NORDVIK

Ringveien 25B

3 soverom | 77 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ringveien 25B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 4-roms selveierleilighet fra 2022 - Overbygd balkong - Parkering i garasje - Sentralt - Heis

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**118 630,-**
Totalpris	**4 808 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 903,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

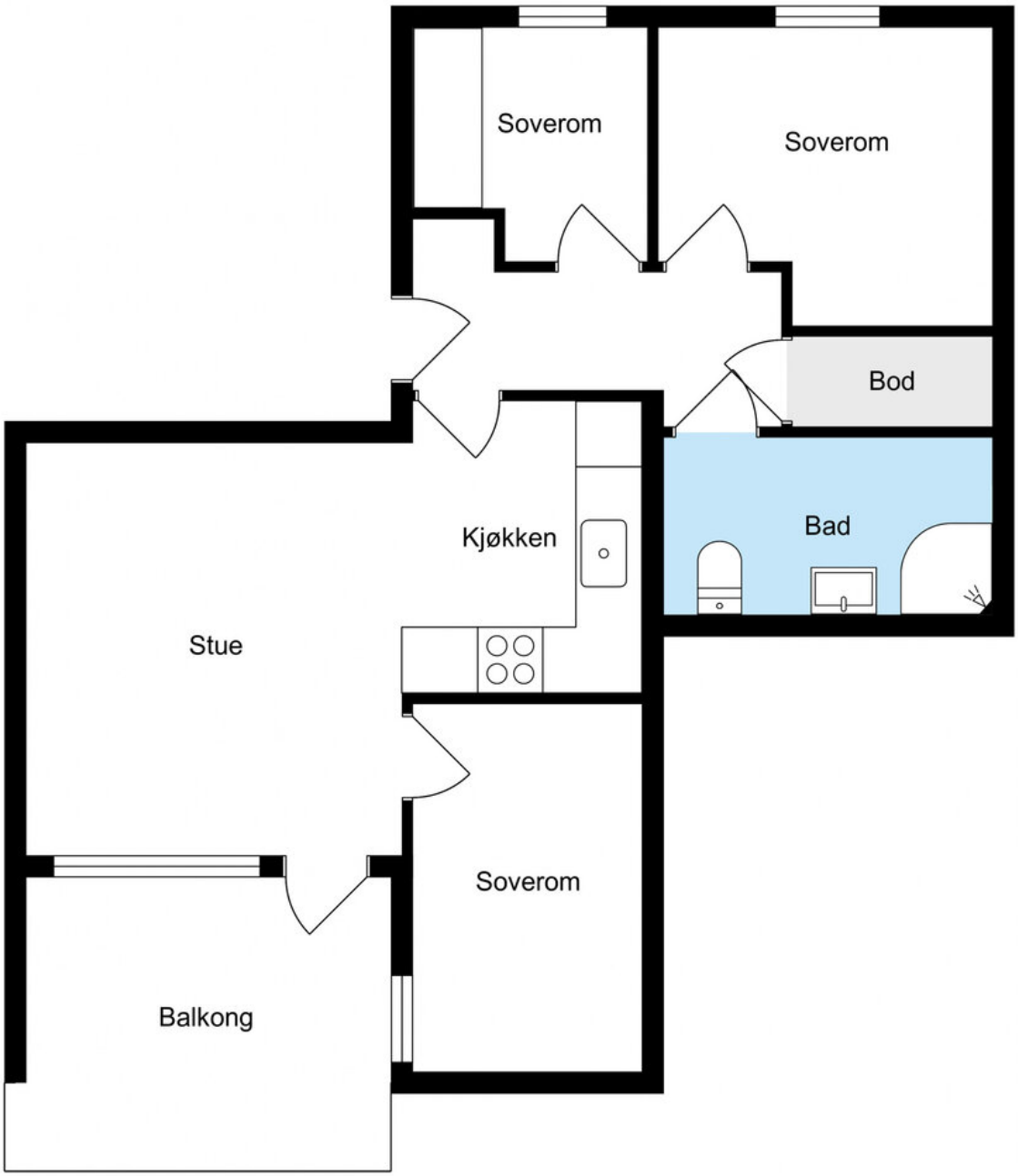
Velkommen til Ringveien 25B!

Dette er en nyere 4-roms selveierleilighet fra 2022 med sentral beliggenhet i Hokksund.

