PRIVATMEGLEREN

NANSENVEIEN 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nansenveien 36, 3513 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 316, bnr. 127

Andelsnummer 86

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1742 **Referansenummer:** DG1636

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør som brann- og lyddør m/kikkehull. Terrassedører og vinduer i treverk med 2-lags isolerglass. Delvis overbygget balkong mot vest med støpt dekke og fall til sluk. Rekkverk og sidefelt med malte plater og frostet glass. Malt panel på yttervegg mot leilighet. Deler av balkong mot vest, samt balkong mot øst, har foliemembran og terrassefliser i plast.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser og laminat. Vegger er tekket med malte flater og malt panel. Himling er tekket med malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Formpressede profilerte / glatte innerdører og en malt finerdør.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på veggene og himling har malte flater. Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og nedsenket gulv i dusjsone. Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speilskap med tilhørende belysning. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjnisje med dusjopplegg på vegg. Elektrisk avtrekksvifte og tilluft gjennom rist i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte / glatte fronter og heltre benkeplate med stål kjøkkenkum. Flislagt bakvegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskuffer, induksjon platetopp, stekeovn og fryser. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Metall hovedvannledning med stoppekran. Vannføringer i plast rør-i-rør med vannfordelingsskap og overløp til bad/vaskerom. Avløpsrør av soil og av plast. Naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning. Vannbåren varme med lednignsnett og radiatorer. Sikringsskap med 25 ampere hovedsikring samt jordfeilautomater og skrusikringer for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg i leiligheten.

Oppvarming med vannbåren varme og strøm:
- Vannbåren varme med radiatorer.
- Varmekabler i gulv i entre, bad/vaskerom og kjøkken.

Tv/internett (krever abonnement):
- Viken fiber1 / Altibox TV og internett.

Belysning:
- Downlights i himling i entré, bad og stue/kjøkken. Enkelte spotter virker ikke (må skifte pærer).

Annet:
- Porttelefon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m²
Totalpris	2 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

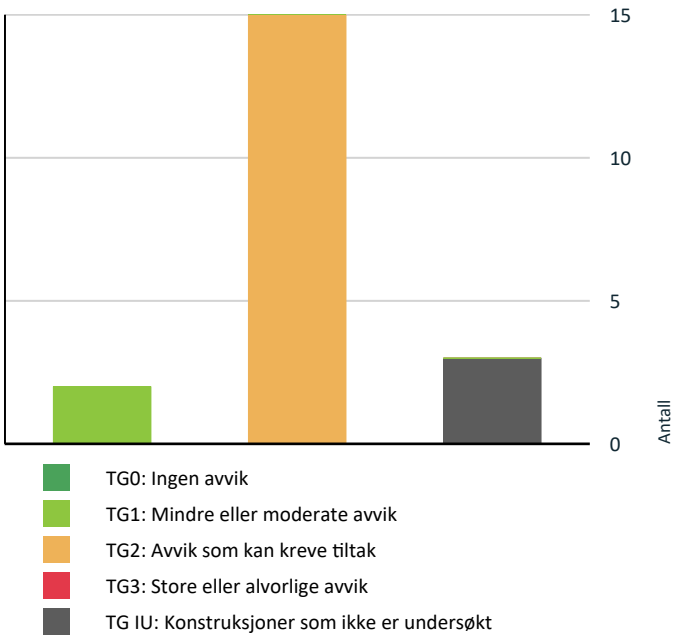
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad er utvidet mot kjøkken, i forhold til opprinnelige tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leilighet - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
- Oppvarming består av vannbåren varme. Se boligens energiattest.
- Naturlig ventilasjon.
- El-anlegg med skru- og automatsikringer og åpent/skjult elektrisk anlegg.

Vedlikehold
Eier opplyser:
- Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og i et soverom.
- Pusset og malt en del overflater.
- Skiftet fronter og montert ny benkeplate på kjøkkeninnredning.

Opplyst i tidligere takst:
- Bad/vaskerom er oppgradert i 2007.

Tilbygg / modernisering

1960	Ferdigattest	Ferdigattest for blokk er gitt 02.04.1960.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Glass er datert -87.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har kondensmerker innvendig, er værslitt utvendig, tettelister er harde / slitt og enkelte vridere er skadet / løse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.


Bilde: Vindu har kondensmerker innvendig og tettelister er harde / slitt.


Bilde: Vrider er skadet / løs.

TG 2 Dører

Ytterdør som brann- og lyddør m/kikkehull. Terrassedører i treverk med 2-lags isolerglass. Glass er datert -87.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasedører har kondensmerker innvendig, er værslitt utvendig, tettelister er harde / slitt og en vrider er skadet / løs.

Konsekvens/tiltak

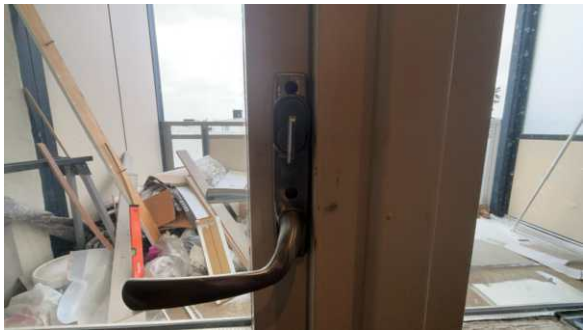
Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.



Bilde: Terrasedør har kondensmerker innvendig og tettelister er harde / slitt.



Bilde: Vrider er skadet / løs.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget balkong mot vest fra -03/04 med støpt dekke og fall til sluk. Rekkverk og sidefelt med malte plater og frostet glass. Malt panel på yttervegg mot leilighet. Deler av balkong mot vest, samt balkong mot øst, har foliemembran og terrassefliser i plast.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med fliser og laminat. Vegger er tekket med malte flater og malt panel. Himling er tekket med malte flater.
- Lagt nye laminatgulv i stue/kjøkken og i et soverom. Pusset og malt enkelte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv på et soverom bærer preg av noe slitasje.
Noe manglende fug og maling på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.



Bilde: Gulv på et soverom bærer preg av noe slitasje.



Bilde: Noe manglende fug og maling på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede profilerte / glatte innerdører og en malt finerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Finerdør har skade / hull i dørblad og en dør subber i karm / gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / utbedring.



Bilde: Finerdør har skade / hull i dørblad.



Bilde: En dør subber i karm / gulv.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er i følge tidligere takst oppgradert i 2007.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon for utført arbeid.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe svertesopp i silikonfuger og stedvis misfargede fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger med svertesopp bør skiftes ut. Det kan påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport



Bilde: Svertesopp i silikonfuger.



Bilde: Misfargede fuger.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og nedsenket gulv i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er misfargede fuger og stedvis sprekker / riss i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold. Silikonfuger bør skiftes ut.



Bilde: Sprekk / riss i silikonfug.



