frem til neste generalforsamling.

HMS
Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er en samlebetegnelse for krav som er rettet til alle typer virksomheter. Dette er viktig for trivsel, sikkerhet og er med på å øke kvaliteten for alle beboere i Bakkely borettslag. For beboere er beboerkontrollen, som er en del av HMS, et viktig verktøy for å bevisstgjøre andelshaveres plikter og ansvar. For styrets del er det et viktig verktøy for skadeforebygging og kartlegging for vedlikeholdsbehov. Vi anbefaler alle andelshavere å holde seg oppdatert på HMS-boken vår.

Avlesning strømforbruk garasje
Fjerde avlesning av strømforbruk garasje ble gjort, og faktura ble sendt ut. Faktura sendes ut en gang i året, og kun til de som har et veldig høyt strømforbruk. Det er tydelig at det er store forskjeller på bruken av strøm i garasjeanlegget, og at flere har endret denne etter at vi startet med avlesning av strøm. Dette koster borettslaget (altså dere) penger, og styret er fornøyd med å kunne bevisstgjøre strømforbruket i garasjer. Dette har både med økonomi og brannvern å gjøre.

Parkeringskontroll
Styret har denne perioden økt antall parkeringskontroller og gått kontroll minst en gang mellom hvert styremøte, og sendt varsler deretter. Parkeringskontrollen avtales minst 24 timer før den gjennomføres, og det er kun styremedlemmene som går kontrollen som vet dato og tidspunkt. Dette for å forhindre en unødvendig fordel for styremedlemmer. Det

gåes to runder med minst 30 minutter mellom hver runde. Hvis det står parkert bil foran andel, uten aktivitet rundt bilen, registreres husnummer, tidspunkt og registreringsnummer på bilen. Bilde av bilen skal også tas. Står bilen der fortsatt på runde to, og uten aktivitet rundt bilen, registreres det på nytt. Så sant det ikke er gitt særskilt tillatelse til parkering foran egen andel utsendes skriftlig advarsel. Styret minner om at hvem som har tillatelse og ikke går under taushetsplikten til styret. Det at du ser en bil stå foran en andel betyr ikke at det greit at du gjør det selv.

Punktene ovenfor er oppgaver som kommer i tillegg til ordinære driftsoppgaver som for eksempel;
- Ulike søknader fra andelshavere på alt fra parkering, varmepumper, refusjonsordninger med mer

- Generelle vedlikeholdsoppgaver

- Følge opp service på garasjer og annet

- Avholde styremøter

- Holde andelshavere informert (via nettsiden vår, www.bakkely.no)

- Dialog med forretningsfører (Ringbo) og andelshavere

Styrets planer for året

I tillegg til ordinære driftsoppgaver skal styret i den kommende perioden:

- gjennomføre en evaluering av prosjekt fartsedemepere i løpet høsten
    - alle andelshavere får mulighet til å formidle sin mening
    - skal vi fortsette med fartsdempere, gå tilbake til bommer eller noe annet?
- ekstra fokus på brannforebyggende tiltak
    - bytte av en stykk brannslukker per andel
    - vurdere innkjøp av feks brannteppe til hver andel
- lekeplassen - det vil bli behov for påfyll av bark tre år etter at lekeplassen ble ferdigstilt. Mulig det også er behov for å male noe opp igjen. Vi må passe på å ta vare på den fine lekeplassen vi nå har!
- boder og lovverk, og ikke minst utførelse av de som er satt opp

Diverse

For at borettslaget skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av andelseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i borettslagets styre, men det er også hyggelig og lærerikt. *Det er mulig å bidra uten å sitte i styret. Alle bidrar med det de kan for at det skal være godt å bo her.*

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**321 236**	**550 924**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 412 630	1 352 314
Endring anleggsmidler	22 000	-102 667
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 293 846	-1 479 336
B. Årets endringer i disponible midler	**140 784**	**-229 689**
C. Disponible midler pr. 31.12	**462 020**	**321 236**
Omløpsmidler	566 396	531 995
- Kortsiktig gjeld	104 376	210 759
Disponible midler	**462 020**	**321 236**