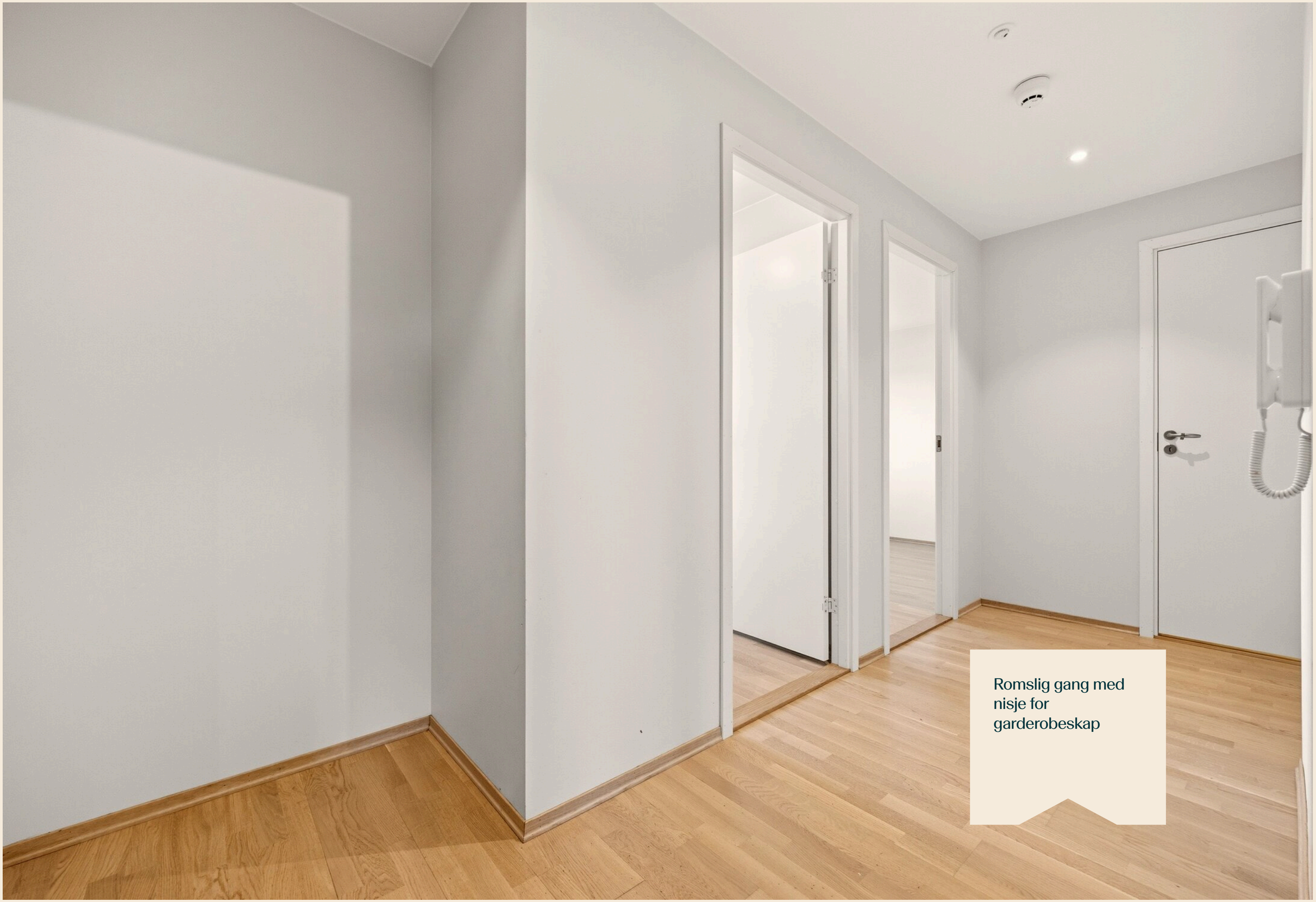
Leilighetens høydepunkter:
Nyere standard
3 soverom
Pent kjøkken fra Norema
Delikat bad med fliser og varmekabler
Praktisk innvendig bod i leiligheten
Gulvvarme og balansert ventilasjon
Stor overbygd balong på ca. 13 kvm
Parkering i garasjekjeller
Sportsbod i fellesareal på ca. 5,5 kvm
Sentral beliggenhet i Hokksund med gangavstand til det meste av servicetilbud
Ca. 200 meter til bussholdeplass og ca. 10 minutters gange til togstasjon
Flotte turmuligheter i nærområdet langs elva eller elveparken

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Romslig gang med nisje for garderobeskap