Bilde: Misfargede fuger og stedvis sprekker / riss i silikonfuger.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Tilstandsrapport



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

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speilskap med tilhørende belysning. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjnisje med dusjopplegg på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er misfarging på servant og det er slark / avvik på trykknapp for vegghengt toalett.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold og utbedring.
Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Bilde: Misfarging på servant.



Bilde: Slark / avvik på trykknapp for vegghengt toalett.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft gjennom rist i dør.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte / glatte fronter og heltre benkeplate med stål kjøkkenkum. Flislagt bakvegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskuffer, induksjon platetopp, stekeovn og fryser. Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer.
- Det er montert enkelte nye fronter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert drypplekkasje fra avløp under oppvaskkum.
Det mangler ferdig montering av fronter med håndtak, sokkel, benkeplate og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold / ferdigstillelse.



Bilde: Det mangler ferdig montering av fronter med håndtak, sokkel, benkeplate og oppvaskmaskin.



Bilde: Drypplekkasje fra avløp under oppvaskkum.

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belysning fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør skifte lyspærer.

Tilstandsrapport



Bilde: Belysning fungerer ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

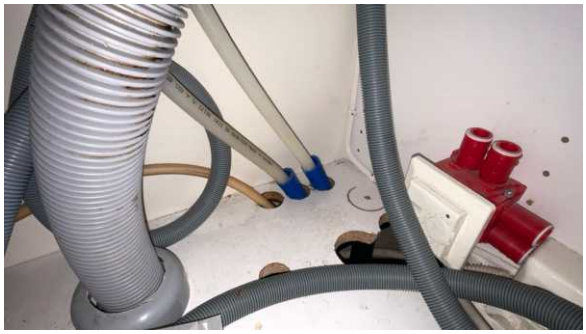
TG 2 Vannledninger

Synlig metall hovedvannledning med stoppekran er plassert i garderobenisje på soverom. Synlige vannføringer i plast rør-i-rør med vannfordelingsskap og overløp til bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det anbefales å montere lekkasjestopper på utsatte steder.



Bilde: I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke kjent hvorvidt hele eller kun deler av ledningsnettet er byttet ut eller fornyet. Det må tas høyde for at halvparten av forventet brukstid er oppnådd på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte spalteventiler er tette / mangler deksler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold og montering av deksel på spalteventiler.



Bilde: Enkelte spalteventiler er tette / mangler deksler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne i kjøkkeninnredning, slik at den ikke er mulig å inspisere uten å ta ut oppvaskmaskin. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bilde: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med vannbåren varme og strøm:
- Vannbåren varme med radiatorer.
- Varmekabler i gulv i entre, bad og kjøkken.

Tv/internett (krever abonnement):
- Viken fiber1 / Altibox TV og internett.

Belysning:
- Downlights i himling i entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Enkelte spotter virker ikke (må skifte pærer).

Annet:
- Porttelefon.

Tilstandsrapport

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med lednignsnett og radiatorer.

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

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

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.

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

Sikringsskap, plassert i oppgang, med 25 ampere hovedsikring samt jordfeilautomater og skrusikringer for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Anlegget er av ukjent alder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Dagens eier har ikke utført arbeider på det elektriske anlegget. Hva som evt. er utført tidligere er ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   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.

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten. Slokkemiddelet er fra 2012 og er for gammelt.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport



Bilde: Slokkemiddelet er fra 2012 og er for gammelt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/55 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 800 000

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		**2 350 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	32 966
Fradrag for andel felles gjeld	-	144 081
Konklusjon markedsverdi		**2 250 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nansenveien 14E ,3513 HØNEFOSS 42 m² 1960 1 sov	28-04-2025	1 700 000	**1 600 000**	187 336	1 787 336	**42 556**
2	Nansenveien 14E ,3513 HØNEFOSS 43 m² 1960 1 sov	14-10-2025	1 700 000	**1 620 000**	184 041	1 804 041	**41 954**
3	Nansenveien 40 ,3513 HØNEFOSS 64 m² 1960 2 sov	09-06-2025	2 350 000	**2 360 000**	149 659	2 509 659	**39 213**
4	Nansenveien 22 ,3513 HØNEFOSS 69 m² 1963 2 sov	22-05-2025	2 400 000	**2 350 000**	150 416	2 500 416	**36 238**
5	Nansenveien 26 ,3513 HØNEFOSS 69 m² 1959 2 sov	10-09-2025	2 250 000	**2 200 000**	147 071	2 347 071	**34 016**
6	Nansenveien 42 ,3513 HØNEFOSS 69 m² 1959 2 sov	07-05-2025	2 200 000	**2 000 000**	150 416	2 150 416	**31 165**
7	Nansenveien 34 ,3513 HØNEFOSS 69 m² 1960 2 sov	15-09-2025	2 050 000	**1 955 000**	147 071	2 102 071	**30 465**
8	Nansenveien 50 ,3513 HØNEFOSS 69 m² 1959 2 sov	09-07-2025	1 950 000	**1 900 000**	150 416	2 050 416	**29 716**

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

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		16 000
Felleskostnader. Tilleggsytelser kommer i tillegg.	Kr.		70 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**86 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 130 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 800 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

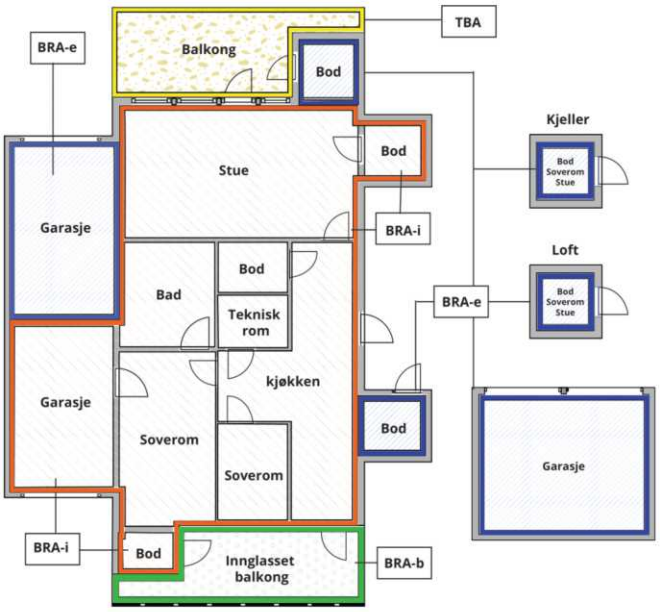
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	55			55	21
Kjeller		7		7	
SUM	**55**	**7**			**21**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Målt takhøyde ca. 2,4 m i stue. Dels skrått tak, ned mot ca. 2,2 m på soverom., men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Balkong mot vest på ca. 14 m², hvorav ca. 10 m² er overbygd.
- Balkong mot øst på ca. 7 m².