Resultatregnskap Bakkely Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 756 800	1 545 000	1 756 520	1 912 382
Innkrevde renter lån		2 263 800	1 462 800	2 263 501	2 147 427
Innkrevde avdrag lån		1 267 800	1 522 200	1 267 779	1 348 591
Andre driftsinntekter	1	0	150 750	0	0
SUM INNTEKTER		**5 288 400**	**4 680 750**	**5 287 800**	**5 408 400**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	115 000	115 000	115 000	115 000
Arbeidsgiveravgift	2	16 215	16 215	17 000	17 000
Revisjonshonorar	3	7 205	6 875	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		129 672	123 498	130 000	135 000
Konsulentbistand		10 914	5 694	3 000	10 000
Kontingent til Ringbo		15 000	15 000	15 000	15 000
Vedlikehold eiendom	4	209 281	279 896	200 000	280 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	50 000	70 000
Vintervedlikehold		91 414	72 258	75 000	80 000
Sommervedlikehold		71 835	72 225	71 000	71 000
HMS		0	0	0	9 975
TV/Internett		378 000	360 000	384 000	400 000
Forsikringer		175 681	153 025	175 000	196 000
Kommunale avgifter	5	391 465	327 453	403 000	430 000
Festeavgift	5	0	26 760	0	0
Strøm		16 647	6 274	20 000	10 000
Avskrivninger	7	22 000	7 333	0	0
Andre driftskostnader	6	56 416	42 597	45 000	62 000
SUM KOSTNADER		**1 706 745**	**1 630 105**	**1 710 000**	**1 908 975**
DRIFTSRESULTAT		**3 581 655**	**3 050 645**	**3 577 800**	**3 499 425**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		17 961	19 792	0	0
Utbytte		15 990	14 726	0	0
Rentekostnader		-2 202 976	-1 732 849	-2 263 501	-2 147 587
NETTO FINANSPOSTER		**-2 169 025**	**-1 698 331**	**-2 263 501**	**-2 147 587**
ÅRETS RESULTAT		**1 412 630**	**1 352 314**	**1 314 299**	**1 351 838**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 412 630	1 352 314	0	0
SUM DISPONERINGER		**1 412 630**	**1 352 314**	**1 314 299**	**1 351 838**

Balanse Bakkely Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	679 700	679 700
Bygninger	7	23 592 259	23 592 259
Andre driftsmidler		80 667	102 667
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 352 626**	**24 374 626**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 864	41 287
Andre fordringer		78 817	182 131
Bankinnskudd			
Driftskonto		394 734	293 195
Sparekonto		15 885	15 382
Sparekonto		50 096	0
SUM OMLØPSMIDLER		**566 396**	**531 995**
SUM EIENDELER		**24 919 022**	**24 906 620**

Balanse Bakkely Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital	8	-19 005 785	-20 418 416
SUM EGENKAPITAL	**8**	**-19 000 785**	**-20 413 416**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	9	39 810 431	41 104 277
Borettsinnskudd	10	4 005 000	4 005 000
Sum langsiktig gjeld		**43 815 431**	**45 109 277**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 028	16 689
Leverandørgjeld		51 679	175 527
Påløpte ikke forfalte renter		11 835	11 352
Annen kortsiktig gjeld		22 834	7 191
Sum kortsiktig gjeld		**104 376**	**210 759**
SUM GJELD		**43 919 807**	**45 320 036**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**24 919 022**	**24 906 620**
Pantstillelser	11	43 815 431	45 109 277

Sted:_____, dato:_____

Tone Oskarsson STYRELEDER	Erika Green Moen NESTLEDER	Marianne Brådalen STYREMEDLEM
Pål Syse STYREMEDLEM	Guro Oshjell STYREMEDLEM	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap 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 omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3606 Andre inntekter	0	150 750
Sum	**0**	**150 750**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5330 Honorar til styret og andre komiteer	115 000	115 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	16 215
Sum	**131 215**	**131 215**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	112 239	52 925
6607 Vedlikehold garasjer	0	42 658
6613 Vedlikehold vinduer	0	34 687
6616 Vedlikehold balkonger	0	5 078
6617 Vedlikehold tak	0	44 759
6618 Vedlikehold rør	0	8 500
6619 Vedlikehold uteanlegg	90 542	91 290
6622 Vedlikehold elektro	6 500	0
Sum	**209 281**	**279 896**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	1 014	0
7761 Eiendomsskatt	113 274	90 072
7762 Renovasjon	255 881	237 381
7763 Feieavgift	21 296	0
7764 Festeavgift	0	26 760
Sum	**391 465**	**354 213**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6380 Kaffe, te og møteservering	3 926	4 881
6400 Leiekostnader	1 260	2 195
6450 Containerleie/avfallshåndtering	20 977	15 248
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	258	9 707
6609 Andre driftskostnader	0	1 904
6800 Kontorrekvisita	0	233
6825 Kopiering	1 500	450
6900 IT- og telefonkostnader	955	0
7000 Drivstoff	0	954
7570 Skadesaker	22 000	0
7770 Bankomkostninger	5 540	6 614
7790 Andre kostnader	0	390
8190 Andre gebyrer	0	21
Sum	**56 416**	**42 597**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Rehabilitering	Rehabilitering 2017	Rehabilitering 2018	Lekeplass	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 830 000	6 651 842	3 830 152	1 280 265	110 000	679 700
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 830 000	6 651 842	3 830 152	1 280 265	110 000	679 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	29 333	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 830 000	6 651 842	3 830 152	1 280 265	80 667	679 700
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	22 000	0
Anskaffelsesår :	1978	2006	2017	2018	2023	1978
Antatt levetid i år :					5	

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes løpende vedlike og de anses ikke å være utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 8 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	-20 413 416	-21 765 730
Årets resultat	1 412 630	1 352 314
Sum egenkapital 31.12	**-19 000 785**	**-20 413 416**

Negativ egenkapital og positive disponible midler

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Eiendom i boligselskapet er bokført til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle etterfølgende påkostninger. Styret vurderer at virkelig verdi for eiendom, som vil fremkomme ved et eventuelt salg, er vesentlig høyrere enn bokførte verdier og at den reelle egenkapitalen dermed er intakt.