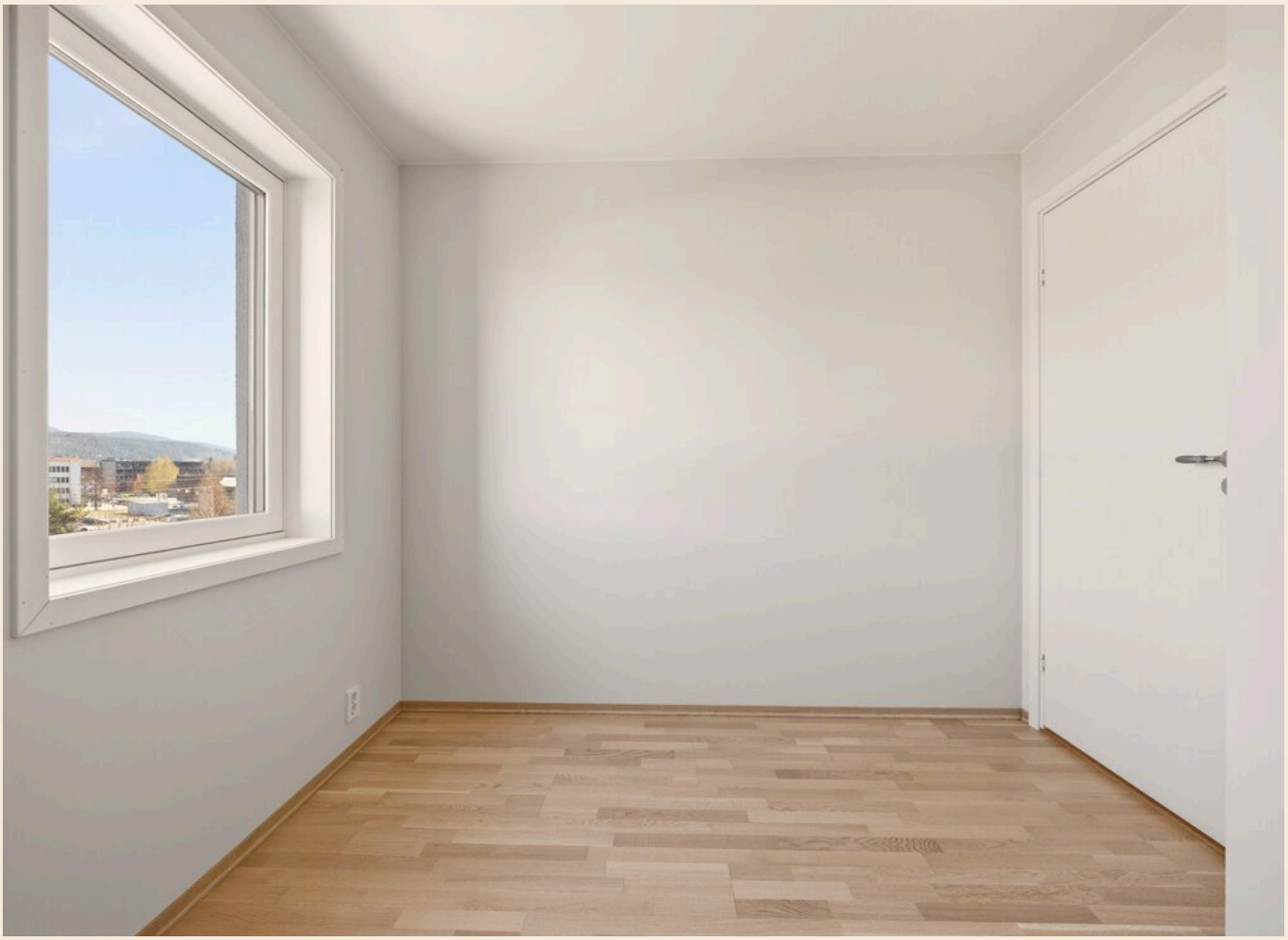



















24
25

Pent opparbeidet fellesarealet for sameiet





Flott opparbeidet med gressplen, beplantning og diverse prydbusker

Fasade





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0079/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ringveien 25B, 3300 HOKKSUND
Gnr 77, bnr 225, snr 24 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Selger
Håkon Buhaug Holth

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 821 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, bod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i fellesområde
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Balkong på ca. 13 m²

BRA-e:
- Bod i felles område på ca. 5.5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. Etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og innvendig bod.

Adkomst til overbygd balkong på ca. 13 kvm fra stue.
Bod i fellesareal på ca. 5,5 kvm.
Parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standard
Gang:
Lys og romslig gang med gode muligheter for innredning til oppbevaring. Praktisk med tilknytning til innvendig bod fra gangen, som gir god plass til ytterligere lagring.

Stue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe.

Stuen har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys i oppholdsrommet. Det er slette malte vegger og lys parkett på gulv. Videre er det adkomst til en stor og overbygd balkong fra stuen.

Kjøkken:
Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosial og hyggelig oppholdsrom. Leiligheten har et pent og moderne kjøkken fra Norema med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 og 3 passer perfekt som gjesterom eller kontor. Alle soverommene er lyse og fine med parkett og slette, hvite vegger.

Bad:
Romslig og delikat bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusj m/glassdører og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Downlights i tak for tilpasset belysning.