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- 2 stk kjellerboder (nr. 84) på ca 3 m² og 4 m², til sammen ca 7 m².

Rom som ligger utenfor boenheten,(opplyst at tilhører boenheten), er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad er utvidet mot kjøkken, i forhold til opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	55	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Iht gammel arealstandard skal bodrom utenfor boligen opplyses (boder i kjeller på ca. 7 m²), men ikke inkluderes i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Sondre Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Nansenveien 36

Hjemmelshaver
Ringerike Kommune, Nansenvegen 14 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0701/NANSENVEGEN 14 BORETTSLAG	954395197	H0701	Ringbo BBL Org.nr. 948321475	Kristensen Sondre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
86	32 966	*31.12.2024*	144 081	*15.12.2025*

Kommentar
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- Friområde.
- Krav vedrørende infrastruktur.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Boligblokken har tre etasjer (sju halvplan), samt kjeller. Blokken er oppført som betong- og lettbetongkonstruksjon med tilnærmet flatt tak med PVC membantekking. I kjeller er det boder og fellesrom som blant annet treningsrom. Felles trappegang med nyere hoveddør med porttelefon og slipt betonggulv/trapper. For trapp er det rekkverk i lakkert metall. Malte slette vegger og himlinger i trappegang.

Borettslag har blant annet utført følgende vedlikehold:
- Utskifting av ytterdører, -96/97.
- Asfaltarbeider, postkasseanlegg og porttelefon, utført i 2000.
- Fellesmålere for strøm, -13.
- Nye balkonger, -03/04.
- Innlegging av fiberkabel for tv og internett, -09.
- Nye garasjer og motorvarmekontakter, -11/12.
- Sentralvarmeanlegg tilknyttet fjernvarme, -12.
- Montert felles brannvarslingsanlegg ca 2021.
- Rørfornying av felles avløpsrør i 2021.

Leiligheten

3-roms andelsleilighet i boligblokk fra 1960. Boligblokken har fire etasjer (Sju halvplan), samt kjeller.
Gjeldene leilighet ligger i øverste etasje (7. halvplan). Balkong / veranda mot øst om mot vest.
Leiligheten disponerer 2 stk. kjellerboder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86195946			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.01.2026	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	07.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Fremvist		Nei
Tidligere takst, 08.03.2023	08.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler. Det er i denne rapporten kun vurdert leiligheten innvendig samt balkong/terrasser, ytterdører/vindu som disponeres av objektet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250231

Selger 1 navn
Sondre Kristensen

Gateadresse
Nansenveien 36

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3513

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

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: 14250231

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: 14250231

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: 14250231

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: 14250231

Nansenveien 36

Nabolaget Vesterntangen/Krakstad - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	6 min 2.2 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	8 min 3.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	9 min 3.1 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	7 min 2.5 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	8 min 3.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vesterntangen Totalt 2 ulike linjer	4 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	21 min 1.8 km
Ulleråll barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 2.2 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	10 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	17 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	21 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	17 min
Kuben Vinmonopol	21 min

SPORT

Vesterntangen	5 min
Holtangen sandvolleyballbane	17 min
Sporty24 Hønefoss	18 min
Sporty24 Hønefoss Express	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 88/100

—

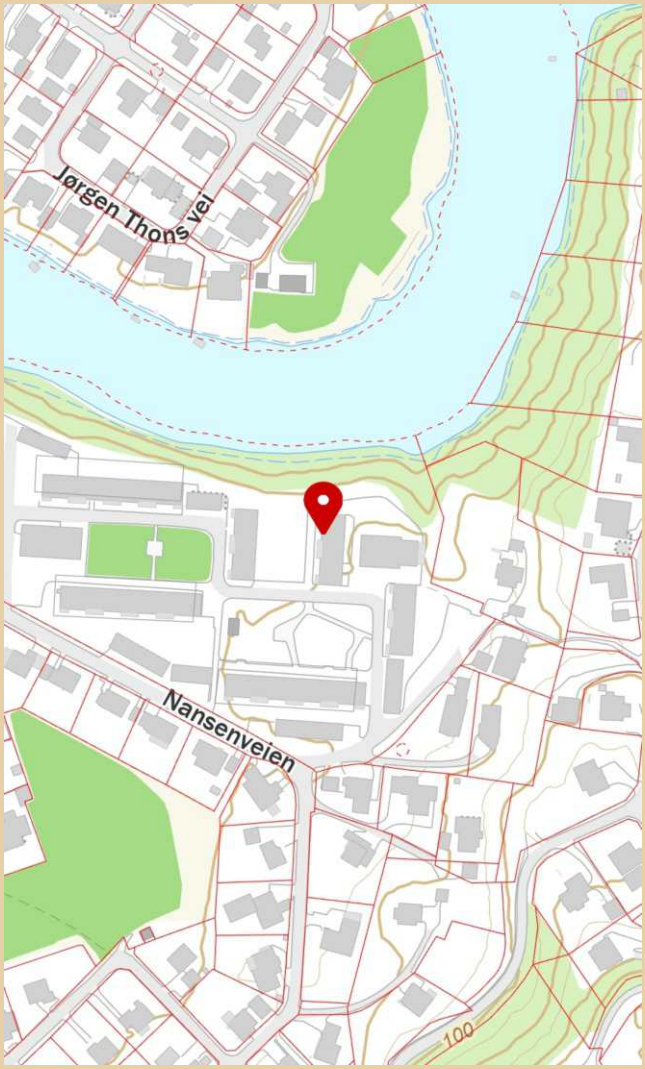
Gateparkering
Lett 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Nansenveien 36
Postnr	3513
Sted	HØNEFOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	316
Bnr.	127
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	159182509
Bolignr.	H0701
Merkenr.	26931295-43e0-47d7-92b4-f4692a88b966
Dato.	02.02.2023