Den negative bokførte egenkapitalen er uten betydning for videre drift i boligselskapet.

Videre har boligselskapet disponible midler som anses å være tilstrekkelig for å dekke de kortsiktige forpliktelsene.

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Lånenummer:	**22809029828**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.44 %
Beregnet innfridd:	31.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	47 900 000
Lånesaldo 01.01:	41 104 277
Avdrag i perioden:	1 293 846
Lånesaldo 31.12:	**39 810 431**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22809029828	50	796 209	39 810 450

Note 10 - Borettsinnskudd

	Antall	**À kr**	**Totalt**
Innskudd	50	80 100	4 005 000
Sum innskudd			**4 005 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

	2024	**2023**
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	43 815 431	45 109 277
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	24 271 959	24 271 959

Pantsatt gjeld overstiger verdi av bokført verdi av eiendeler

Bokført verdi av pantsatte eiendeler er lavere enn den bokførte pantesikrede gjelden.

Eiendom i borettslaget er bokført til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle etterfølgende påkostninger.

Styret vurderer at virkelig verdi for eiendom, som vil fremkomme ved et eventuellt salg, er vesentlig høyere enn bokførte verdier og at den reelle egenkapitalen dermed er intakt.

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr 336 "COOP PRIX HERADSBYGDA"

Utarbeidet av Plan og oppmåling ved Trond Berntsen 12.05.2008.
Bearbeida av Ringerike kommune, miljø- og arealforvaltning 16.10.2008.
Sist revidert 02.02.2009

1.gangs behandling i planutvalget 27.10.2008, sak 101/08
Offentlig høring 01.11.2008 – 05.12.2008
2.gangs behandling i planutvalget 09.02.09, sak 15/09
Formannskapet 17.02.09, sak 18/09
Vedtatt av kommunestyret 12.03.09, sak 16/09

---

§ 1. Reguleringsformål

Det regulerte området er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl § 25):

- Byggeområder
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Forretning
- Offentlige trafikkområder
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Gang - / sykkelveg
  - Gangveg
  - Bussholdeplass
- Offentlige friområder
  - Friområde
- Spesialområder
  - Parkbelte
  - Kommunalteknisk virksomhet
- Fellesområder
  - Felles gangareal

De ulike formålene er vist på plankartet.

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.0 Fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidene i henhold til kulturminneloven, straks stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 3. Byggeområder

§ 3.0 Fellesbestemmelser for byggeområder B og Bf

1. Plankrav

Det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til denne planen. Sammen med byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan med plassering av valgt bygg og garasje, utomhusplan for utnytting av ubebygd del av tomt, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter samt beskrivelse av tilpasning til omgivelsene.

2. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrense er vist på kartet.

3. Radon.

Radon måles, eventuelt sikres det mot radon der det ikke måles, eller konsentrasjonen av radon er over tillatte verdier.

§ 3.1 Byggeområde - frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål

Området B skal nyttes til byggeområde, underformål boliger.

2. Boligtype

Områdene kan bebygges med eneboliger.

3. Utnyttingsgrad

Tillatt utnyttingsgrad for området skal være i henhold til plankart, inkl. parkeringsplasser.
Påbygg av eksisterende bygg skal tilpasses stilen til eksisterende bygg.
Ved nye bygg skal disse, samt utearealer for disse, tilpasses krav om universell utforming.

4. Byggehøyde og takform

Gesimshøyde må ikke overstige 6 meter over kotehøyde 121. Mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over kotehøyde 121. Saltak skal benyttes. Takvinkelen skal være mellom 25 og 45 grader.

5. Bebyggelse

Det tillates ikke mer enn én boenhet på hver boligeiendom.

6. Parkeringsdekning.

Hver enebolig skal ha biloppstillingsplasser i henhold til en hver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for kommunen.

7. Garasje

Gesimshøyde og mønehøyde for garasje må ikke overstige henholdsvis 3 og 4,5 meter over kotehøyde 121. Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomta med hensyn til materialer, form og farger. Saltak skal benyttes.

8. Garasjeplassering

Garasje eller carport som bygges frittstående tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense. Plasseres garasje slik at utkjøring foregår parallelt med veg skal minimum avstand være 2

meter fra regulert veggrunn. Dersom garasjen plasseres med utkjøring rett inn mot veg skal avstanden fra regulert veg være minimum 6 meter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen.

9. Trafikkstøy.
Støynivået utenfor alle rom med støyfølsom bruk og på uteplass, skal være i samsvar med retningslinje T- 1442 for støy i arealplanlegging. Det skal i forbindelse med byggesaken, dokumenteres at grenseverdiene blir overholdt.

§ 3.2 Byggeområde – Forretning

1. Formål
Området Bf skal nyttes til byggeområde, underformål dagligvareforretning med tilhørende aktiviteter, herunder parkering.

2. Utnyttingsgrad
Det tillates BYA = 55 %, som vist på plankartet. Parkeringsplasser medregnes i utnyttingsgraden.

3. Byggehøyde og takform
Maks gesimshøyde skal være 7 meter og maks mønehøyde skal være 8,5 meter over kotehøyde 121. Som takform tillates flatt tak, pulttak eller saltak.