Parkering
Parkering i garasje. Ved ønske om elbil-lader må dette bestilles gjennom utbyggers leverandør.
Parkeringskjelleren eies av Hobbelstad og Rønning.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tilnærmet flatt tak tekket med shingel.
- Yttervegger og fasader i betong/stål, utvendig forblendet med pusset mur.
- Etasjeskillere i betongdekke.
- Grunnmur i betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.
- Leiligheten er utstyrt med gulvvarme.
- Fordelerskap er plassert i boden.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Kortidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Gulvvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 108 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 903,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnleie kr. 1 638,- (felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, renovasjon, forretningsfører, revisjon, styrehonorar mm.)
Bredbånd kr. 315,-
Parkering kr. 1 950,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 17 876,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 7 067,-
Avløp kr. 10 809,-
Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
- Ny eier må selv betale for TV pakke og eventuelt oppgradert bredbåndspakke.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 193 730,-
Som sekundærbolig: kr 4 774 919,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og internett via NextGentel hvor grunnpakken er inkl. i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ringveien Terrasse, orgnr. 928897370

Om sameiet
Sameiet Ringveien Terrasse består av 44 bruksenheter på eiendommen. Av de 44 bruksenhetene er 43 stk boligseksjoner og 1 stk næringsseksjon (garasje). Sameiet har rett og plikt til å leie garasjeseksjonen i sameiet i minimum 10 år iht. leieavtale inngått med seksjonseier av snr. 44.

Styret har gjennomført
- 11 fysiske styremøter i perioden (64 saker behandlet)
- 2 HMS runder
- 2 dugnader

Møte med utbygger vedrørende bygningstekniske avvik:
- Rømningsvei og skilting svalgang i 2. og 3. etg lite synlig - Forblir slik som montert
- Garasjeanlegg - avklaring vedlikeholdsanvar og inntrenging av vann - utestående
- Grunnmursplast (knotteplast) mangler rundt hele bygget. Er delvis montert, men mangler fortsatt mange steder rundt bygget.
- Rekkverk i området ved fellesterrassene var ikke festet forsvarlig - lukket
- Plater i taket ved svalgang 2. etg i oppgang A var i ferd med å løsne. - delvis lukket (mangler maling).
- Brannsluningsapparat i Avfallsrom manglet - lukket.
- Postkasser i oppgang A-var mulig å åpne uten nøkkel. - lukket
- Defekte lampe ved A-inngang - reparert - ikke garantisak.
- Avvik i forbindelse med ventilasjonsanlegget.
- Vent.kanalgjennomføring/akse 2 i søppelrom har ikke brannspjeld og det er ikke branntetting rundt kanal - åpen
- Vent.kanalgjennomføringer/i rømningstrapp oppgang A (svalgang) har ikke brannspjeld og det er ikke branntetting rundt kanaler - lukket

Andre saker:
- Kameraovervåking. Skilt montert
- Avfallsrom - montert lister midt på veggen for å hindre

skader på veggplater
- Årlig brannkontroll og øvelse hos 12 beboere
- Lås og port service - justert lukkehastighet
- Oppkobling mot 110 sentralen - avklart ingen krav - brannkonsept blir oppdatert.
- Møter med branntekniske organer
- Inngått avtale om Norgespris på strøm til fellesareal samt El-Bil lading
- Påfyll av bark i bed / skråning
- Fulgt opp ASK Elektro mht ødlagte lamper/pullerter
- Oppfølging av ny rengjøringsaktør og innhenting av nye tilbud
- Innhentet tilbud på forsikring på tap av felleskostnader

Framtidsplaner:
- Styret vil innhente tilbud på uavhengig brannteknisk tilstandsanalyse etter NS3424, byggteknisk kontroll og EL-kontroll for å stå sterkere ved skriftlig reklamasjon mot utbygger.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 184 514,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 99 138,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Styreleder opplyser om at det ikke er noen vesentlige planer for sameiet fremover, men fellesutgiftene vurderes hvert år og kan bli økt neste år hvis budsjett tilsier det.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Husdyr skal til enhver tid gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsteranordninger, leikeplass/hage og øvrige fellesarealer. Eier må påse at husdyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere og må sørge for at lufting av dyret skjer i god avstand til fellesarealer og at eventuelle ekskrementer umiddelbart fjernes. Eier må videre sørge for at dyret ikke er truende eller er lydmessig til sjenanse overfor øvrige beboere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 037 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er pent opparbeidet med grøntarealer, sittebenker og diverse beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne flotte leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Hokksund med alt av byens servicetilbud bare en liten spasertur unna. Her bor du meget praktisk til, med gangavstand til alt du behøver, enten du jobber i nærområdet eller pendler.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi er en av de nærmeste naboene til leiligheten, en gåtur på knappe 2 minutter så kan du få unnagjort ukeshandelingen.