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

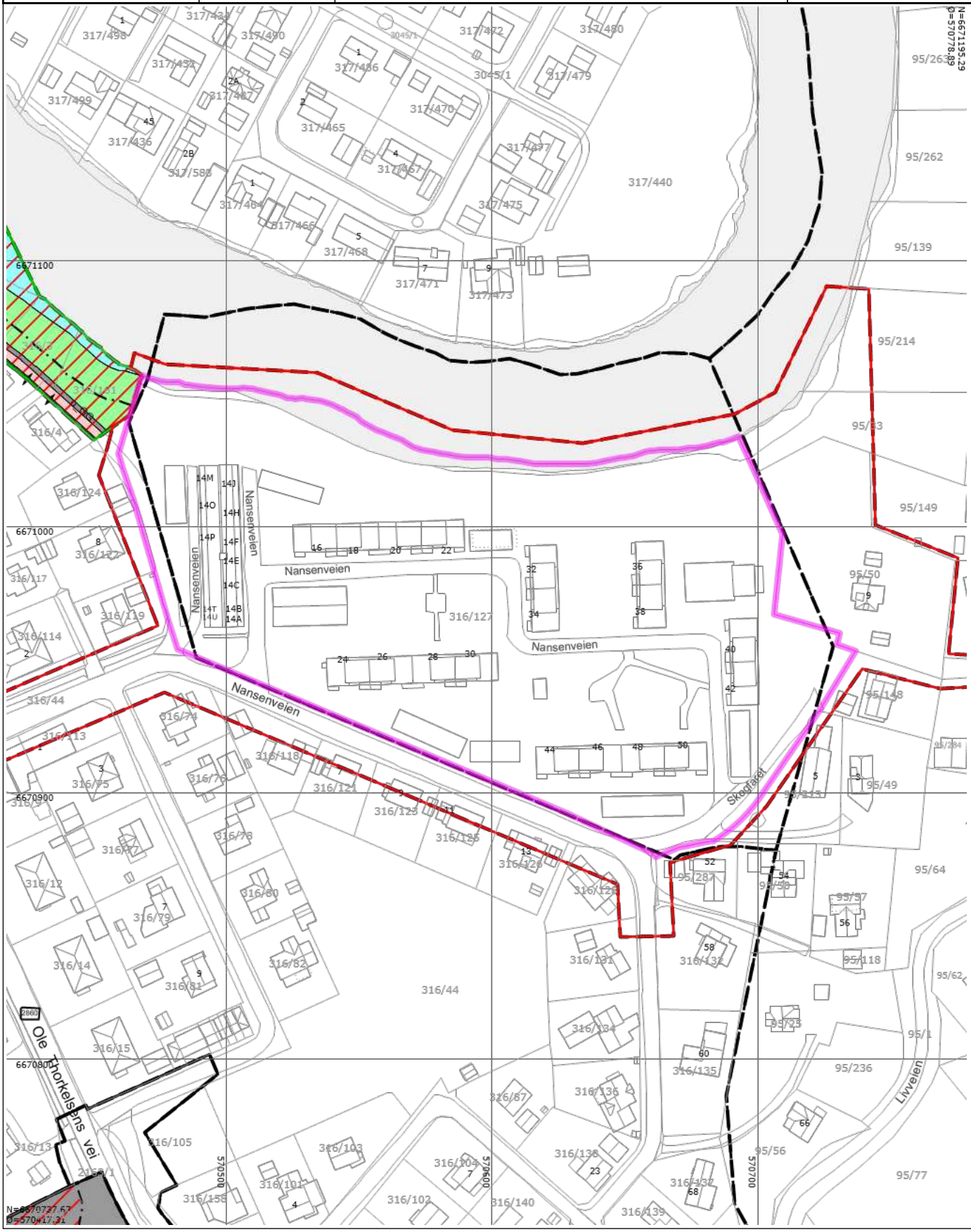
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nansenveien 36 3513 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:	Nansenveien 14			

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

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

Ordensregler for Nansenveien borettslag



(Revidert mars 2018)

Oversikt

Informasjon om Nansenveien brl. 3

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

Informasjon om Nansenveien brl.

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

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

Det er 168 leiligheter i Nansenveien fordelt på 7 blokker.

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

De 168 leilighetene fordeler seg på:

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

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

1. Trivsel i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Balkongene.

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

For øvrig gjelder følgende punkter.

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

3. Andelseiers vedlikeholds ansvar.

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

Andelseieren har ansvar for følgende:

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

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

4. Garasje og motorvarmer plass.

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

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

5. Fellesrom.

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

6. Boder.

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

7. Dyrehold

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

8. Bilvask

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

9. Parkering

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

10. Gjenstander som hører til leiligheten

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

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

11. Forkjøpsrett leilighet.

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

12. Solskjerming.

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

13. Ute område.

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

14. Reglement for vaskeriet blokk G.

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

15. Universalnøkkel til leilighetene.

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

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

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

16. Vaktmester.

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

17. Treningsrom.

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

18. EL-Bil.

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

19. Gyldighet.

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

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

Vedtekter Nansenvegen 14 Borettslag

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





Innhold

1. Innledende bestemmelser. 4

1-1 Formål. 4

1-2 Forretningskontor, forretnningsførsel og tilknytningsforhold. 4

2. Andeler og andelseiere. 4

2-1 Andeler og andelseiere. 4

2-2 Sameie i andel. 4

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

3. Forkjøpsrett. 5

3-1 Hovedregler for forkjøpsrett. 5

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. 5

3-3 Nærmere om forkjøpsretten. 5

4. Borett og bruksoverlating. 5

4-1 Boretten. 5

4-2 Bruksoverlating. 6

5. Vedlikehold. 6

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. 6

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. 7

6 Pålegg om salg og fravikelse. 7

6-1 Mislighold. 7

6-2 Pålegg om salg. 7

6-3 Fravikelse. 7

7. Felleskostnader og pantesikkerhet. 7

7-1 Felleskostnader. 7

7-2 Borettslagets pantesikkerhet. 8

8. Styret og dets vedtak. 8

8-1 Styret. 8

8-2 Styrets oppgaver. 8

8-3 Styrets vedtak. 8

8-4 Representasjon og fullmakt. 8

9. Generalforsamlingen. 9

9-1 Myndighet. 9

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. 9

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling. 9

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

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål.

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

1-2 Forretningskontor, forretnningsførsel og tilknytningsforhold.

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

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.

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

2-2 Sameie i andel.

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

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

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

3. Forkjøpsrett.

3-1 Hovedregler for forkjøpsrett.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

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

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating.

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

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

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

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.

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

6-2 Pålegg om salg.

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

6-3 Fravikelse.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.

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

8-2 Styrets oppgaver.

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

8-3 Styrets vedtak.

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

8-4 Representasjon og fullmakt.

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

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9-5 Møteledelse og protokoll.

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

9-6 Stemmerett og fullmakt.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.

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

3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

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

10-2 Taushetsplikt.

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

10-3 Mindretallsvern.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

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

11-2 Forholdet til borettslovene.

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

Nansenvn. 14 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Tirsdag 06.05.2025 kl. 19:00
Møtested er Frivillighetens hus Hønefoss. (Gamle Hønefoss skole)
Hønegaten 9, 3513 Hønefoss.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. ANDRE SAKER

5.1 Ingen inkomne saker til behandling.

5.2 Ingen saker fra styret til behandling.

5.3 Presentasjon status helhetlig oppgradering borettslaget.

Presentasjonen planlegges gjennomført etter at alle ordinære saker på generalforsamlingen er gjennomført. Det skal ikke skal fattes noen vedtak i denne saken.

Det vil bli en presentasjon av hva som planlegges gjennomført i borettslaget. Hvilke utfordringer styret ønsker å ta tak i og hvorfor. Og hvordan borettslaget kan bli seende ut etter at tenkte tiltak er gjennomført. Vi planlegger å fremlegge et estimat av kostnaden for en helhetlig oppgradering av borettslaget vårt.