4. Skilting, reklame og belysning
Skilting på fasaden skal være løsrevne bokstaver. Plateskilt tillates ikke. Skilt skal ha moderat størrelse, og belysning av skilt bør skje bak eller på skiltet, ikke i form av lysbokser. Bevegelig reklame/storskjerm tillates ikke. Den totale mengden av reklame bør begrenses, herunder bør bruk av frittstående reklame være restriktiv. Ved bruk at frittstående reklame skal denne anrettes slik at den ikke hindrer fremkommelighet for rullestolbrukere og svaksynte.

5. Universell utforming
Området og forretningen skal tilrettelegges for universell utforming. Adkomst for funksjonshemmede som rullestolbrukere og svaksynte skal tilrettelegges.

6. Parkering
Parkeringsområdet skal i helger og på kveldstid kunne benyttes av allmennheten for parkering i forbindelse med bruk av nærliggende friområder.

§ 4. Offentlige trafikkområder

§ 4.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder

1. Vegstandard
Veg med tilhørende avkjørsler og lignende skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk vegnorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

2. Vegers stigningsforhold
Veg skal ha stigning maksimalt 10%

3. Avkjøringsforhold
Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler skal være iflg. kommunal norm.

§ 4.1 Kjøreveg.
Området Tr skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål kjøreveg med tilhørende grøft.

§ 4.2 Annen veggrunn
Området Av1 – 3 skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål annen veggrunn.

§ 4.3 Gang/ sykkelveg.
Området Gs skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål gang-/sykkelveg. Områdene kan også nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning. Trerekka på nordsiden av Gs (utenfor planens avgrensning) skal bevares.

§ 4.4 Fortau.
Områdene G1 – G7 skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål fortau og gangareal.

§ 4.5 Busslomme.
Området Buss skal nyttes til offentlig trafikkområde med underformål bussholdeplass.

§ 5. Offentlige friområder

1. Formål
Området Fr skal nyttes til formål friområde.

2 Vegetasjon
Vegetasjonen på området skal i størst mulig grad bevares.

§ 6. Spesialområder

§ 6.1 Parkbelte
1. Formål
Området SpP1-3 skal nyttes til spesialområde, underformål parkbelte.

2. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon på SpP1 – 2 skal bevares i størst mulig grad som en buffersone mellom forretningsområdet og gang-/sykkelveien, samt som et stabiliserende element i skråningen ved SpP1. Det skal opparbeides et vegetasjonsbelte i form av trær som en forlengelse av den eksisterende vegetasjonen, der slik vegetasjon er fraværende. På SpP3 skal det opparbeides vegetasjon i form av lave busker eller planter. Denne vegetasjonen skal ha en maksimal høyde på 0,5 meter. Eier av gnr./bnr. 56/122 skal stå for skjøtsel av vegetasjonen på området, herunder sørge for at vegetasjonen på området SpP3 ikke er til hinder for frisiktsoner.

§ 6.2 Kommunalteknisk virksomhet
1. Formål
Området SpKo skal nyttes til spesialområde, underformål kommunalteknisk virksomhet.

2. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i den hensikt å stabilisere skråningen ned mot bekken.

§ 7. Fellesområder

§. 7.1 Felles gangvei

1. Formål
Området Fg skal nyttes til fellesområde, underformål felles gangareal.

2. Skjøtsel
Eier av gnr./bnr. 56/122 skal eie og stå for skjøtsel av området Fg.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser.

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

2. Veg, vann og avløp
Det kan ikke gis brukstillatelse for utvidede bygninger og nye bygg før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen:

- Eventuell omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger og signalkabler.

Det kan ikke gis brukstillatelse for utvidede bygninger og nye bygg på Bf før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen:

- Flytting/opparbeiding av nytt kryss for Trymsveg x Valhallvegen.
- Opparbeidelse av gangvei G1 – G5 og bussholdeplass tilpasset universell utforming.
- Omlegging av stikkveg; felles gangareal, Fg, ned til forretningsområdet, Bf.

3. Vegetasjon
Vegetasjon på SpP1 – 3 skal være opparbeidet samtidig med ferdigstilling av parkeringsplass.

4. Utbyggingsavtale
Det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, og tekniske planer for anlegg som skal overtas av kommunen må godkjennes, før det gis igangsettingstillatelse.

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Oversendes:
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Ocf Prosjekt AS
Hemskogveien 37