Praktisk med nærhet til Eikersenteret som har flere ulike forretninger, hagesenter, bensinstasjon med mer. Videre er det kort vei til Hokksund sentrum. Her har du et utvalg av dagligvareforretninger, apotek, vinmonopol, legesenter samt restauranter og blomsterbutikker. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Buskerud Storsenter et av Buskeruds ledende kjøpesentre med over 90 butikker og spisesteder en kort kjøretur unna.

På fritiden kan man blant annet benytte seg av fin tursti langs Drammenselva. Med elveparken og hyggelige rasteplasser er dette et godt område for store og små. Legg gjerne turen til Hokksund båt & camping med både lekeplass og en egen badeplass for de minste.
Her arrangeres også den årlige Laksefestivalen.

Du finner fotballbane på Loesmoen og ved ungdomsskolen, og en sykkeltur unna ligger flotte Falkbanen, hovedanlegget til Hokksund IL. Her er det flere kunstgressbaner, flombelysning og garderobeanlegg. Hokksund IL har tilbud innenfor fotball, håndball, ski og allidrett. Håndballhallen og innendørs svømmehall ligger i sentrum

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, leilighetsbygg og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Det er god offentlig transport i nærområdet med ca. 200 meter til nærmeste bussholdeplass. Det er ca. 10 minutter å gå til Hokksund jernbanestasjon der du også finner lokalbusser og Timesekspressen. Ved å benytte bil tar det ca. 11 min til Krokstadelva, 11 min til Mjøndalen, 21 min til Drammen, 22 min til Kongsberg og 55 min til Oslo S. Det er enkel adkomstvei til E134 for pendling til Oslo, Kongsberg eller Hønefoss.

Skoler og barnehager
Flere ulike barnehager i området, blant annet Sundbakken solkollen barnehage som er ca. 3 minutters spasertur unna leiligheten.

Kort vei til Hokksund barneskole med elever fra 1.-7. trinn, en barneskole med rundt 500 elever.
Hokksund ungdomsskole og Eiker videregående skole ligger også kort vei unna boligen.

Se ovre-eiker.kommune.no for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg med parkeringskjeller datert 07.06.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 (11.12.2024) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Nåværende sentrumsformål
- Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Ringveien 25 (31.12.2018) med formål til veigrunn-grøntareal, frisikt, teknisk anlegg, boligbebyggelse-blokkbebyggelse, energianlegg og høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3314/77/225/24:
05.09.1899 - Dokumentnr: 900155 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:17
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1918 - Dokumentnr: 900332 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1923 - Dokumentnr: 900464 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1925 - Dokumentnr: 900280 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1927 - Dokumentnr: 900395 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1927 - Dokumentnr: 900401 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 77 bnr 311
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1942 - Dokumentnr: 990064 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 77 bnr 463
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1951 - Dokumentnr: 3009 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1961 - Dokumentnr: 3107 - Bruksrett
RETTIGHETSHAVER:Norges Statsbaner
Overført fra gnr 77 bnr 463
Overført fra gnr 77 bnr 658
Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2022 - Dokumentnr: 339950 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvenett AS
Org.nr: 979 497 482
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2022 - Dokumentnr: 98893 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/4725

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 700,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900,- per stk

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 046,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

Ansvarlig megler
Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmegler
Tlf. 93224774

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ringveien 25B

Nabolaget Semsmoen/Sundmoen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hokksund barneskole (1-7 kl.)	**14 min**
569 elever, 27 klasser	1.2 km
Røren barneskole (1-7 kl.)	**18 min**
230 elever, 13 klasser	1.5 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl...	**4 min**
343 elever, 20 klasser	0.4 km
Eiker videregående skole	**6 min**
400 elever, 15 klasser	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhuset Parkering Ansatte - Ø...	**4 min**
Rådhuset Parkering Gjester - Ø...	**4 min**

Offentlig transport

Brugata Hokksund	**2 min**
Totalt 11 ulike linjer	0.2 km
Hokksund stasjon	**10 min**
Linje F4, F5, R12, R13	0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 6 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 24 min**

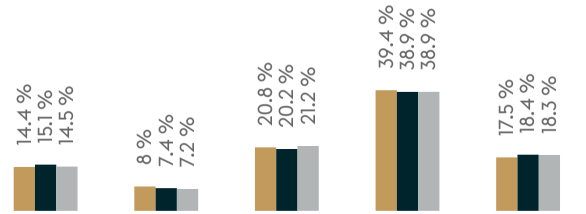
Barnehager

Sundbakken Solkollen barnehage...	**3 min**
41 barn	0.3 km
Maurtua barnehage (1-5 år)	**13 min**
46 barn	1.1 km
Lerberg kommunale barnehage (1...	**14 min**
88 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Hokksund	**5 min**
Rema 1000 Hokksund	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Semsmoen/Sundmoen	1 921	823
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Hokksund ungdomskole	4 min
Ballanlegg ved Hokksund ungdom...	5 min
SALTO treningssenter	15 min
Pro Gym Hokksund	5 min

«Sentrumsnært og stille område, men samtidig er det masse folk rundt :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ringveien 25 B, 3300 HOKKSUND
ØVRE EIKER kommune
gnr. 77, bnr. 225, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1577 **Eiendomsverdi ref nr:** TW9539

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst 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.