6. STYREHONORAR

Valgkomiteens forslag vedrørende godtgjørelse følger innkallingen.

7. VALG

Valgkomiteens innstilling til valg følger innkallingen.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

- Geir Karlsen innstilles til gjenvalg av valgkomiteen.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg.

- Ayna Lile er på valg. Valgkomiteen innstiller til gjenvalg.
- Anne Grete Loeshagen er på valg. Valgkomiteen innstiller til gjenvalg.

Følgende styremedlem er ikke på valg. Men har trukket seg fra styrevervet.

- Sondre Delago Kristensen. Valgkomiteen innstiller Karina Jenshagen til valg for ett år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer er på valg.

- Thomas Bråten. Tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen innstiller Gunnar Røine til valg.
- Karina Jenshagen. Stiller til valg som styremedlem. Valgkomite innstiller Anne Marit Borg til valg.
- Anne B Johansen. På valg. Valgkomite innstiller til gjenvalg.
- Roar Olsen. På valg. Valgkomite innstiller til gjenvalg.

7.4 Valg av valgkomité

Sittende valgkomite stiller til gjenvalg.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Styret foreslår at følgende personer velges til å representer borettslaget.

- Geir Karlsen
- Oddny Espen
- Anne Grete Loeshagen

Hønefoss, 21.04.2025

Styret i Nansenvn. 14 Borettslag

Nansenvn. 14 Borettslag - Årsmelding 2024

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

Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 954395197.

Det er 168 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Geir Karlsen
STYREMEDLEM, Anne Grete Loeshagen
STYREMEDLEM, Ayna Lile
STYREMEDLEM, Sondre Kristensen
STYREMEDLEM, Oddny Espen
VARAMEDLEM, Roar Olsen
VARAMEDLEM, Tomas Køpke Ødegaard
VARAMEDLEM, Karina Jenshagen
VARAMEDLEM, Anne Bratvold Johansen

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningsforsikring

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 86195946

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

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

Skadedyrforsikring

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

Innboforsikring

Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo

HMS

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

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

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

Styret har i 2024 arbeidet med fremtidig oppgradering av borettslaget i samarbeid med vår prosjektleder hos RINGBO. Styret er er opptatt av at det gjøres et godt forarbeid slik at dette vil ta noe tid. Arbeidet fortsetter videre ut i 2025.

Karina Jenshagen har siste halvdel av 2024 møtt fast i styret pga frafall av et styremedlem, møter fast frem til generalforsamlingen 2025 for å ha et fulltallig styre.

25. august 2024 ble det inngått en avtale om vintervedlikehold med Ringerike Utemiljø. Dette innbefatter at de overtar brøyting, strøing og opprydding av grus når våren kommer. Dette for å redusere arbeidsmengden for vaktmester og sette retning for type vedlikeholdstjenester styret ønsker for fremtiden.

Vi fikk i løpet av 2024 et pålegg av Ringerike kommune om å koble av nedløpsrørene fra garasjeanlegget, som var lagt via nedgravd avløp til kum, til å renne på bakken først. Dette arbeidet er utført, og medfører noe mer vann/og da nødvendigvis også is på bakken.

Det ble oppdaget en skade på støttemuren til gangveien ved B-blokken som må utbedres. Dette ble gjort i siste del av 2024/starten av 2025.

I løpet av 2024 ble det påbegynt 8 ny garasjer mellom G-blokken og F-blokken. Arbeidet ble noe forsinket etter et innspill fra kommunen i forhold til en reguleringsplan fra 1956. Dette ble avklart og byggingen av garasjene vil bli ferdigstilt første del av 2025.

Opparbeidelse av nye P-plasser foran F-blokken ble også påbegynt i slutten av 2024, men også dette arbeidet ble noe forsinket på grunn av innspillet fra kommunen. Arbeidene ferdigstilles vår 2025.

Også i 2024 ble det satt ut container for restavfall i borettslaget. Takk til alle som rydder opp i kjeller og andre steder når vi har disse tiltakene.

Utover dette har det vært diverse klager på ulike ting som har blitt behandlet, søknader og dyrehold og lignende.

Styret har også behandlet salg og overdragelser av en del leiligheter igjennom året. En liste over leiligheter so har byttet eier har vi også i år fått RINBO til å hjelpe oss med å sette opp.

15.01.2024. Nr 14 S.Fra Nicolai Oslnd til Tuva haugseth. Kr. 1 200 000.

28.03.2024. Nr. 14 E. Fra Mohamad Abd Almeen Al Brijawi til Gunnar Røine. Kr. 2 080 000.

01.04.2024. Nr 14 E. Fra Mari Åsen til Vegard Kjærstad Kjenner. Kr. 1 650 000.

12.04.2024. Nr. 50. Fra Anne Lise Ludvigsen til Simen Sulland. Kr. 1 850 000.

17.05.2024. Nr. 24. Fra Snefrid Dalen til Helene Eek Gerhardsen. Kr. 1 650 000.

31.05.2024. Nr. 40. Fra Inger Johanne Medruds bo til Edvin Aasen Sundberg. Kr. 1 550 000.

01.08.2024. Nr. 48. Fra Anne Berit Sørby Erlandsen til Marian Bergman Pleym. kr. 2 275 000.

01.08.2024. Nr. 20. Fra Sondre Westby Ringdahl til Anne Kviteberg Gomnes. Kr. 2 350 000.

14.08.2024. Nr. 26. Fra.Edel Alfredsens bo til Kjell Magne Stølan. Kr. 2 025 000.

01.09.2024. Nr 18. Fra marte Ingebord Jørstad til Ewa Danuta Lang. Kr. 2 200 000.

13.09.0224. Nr. 50. Fra Helene Halvorsen Grønlie til Kamilla Øverby. Kr. 2 600 000.

01.10.2024. Nr. 38. Fra Tomas Køpke Ødegaard til Robert Skillebek. Kr. 1 575 000.

01.10.2024. Nr. 18. Fra katrine Aaserud Hansen til Andrine Aaserud Karlsen. Kr. 1 950 000.

12.11.2024. Nr. 22. Fra Reidun Brekke til Malene Støyten. Kr. 1 850 000.

25.11.2024. Nr. 24. Fra Mattis Johannessen til Sameerah Benayan Al Mansory. Kr. 2 000 000-

01.12.2024. Nr 14 E. Fra Trine Hansen til Daniel Al Safi. Kr. 1 400 000.

Styrets planer for året

I 2025 vil styret arbeide videre med plan om en helhetlig oppgradering av borettslaget. Målet er å kunne legge frem et prosjekt hvor det kan tas beslutninger på generalforsamlingen i 2026. Men det er fortsatt mye som må avklares. Styret håper å få støtte på generalforsamlingen 2025 for vurderinger som er gjort hittil av prosjektgruppen, hvor vi har som mål å legge frem de store linjene i prosjektet i hva som skal gjøres og noen kostnadsberegninger på hva dette vil koste. Men ingen endelige konklusjoner vil bli gjort.