3514 HØNEFOSS

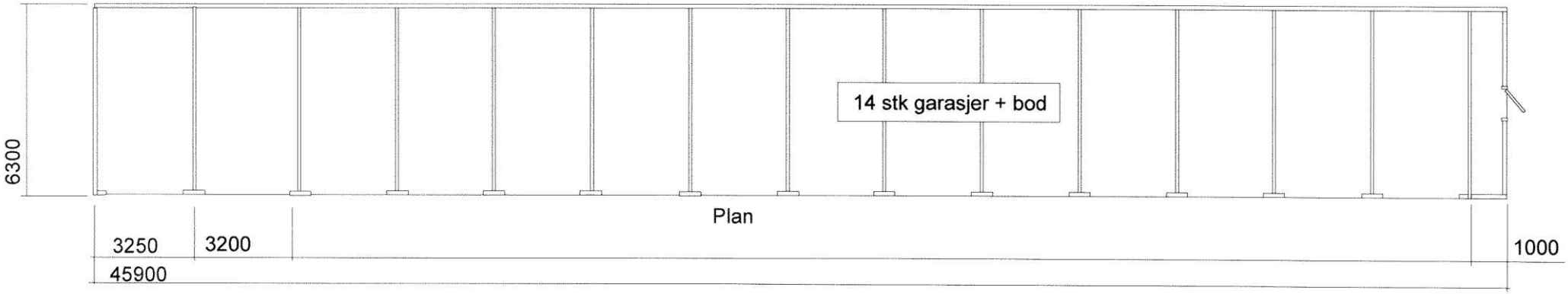
Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
16/6432-7	2451/18	GNR 56/102		22.01.2018

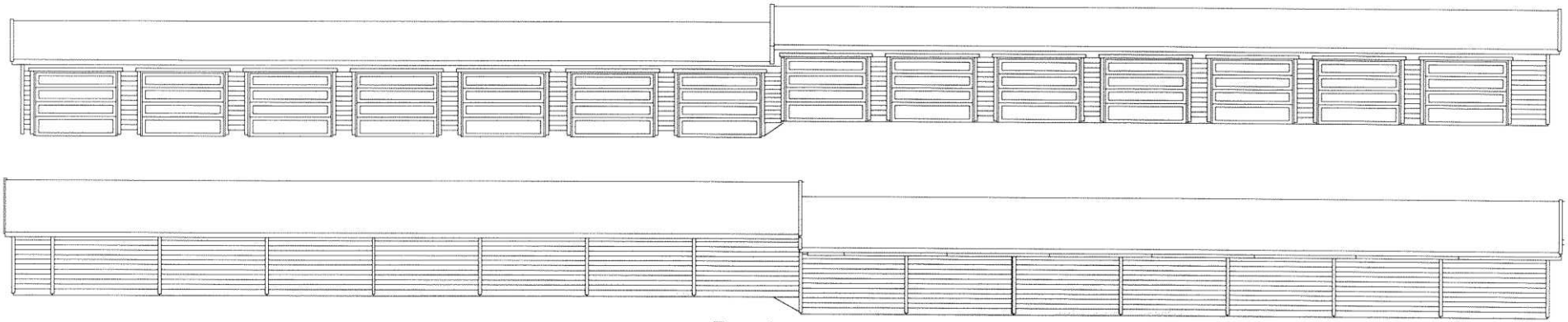
FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.

Gnr/bnr 56/102 – Muninveien, Bakkely Borettslag - Fasaderehabilitering.

Vi har den 19.01.2018 mottatt anmodning om ferdigattest fra Ocf Prosjekt AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).
Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

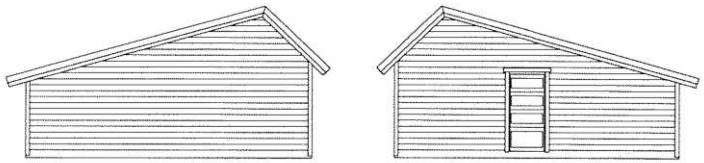
Beskrivelse:	**Fasaderehabilitering. BYA øker med 27 m² pr. boenhet.**
Bygningsnummer:	**20379537-1, 20379545-1, 20379553-1, 20379561-1, 20379588-1, 20379596-1, 20379618-1, 20379626-1, 20379634-1, 20379642-1, 20379650-1, 20379669-1, 20379677-1, 20379685-1, 20379693-1, 20379715-1, 20379723-1, 20379731-1, 20379758-1, 20379766-1, 20379782-1, 20379790-1, 20379804-1, 20379812-1, 20379820-1, 20379839-1, 20379847-1, 20379855-1, 20379863-1, 20379871-1, 20379898-1, 20379901-1, 20379928-1, 20379936-1, 20379944-1, 20379952-1, 20379960-1, 20379979-1, 20379987-1, 20379995-1, 159154394-1, 159154408-1, 159154416-1, 159154424-1, 159154432-1, 159154440-1, 159154513-1, 159154521-1, 159154548-1, 159287521-1.**
Anmerkninger:	Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.