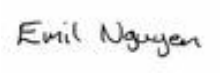
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Byggemåte:
- Tilnærmet flatt tak tekket med shingel.
- Yttervegger og fasader i betong/stål, utvendig forblendet med pusset mur.
- Etasjeskillere i betongdekke.
- Grunnmur i betong.

Oppvarming:
- Gulvvarme.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles område med plass nummer 24.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en balkong på ca. 13 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Belegg.
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

NOREMA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft), i tillegg til balansert ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

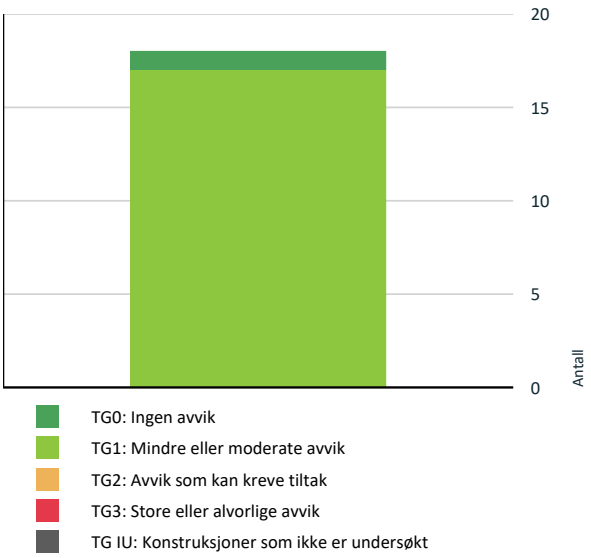
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2022	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en balkongdør.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 13 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Belegg.
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

Tilstandsrapport

Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.



Glippe/bruksmerker gulv i stue.



Bruksmerker/slitasje gulv i gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Gjenværende forventet levetid: 22 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

NOREMA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.



Bruksmerker på kjøkkenfront

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft), i tillegg til balansert ventilering.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden.
Rørene er fra byggeåret og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.

Gjenværende forventet levetid: 15 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	77			77	13
Felles bodområde		5		5	
SUM	**77**	**5**			**13**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, kjøkken, stue, gang		
Felles bodområde		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 13 m²

BRA-e:
- Bod i felles område på ca. 5.5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Håkon Buhaug Holth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	77	225		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringveien 25 B

Hjemmelshaver
Holth Håkon Buhaug

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	22.04.2026	
3	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TW9539

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håkon Buhaug Holth	9578-5999-4-4261664	2026-03-23 10:18:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0079/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ringveien 25B, 3300 HOKKSUND

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Håkon Buhaug Holth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 294877.7
Forsikret i: Ly Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid siden leiligheten ble bygget

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0079/26

enova

Energiattest



Adresse **Ringveien 25B, 3300 HOKKSUND**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271686**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300719635**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **225**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **96,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **99,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 783 kWh**



Ringveien 25B, 3300 HOKKSUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Ringveien 25B, 3300 HOKKSUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET RINGVEIEN TERRASSE

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Ringveien Terrasse.

§ 1
Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

§ 2
Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 3
Hensynet til øvrige beboere samt ro og orden

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 i bygningen inkl. fellesarealer og utearealer. Det tillates ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene på søndager og helligdager. **Det betyr at støyende aktiviteter slik som eksempelvis høy musikk og arbeider i forbindelse oppussing etc. ikke må foregå i dette tidsrom.**

§ 4
Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Gårdsplass, trappeoppganger, korridorer og øvrige felles arealer må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Forurensning av fellesområdene er forbudt. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, parabolantenner og lignende på eiendommen. Hovedinngangsdører og evt. kjellerdører samt parkeringskjellerport skal holdes låst hele døgnet. Beboere oppfordres til å ta initiativ til enkel håndmåking vinterstid utenfor felles inngangsdører i alle oppganger samt ut mot hage for å hindre at snø og is blir liggende slik at nevnte dører påføres skader. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vinduer, inngangsdører, terrassedører og listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på uteplassen eller på andre av sameiets uteområder.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser.