Arbeidene med å ferdigstille 8 nye garasjer med ladere for elbil skal ferdigstilles og de nye p-plassene foran F-blokken må sluttføres. Det er også mange andre oppgaver som venter på styret med videre arbeid med drift av borettslaget i tiden fremover.

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**2 238 635**	**4 180 879**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-756 158	-1 055 213
Endring vedlikeholdsavsetning	67	0
Endring anleggsmidler	196 457	200 150
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 262 964	-1 087 181
B. Årets endringer i disponible midler	**2 703 330**	**-1 942 244**
C. Disponible midler pr. 31.12	**4 941 897**	**2 238 635**
Omløpsmidler	5 981 226	3 328 157
- Kortsiktig gjeld	1 039 329	1 089 522
Disponible midler	**4 941 897**	**2 238 635**

Resultatregnskap Nansenvn. 14 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 495 500	6 799 308	7 495 137	7 874 643
Innkrevde renter lån		662 352	644 208	662 640	846 209
Innkrevde avdrag lån		278 832	880 644	279 321	399 434
Andre driftsinntekter	1	2 176 014	1 271 609	2 139 409	2 288 913
SUM INNTEKTER		**10 612 698**	**9 595 769**	**10 576 507**	**11 409 199**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	846 237	848 219	889 000	909 000
Arbeidsgiveravgift	2	119 880	119 599	125 000	128 000
Revisjonshonorar	3	11 594	11 063	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		289 242	282 186	289 000	296 000
Konsulentbistand		1 380 395	501 207	200 000	400 000
Kontingent til Ringbo		50 700	50 700	50 100	50 100
Vedlikehold eiendom	4	1 070 773	2 139 410	1 181 000	788 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		67	0	0	0
Vintervedlikehold		86 500	0	0	175 000
HMS		22 395	21 369	22 000	23 000
TV/Internett		98 784	140 513	99 000	98 784
Forsikringer		374 947	332 611	370 000	394 000
Kommunale avgifter	5	2 363 679	1 752 098	2 155 000	2 450 000
Renhold		62 923	25 485	27 000	67 000
Festeavgift	5	46 537	46 537	47 000	47 000
Strøm		180 116	246 299	250 000	200 000
Oppvarming		2 768 462	2 853 611	2 200 000	2 600 000
Ladeanlegg		0	9 018	30 000	0
Avskrivninger	7	196 457	200 150	195 000	0
Andre driftskostnader	6	222 086	200 517	168 000	243 000
SUM KOSTNADER		**10 191 773**	**9 780 590**	**8 309 100**	**8 880 884**
DRIFTSRESULTAT		**420 925**	**-184 821**	**2 267 407**	**2 528 315**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		90 378	98 897	60 000	60 000
Utbytte		34 050	29 159	30 000	30 000
Rentekostnader		-1 301 511	-998 449	-1 287 262	-1 419 835
NETTO FINANSPOSTER		**-1 177 083**	**-870 393**	**-1 197 262**	**-1 329 835**
ÅRETS RESULTAT		**-756 158**	**-1 055 213**	**1 070 145**	**1 198 480**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-756 158	-1 055 213	0	0
SUM DISPONERINGER		**-756 158**	**-1 055 213**	**1 070 145**	**1 198 480**

Balanse Nansenvn. 14 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	25 035 581	25 035 581
Andre anlegg	7	7 479 815	7 479 815
Andre driftsmidler		501 038	697 495
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		**33 016 535**	**33 212 992**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 756	38 028
Andre fordringer		157 623	436 081
Bankinnskudd			
Driftskonto		4 417 738	570 361
Sparekonto		1 339 284	2 260 752
Skattetrekkskonto		18 825	22 935
SUM OMLØPSMIDLER		**5 981 226**	**3 328 157**
SUM EIENDELER		**38 997 762**	**36 541 149**

Balanse Nansenvn. 14 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		16 800	16 800
Opptjent egenkapital	9	9 352 660	10 108 819
SUM EGENKAPITAL	**9**	**9 369 460**	**10 125 619**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10	26 709 613	23 446 649
Borettsinnskudd	11	1 879 359	1 879 359
Sum langsiktig gjeld		**28 588 972**	**25 326 008**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 795	10 536
Leverandørgjeld		362 421	470 808
Skyldig offentlige avgifter		103 654	125 280
Påløpte ikke forfalte renter		155 181	6 475
Annen kortsiktig gjeld		401 278	476 423
Sum kortsiktig gjeld		**1 039 329**	**1 089 522**
SUM GJELD		**29 628 301**	**26 415 530**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**38 997 762**	**36 541 149**
Pantstillelser	12	28 588 972	25 326 008

Sted:_____, dato:_____

Geir Karlsen STYRELEDER	Sondre Kristensen STYREMEDLEM	Oddny Espen STYREMEDLEM
Anne Grete Loeshagen STYREMEDLEM	Ayna Lile 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
3601 Leieinntekter parkering	549 065	497 221
3604 Balkonglån G blokk	498 456	425 880
3606 Andre inntekter	13 200	13 580
3609 Fiberaksess	98 784	140 952
3611 Balkonglån A-F blokk	827 808	0
3621 Strømavgift motorvarmer	7 076	17 056
3622 Strømavgift fryser	4 050	4 725
3624 Strømavgift vaskeri	5 735	5 395
3690 Trappevask	171 840	166 800
Sum	**2 176 014**	**1 271 609**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn	521 056	554 278
5020 Feriepenger	72 979	76 471
5330 Honorar til styret og andre komiteer	256 100	221 000
5420 Innb pensjonskostnad	0	-3 531
5421 Motkonto pensjon, gruppeliv, helseforsikring	0	3 531
5422 Innskuddspensjon	12 505	14 397
5425 Trukket pensjonspremie	-16 402	-17 927
5400 Arbeidsgiveravgift	109 579	108 816
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	10 302	10 782
Sum	**966 117**	**967 818**

Borettslaget har 2 faste ansatte pr 31.12.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	11 594	11 063
Sum	**11 594**	**11 063**