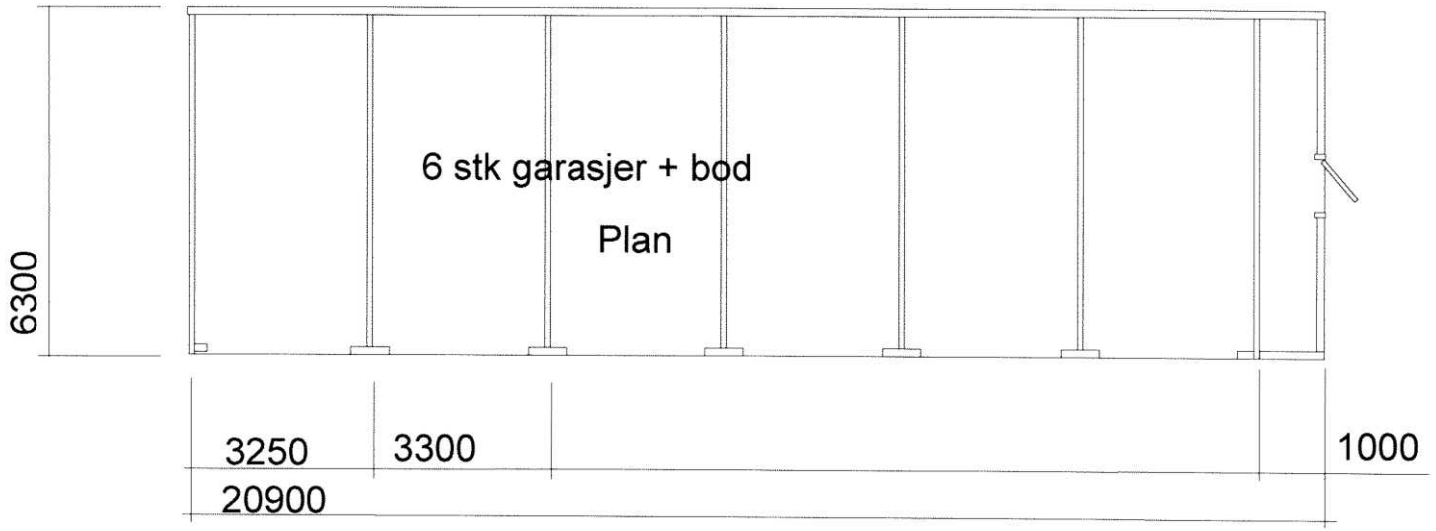


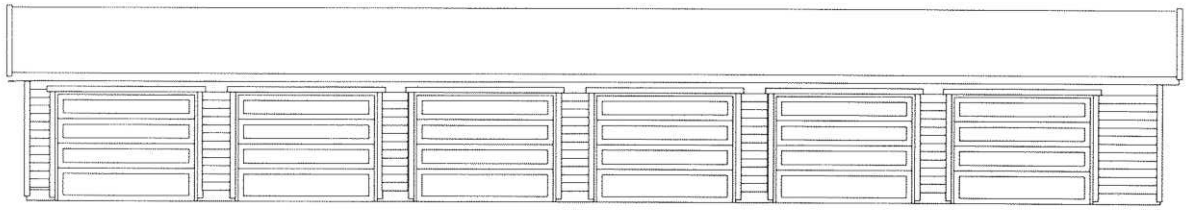
Fasader

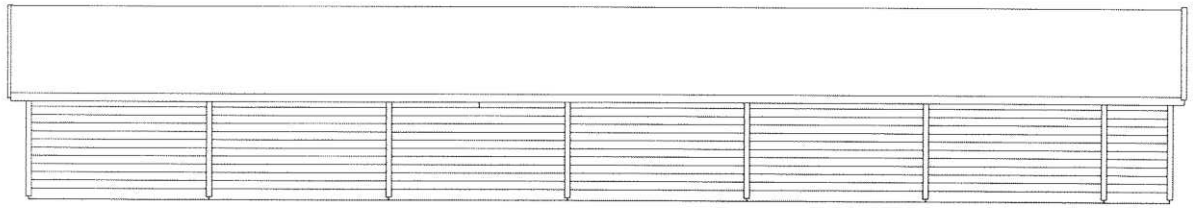
FASADER og PLAN

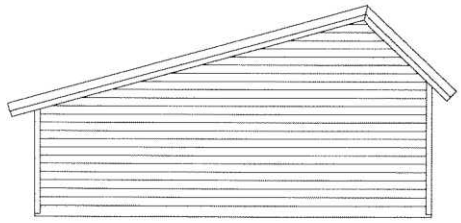


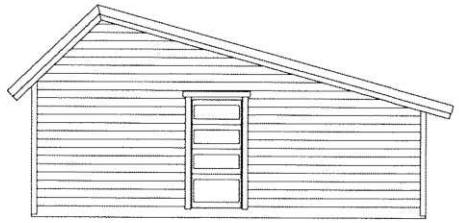
Garasjer felt A
Bekkely Borettslag
gnr. 56, bnr. 102
Muninv 20
Mål NB ikke i målestokk
15.11.05. A Andersen