Husdyr skal til enhver tid gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsteranordninger, leikeplass/hage og øvrige fellesarealer. Eier må påse at husdyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere og må sørge for at lufting av dyret skjer i god avstand til fellesarealer og at eventuelle ekskrementer umiddelbart fjernes. Eier må videre sørge for at dyret ikke er truende eller er lydmessig til sjenanse overfor øvrige beboere.

Røyking er ikke tillatt i fellesarealer og ved røyking på terrasser bør det utvises aktsomhet i forhold til at øvrige beboere får røyk inn i sine leiligheter da dette eksempelvis er svært uheldig for asmatikere. Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene og ned, ei heller i øvrige fellesarealer samt i parkeringskjeller.

Utendørs/felles hageanlegg – Vedlikehold av Fellesanlegget skal vedlikeholdes av Sameiet sammen med resten av fellesarealene.

Ved grilling på terrasser tillates kun gass- og elektrisk grill for å hindre uønsket røyk/os og beboere bes for øvrig om å utvise godt skjønn i forbindelse med grilling og øvrige aktiviteter på terrasser.

§ 5

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn iht regler for kommunal avfallsordning og legges i egne avfallsbeholdere i Sameiets innvendige felles avfallsrom. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet og det påligger beboerne å sortere sitt søppel iht RfD og Øvre Eiker kommune sine bestemmelser vedr. kildesortering. Hvis det ikke er plass til avfallet i beholdere skal det oppbevares i husstanden til beholdere er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte beholdere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papirbeholdere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelbeholdere unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

§ 6

Postkasseskilt og ringeklokketablå

Seksjonseier plikter å navne ringeklokketablået og postkassen med beboer(e) av seksjonen.

§ 7

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, bod og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges reparert. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Seksjonseier er forpliktet til enhver tid å holde en temperatur i leiligheten som forhindrer at vannrør fryser og skaper vannlekkasjer.

§ 8

Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (TV/Data m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenner er ikke tillatt. Ved spesielle behov, kan det søkes Styret i Sameiet om dispensasjon.

§ 9

Parkeringsanlegget, dekket over parkeringsanlegget, sportsboder og gjesteparkering

Parkeringsseksjonen er eid av Hobbelstad & Rønning AS og det foreligger en leiekontrakt mellom selskapet og Sameiet.

Ved inn- og utkjøring fra garasjen, sjekk at porten er lukket for å hindre uvedkommende adgang.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjeboden på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger.

Gjesteparkering skal kun skje på Sameiets oppmerkede plasser og skal ikke finne sted i parkeringskjeller utover den ene merkede plassen (kun tillatt på seksjonseiers leiede/merkede parkeringsplass). Plassen utenfor avfallsrommet er kun til bruk for utrykningskjøretøy og avfallshåndtering og er merket forsvarlig slik at det tydelig fremkommer at det er forbudt å parkere der da dette er viktig sikkerhetsmessig i forhold til en akuttsituasjon som følge av fremkommelighet for brannvesenets stigebil ved en brann for nødvendig evakuering av beboere.

For særskilte bestemmelser mht skader på betongfundamentet til garasjeanlegget, henvises det til vedtektene der det presiseres at på utearealet som ligger på betongdekket (taket) til garasjeanlegget, må det det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende garasjeanlegg. Eventuelle skader som oppstår på underliggende bygningselementer ved brudd på denne bestemmelsen, medfører økonomisk ansvar for å dekke skadene overfor eier av garasjeanlegget. For utfyllende opplysninger under dette punkt, jfr. vedtektene.

§ 10

Brannforebyggende sikkerhet

Brannmeldere er montert internt i leilighetene. Eiendommen har vanntåkeanlegg. Det er ikke tillat med fyrverkeri på Sameiets eiendom.

Det er ikke tillat å oppbevare gjenstander i brannslusene/fellesganger som er til hinder for at disse fungere ved en evt. brann.

Brann- og rømningsplaner som er plassert i fellesarealer skal følges ved behov.

Det er særskilt tilrettelagt for stigebil for brann med adkomst inn på fellesområdet fra vestsiden av bygningen, jfr. § 9 ovenfor, ved at et definert område er forsterket for å tåle disse

lastene/vektene. Det skal til enhver tid være fri passasje/adkomst for slike utrykningskjøretøyer, jfr. vedtektene for dette punkt. For alle, unntatt for utrykningskjøretøy, er det totalforbud med kjøring inn på fellesområder. Eventuelle skader på underliggende bygningselementer ved brudd på denne bestemmelsen, medfører økonomisk ansvar for å dekke skadene.