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	438 186	1 629 701
6607 Vedlikehold garasjer	6 280	14 805
6610 Brannvarslingsanlegg	193 223	152 056
6611 Serviceavtaler	14 952	17 484
6613 Vedlikehold vinduer	43 333	0
6614 Vedlikehold maling	471	3 811
6616 Vedlikehold balkonger	41 708	0
6617 Vedlikehold tak	176 457	17 893
6618 Vedlikehold rør	31 232	70 289
6619 Vedlikehold uteanlegg	2 297	50 550
6622 Vedlikehold elektro	60 865	34 071
6650 Rep.og vedlikehold maskiner og utstyr	61 768	148 749
Sum	**1 070 773**	**2 139 410**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	1 662 851	1 248 738
7761 Eiendomsskatt	250 404	85 569
7762 Renovasjon	450 424	417 791
7764 Festeavgift	46 537	46 537
Sum	**2 410 216**	**1 798 635**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6380 Kaffe, te og møteservering	2 118	1 203
6400 Leiekostnader	14 000	3 500
6450 Containerleie/avfallshåndtering	29 747	27 372
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	77 586	12 288
6571 Brannvernutstyr	26 485	73 860
6609 Andre driftskostnader	8 704	22 123
6800 Kontorrekvisita	1 024	1 744
6825 Kopiering	9 934	2 628
6900 IT- og telefonkostnader	8 173	8 325
6940 Porto	92	5 131
7000 Drivstoff	11 761	13 161
7400 Gaver	2 330	3 145
7570 Skadesaker	18 000	10 000
7770 Bankomkostninger	12 133	16 036
Sum	**222 086**	**200 517**

Note 7 - Varige driftsmidler

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

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

	Dalen 2004 Snøfres	Luftavfukter	Garasjer 2016	Brannvarslingsa	Toro plenklipper	Vaskeri - Utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 750	21 500	822 143	1 051 904	55 750	163 195
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 750	21 500	822 143	1 051 904	55 750	163 195
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 750	21 500	0	474 213	55 750	122 396
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	120 000	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	822 143	457 691	0	40 799
Årets avskrivninger :	0	0	0	93 090	0	32 639
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016	2019	2007	2021
Antatt levetid i år :	5	5		10	5	5

	iMac 24-tommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 290
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 290
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	12 742
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 548
Årets avskrivninger :	5 097
Anskaffelsesår :	2022

Note 7 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i år : 3

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 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andel nr 6466 i RINGBO			100
Sum aksjer og andeler			**100**

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	10 125 619	11 180 832
Årets resultat	-756 158	-1 055 213
Sum egenkapital 31.12	**9 369 460**	**10 125 619**

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:		G-blokka		
Lånenummer:	**22809345762**	**22808373606**	**22808301796**	**22808229165**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2011	2008	2024
Rentesats:	5.44 %	5.44 %	5.44 %	5.44 %
Beregnet innfridd:	29.11.2024	30.12.2040	30.06.2033	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000	8 200 000	12 950 000	15 978 000
Lånesaldo 01.01:	12 011 382	5 412 427	6 022 840	0
Avdrag i perioden:	12 011 382	202 235	501 419	0
Opptak i perioden:	0	0	0	15 978 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**5 210 192**	**5 521 421**	**15 978 000**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808229165	90	106 950	9 625 500
	18	106 194	1 911 492
	18	103 924	1 870 632
	20	62 203	1 244 060
	22	60 286	1 326 292
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808301796	126	43 466	5 476 716
	20	1 081	21 620
	22	1 048	23 056
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808373606	42	124 052	5 210 184

Note 11 - Borettsinnskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	28 588 972	25 326 008
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	32 515 397	32 515 397

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nansenvn. 14 Borettslag tirsdag 20.10.2020 kl. 18:00 - Gledeshuset selskapslokaler.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Stian Moen, Ringbo BBL

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Stian Moen, Ringbo BBL

1.3 Valg av 2 eiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Turid Bente Aasterud og Ove Erik Helgesen

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall møtende: 21

Antall fullmakter: 2

Tilsammen: 23

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkalling godkjent

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Saksliste godkjent

2. Presentasjon av rørfornyings-prosjektet

1. Hvorfor vi må rørfornye.
2. Presentasjon av hva rørfornyings-prosjektet går ut på og hvordan dette utføres.
3. Det vil bli en gjennomgang av tidsrammen for prosjektet.
4. Informasjon om praktiske løsninger når vann/avløp i oppgangen må stenges.
5. Informasjon om styrets forslag til finansiering av prosjektet og estimerte konsekvenser for felleskostnader.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen til å skrive kontrakt med Olimb rørfornying

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å skrive kontrakt med Olimb rørfornying. Enstemmig vedtatt.

4. Finansiering

Styret ber om fullmakt til låneopptak på kroner 6.500.000. Eksisterende felleslån refinansieres og endres til en nedbetalingstid på 25 år. Økning felleskostnad effektueres når nytt lån er realisert.

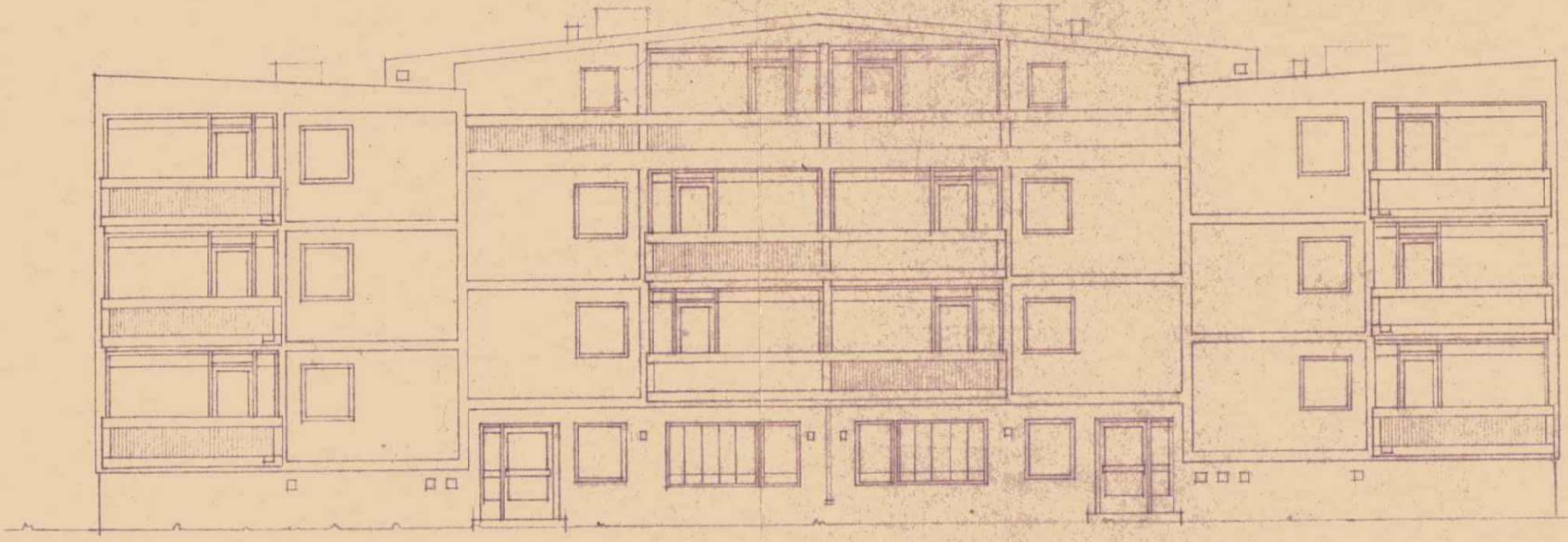
Vedtak:

Styret gis fullmakt til et låneopptak på kroner 6.500 000 (ca kr. 13.155.000 inkl. refinansiering). Eksisterende felleslån refinansieres med ny nedbetalingstid 25 år. Lån kan få pantesikkerhet foran andelseiernes fellesobligasjon. Økning felleskostnader som en konsekvens av dette effektueres når nytt lån er realisert. Enstemmig vedtatt.