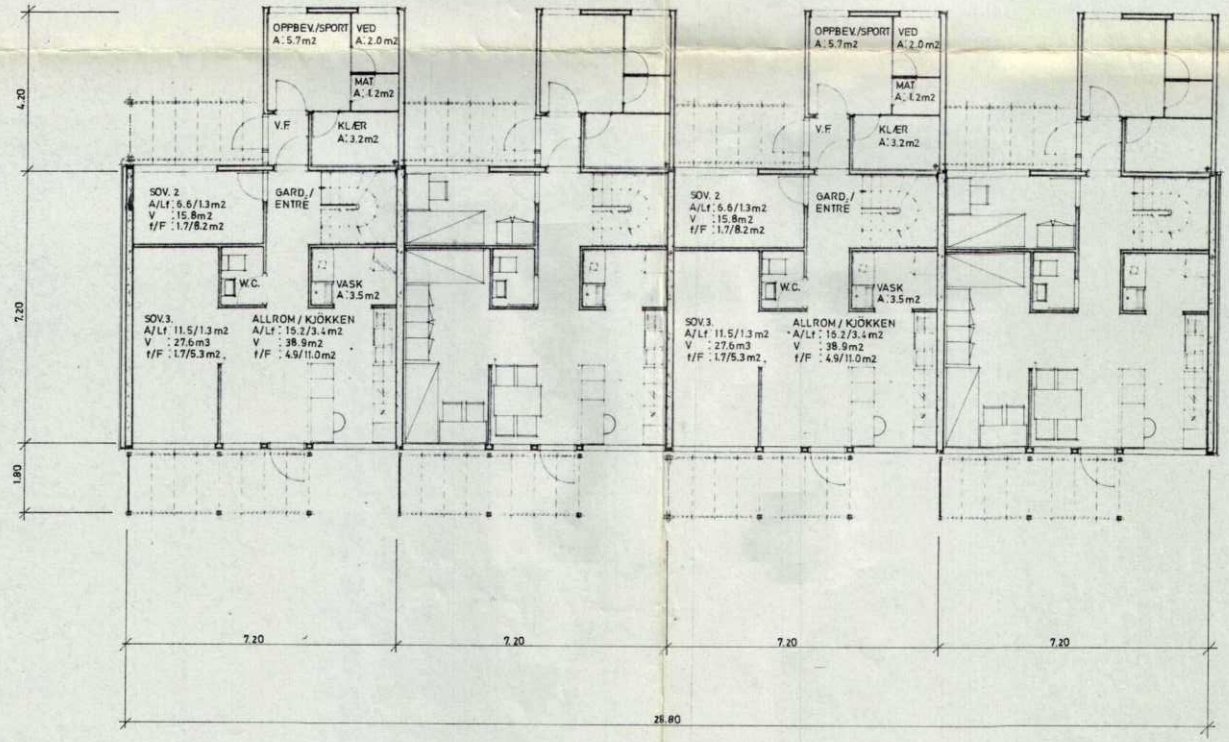






FASADER og PLAN

Garasjer felt B
Bekkely Borettslag
gnr. 56, bnr. 102
Muninv 20
Mål NB ikke i målestokk
15.11.05. A Andersen



REKKEHUS FELT E2
HERADSBYGD II RINGERIKE B B L

sak nr : 7305 C

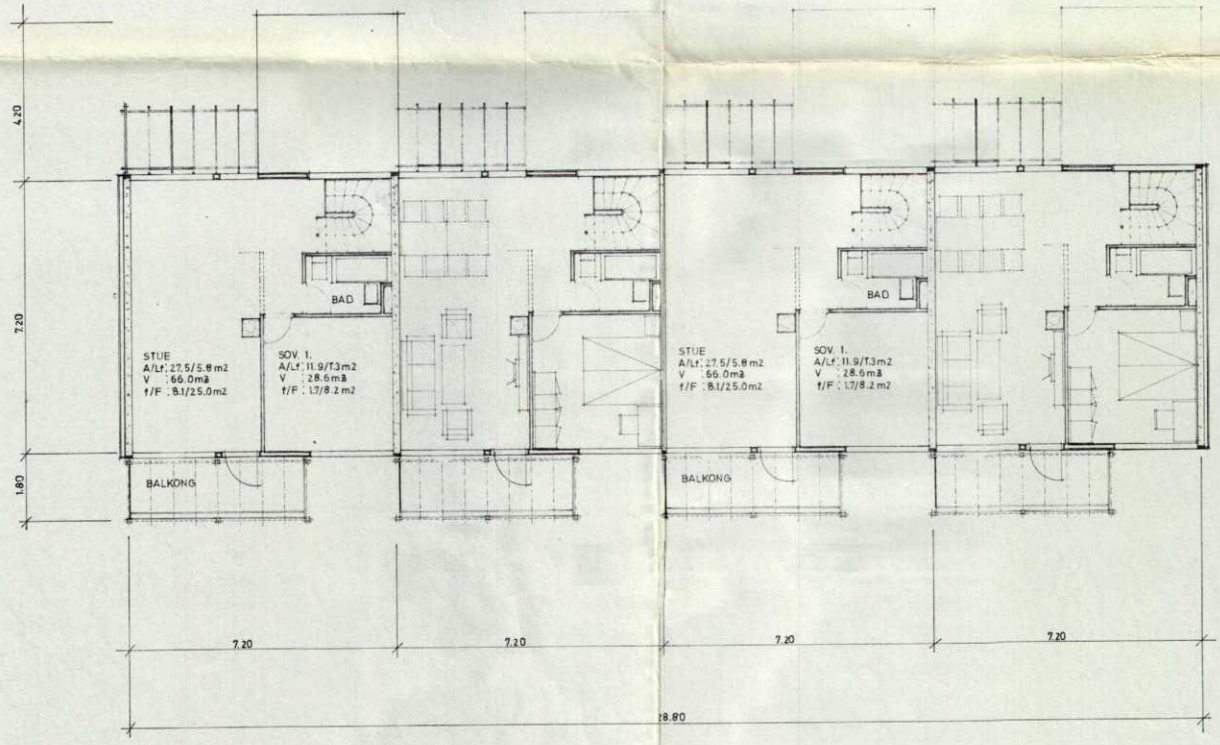
PLAN 1. ETG HUS 3

tegn nr: 5·10

mål: 1:100 tegn: 20·5·75 rev: sign:

NBBL

TRONDHEIMSVEIEN 84/86 TLF. 37 29 70
ARKITEKTKONTORET



REKKEHUS FELT E2
HERADSBYGD II RINGERIKE B B L

sak nr : **7305 C**

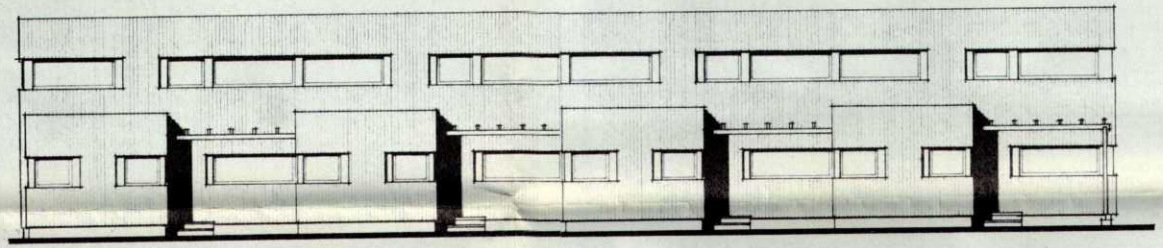
PLAN 2. ETG HUS 3

tegn nr: **5 · 11.**

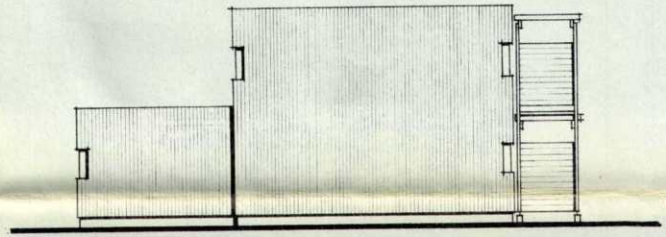
mål: 1:100 tegn: 20 · 5 · 75 rev: sign:

NBBL

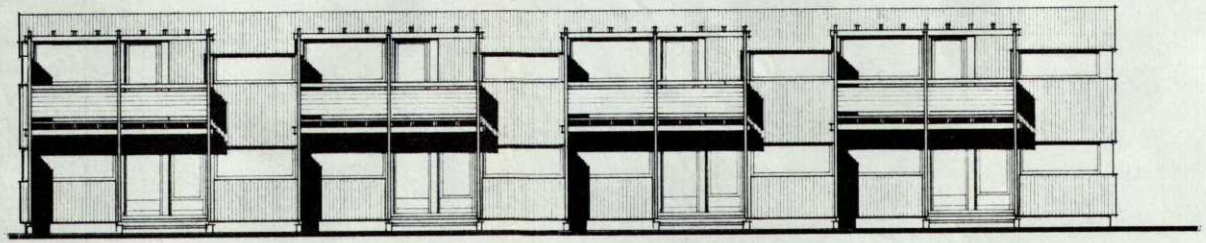
TRONDHEIMSVEIEN 84/86 TLF. 37 29 70
ARKITEKTKONTORET



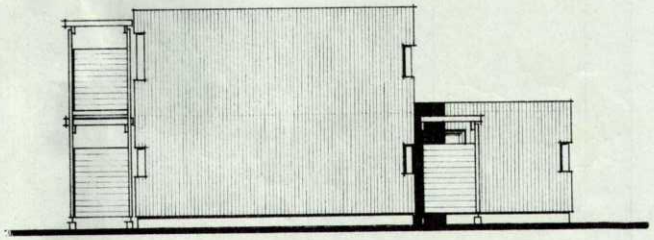
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SÖR



FASADE MOT ÖST

REKKEHUS FELT E2
HERADSBYGD II RINGERIKE B B L

sak nr : 7305 C

FASADER HUS 3

tegn nr: 5 · 13

mål: 1:100 tegn: 20·5·75 rev: sign:

NBBL TRONDHEIMSVEIEN 84/86 TLF. 37 29 70
ARKITEKTKONTORET

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 397 e/75

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Ringerike boligbyggelag A/L, Parkgt. 13-15, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på g.nr. 56 b.nr. 7

gate/vei: Heradsbygda felt 2 Rekkehus nr. 3

er lovlig utført

Anmerkning:

Rekkehus nr. 3 på ca. 276 m^2 oppført i mur og tre i 2 etasjer, med ialt 4 leiligheter.

Etasjeskiller av brannfaste materialer, 4 piper, ingen monterte ildsteder.

Ringerike bygningsvesen, 08. juli 1977

for bygningssjefen
Asbjørn Skille
avd. ing.

Sem & Stenersen A. Oslo 1000 sett 5-71. IX.

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:
Muninveien 28, 3518 Hønefoss
Gnr. 56, Bnr. 102, andelsnr. 14 i BAKKELY BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250210

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.