Stian Blach Moen
Møteleder

Turid Bente Aasterud
Protokollvitne

Ove Erik Helgesen
Protokollvitne



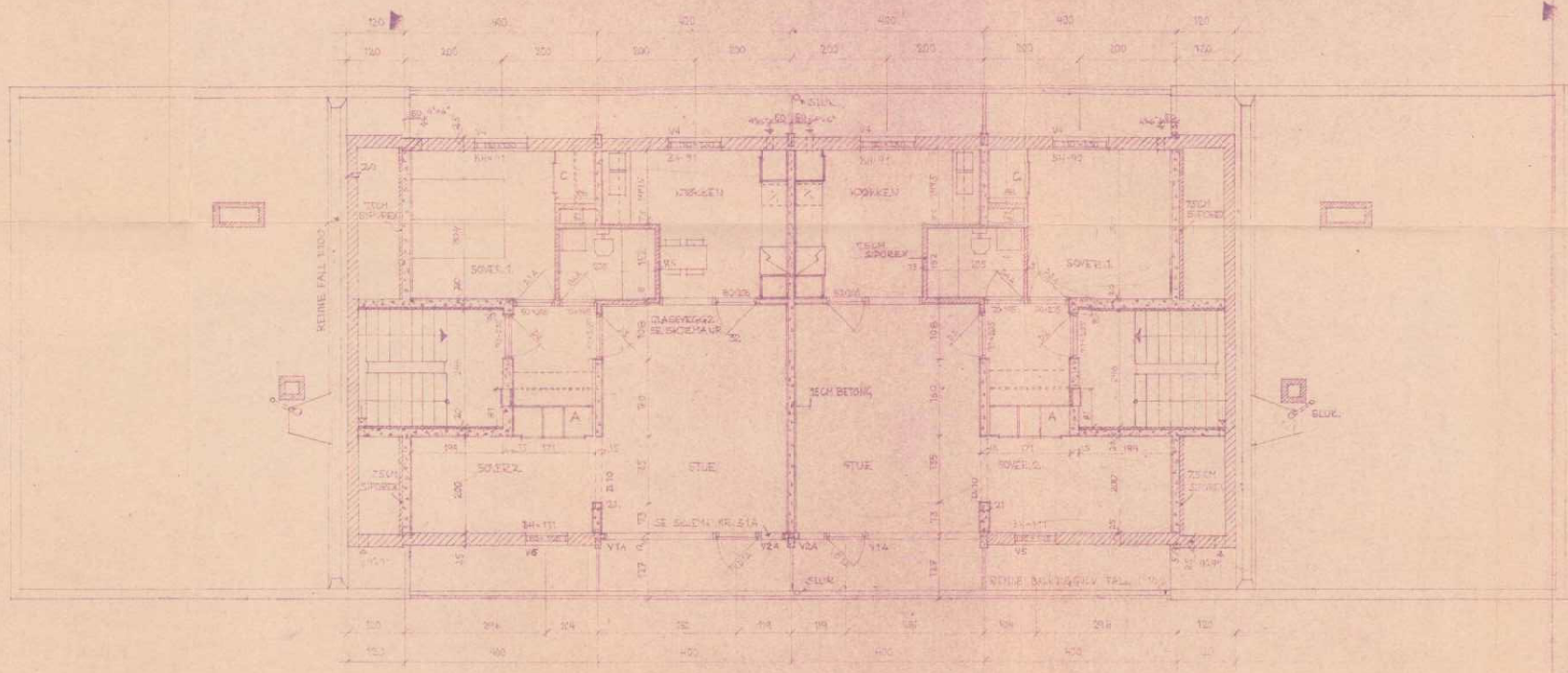
Hønefoss byggingsråd
Godkj. 9/1958

BLOKK III, IV, V.

HØNEFOSS & NORDERHOV NYE BOLIGBYGGELAG NANSENVEGEN 14. 5514-207.

FASADE MOT VEST. | MÅL 1:100 | TEGNET 1-3-58 F.H.

N.B.B.L.s ARKITEKTKONTOR. KR.AUGUSTSGT.6 OSLO.T.334284.



BLOKK III, IV, V.

Henefoss brannvernkl
7/1957

HØNEFOSS & MJØNDALEN BOLIGBYGGELAG NANSENVEGEN 14. 554-218

TOPPETASJE | M:1:50 | TEGNET 7-3-58 TH

NBBL'S ARKITEKTKONTOR, KRANGVEIEN 6, OSLO T. 334284

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesakskontoret

Oversendes:

Brannvesen

Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret

SG Arkitektur AS
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
16/3462-6	36826/16	GNR 316/127		03.10.2016

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10.
Gnr/bnr 316/127 - Nansenveien 14

Vi har 19.09.2016 mottatt anmodning om ferdigattest fra SG Arkitektur 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.

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

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

Beskrivelse: **Garasje, 99 m² BYA og 92 m² BRA.**
Bygningsnummer: **300562058**

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

Med hilsen

Arne Hellum

Avdelingsleder for byggesak

Saksbehandler: Nilam Ilyas
Mail: Nilam.ilyas@ringerike.kommune.no
Telefon: 40 80 45 02
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til: Nansenveien 14 Borettslag, c/o Ringbo BBL, Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Roar Jørgensen AS
Hvervenmoveien 45

3511 HØNEFOSS

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

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR. 316/127 - NANSENVEIEN 28 - FERDIGMELDING

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

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

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

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

Kopi til:
Nansenveien AL, Nansenveien 28, 3513 HØNEFOSS

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

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

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

Vedr: Bygningsrådssak 9/1958. Nansenvegen 14 - blokk C, D og E.

Byggherre: Hönefoss og Norderhov nye Boligbyggerlag.

Arbeidets omfang:

Nybygg av våningshus i mur og jernbetong i 3 etg. grunnflate 330 m^2 pr. blokk.

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

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

Leilighetene ble tatt i bruk i desember 1959 - mars 1960.

Hönefoss byingeniörkontor, 2. april 1960.

Johs. Ryste.

Gjert Eide.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nansenveien 36, 3513 Hønefoss
Gnr. 316, Bnr. 127, andelsnr. 86 i NANSENV 14 BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250231

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

E-post: haavard.ask.haakensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