§ 11

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12

Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RINGVEIEN TERRASSE
endret 11.03.22

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Ringveien Terrasse (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 44 bruksenheter på eiendommen gnr. 77 bnr. 225 i Øvre Eiker kommune i henhold til tinglyst seksjonering. Av de 44 bruksenhetene er 43 stk. boligseksjoner og 1 stk. er næringsseksjon (garasjeseksjon).

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Boder er etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet. Disse er beliggende i plan U i sameiet.

Det er etablert en egen seksjon i kjellerplanet bestående av parkeringsplasser, sykkelplasser og et teknisk rom. Seksjonen er en «garasjeseksjon» og det er i vedtektene etablert leierett for sameiet til denne seksjonen, punkt 2.3.1 nedenfor. Garasjeseksjonens areal skal inngå i sameiebrøken i seksjoneringssøknaden, men skal ikke være med i fordelingen av ordinære felleskostnader i sameiet, jf. disse vedtekter punkt 4.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering med vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Parkeringsplasser i garasjekjelleren kan bare benyttes til oppstilling av kjøretøy. Boder kan bare benyttes til oppbevaring av gjenstander. Brannfarlige væsker skal ikke oppbevares i boder. Det er ikke tillatt å tildekke bodenes gittervegger.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensningen vises til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.3 Særlig om parkeringsplasser

2.3.1 Organisering av parkeringsplasser for boligseksjonene

Sameiet har rett og plikt til å leie garasjeseksjonen (snr. 44) i sameiet i minimum 10 år iht. leieavtale inngått med seksjonseier av snr. 44.

Garasjeseksjon inneholder 44 stk. parkeringsplasser. 43 stk. av parkeringsplassene disponeres av boligseksjonene etter vedlagte liste (vedlegg 1 til vedtektene), som knytter en bestemt parkeringsplass til en bestemt boligseksjon i sameiet. Den siste parkeringsplassen disponeres fritt av sameiet. Retten til å disponere parkeringsplassene varer så lenge leieforholdet består.

Den til enhver tid eier og hjemmelshaver til garasjeseksjonen (snr. 44) har som følge av dette forpliktet seg til å begrense sin faktiske og rettslige rådighet over garasjeseksjoen iht. leieavtalen og disse vedtekter, så lenge leieforholdet består.

Leieavtalen er inngått for å oppfylle offentligrettslige krav om 1 parkeringsplass per boligseksjon, inkludert 3 HC-parkeringsplasser.

Leietaker kan ikke foreta endringer i leieobjektet som kommer i strid med disse krav. Sameiet forplikter seg til å ikke foreta endringer i garasjeseksjonen (snr. 44) som kommer i strid med disse krav.

De nærmere reguleringer av rettigheter og plikter sameiet har i leieforholdet følger av den inngåtte leieavtalen. Styret skal sørge for å holde seksjonseierne orientert om de relevante rettigheter og plikter i avtalen.

2.3.2 *Bytteplikt for HC-plasser*

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, som disponerer en parkeringsplass i garasjeseksjonen iht. disse vedtekter punkt 2.3.1, kan kreve å i stedet få benytte HC-plass i garasjeseksjonen. Det innebærer at seksjonseier som disponerer en HC-plass i garasjeseksjonen iht. disse vedtekter 2.3.1, kan bli pålagt å bytte fra seg denne. Det er styret i sameiet som administrerer og pålegger slike bytter. Styret skal tilstrebe å fordele denne bytteplikten slik at den fordeles rimelig og mest mulig likt mellom HC-plassene.

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i garasjeseksjonen iht. disse vedtekter 2.3.1.

2.3.3 *Ladepunkt*

Seksjonseier kan, på nærmere bestemte vilkår, få etablert ladepunkt i tilknytning til den parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret gir nærmere informasjon om dette.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten for boder er regulert i punkt 3.3 og vedlikeholdsplikten for garasjeseksjonen (snr. 44) er det særlige bestemmelser for i punkt 3.4.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, avtrekksvarmepumpe, badekar/dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, gulvvarmerøranlegg, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men for boligseksjonene ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

For boligseksjonene hører utskifting av dette under sameiets vedlikeholdsansvar.

Dersom utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser i boligseksjonene skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier og ikke er nødvendig for oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsansvar, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som engasjerer vedkommende som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som skal gjøre det).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner (herunder også fordrøyningsanlegg), forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine

nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Særlig om vedlikeholdsansvar for bod

Seksjonseier har kun vedlikeholdsansvar for de innvendige deler av sin bod, øvrig vedlikehold knyttet til boder er sameiets ansvar.

3.4 Særlig om drift- og vedlikehold av garasjeseksjonen

Seksjonseier av snr. 44 skal vedlikeholde alle innvendige overflater og inventar i garasjeseksjonen, samt alle tekniske installasjoner som er knyttet til denne, herunder ventilasjonsanlegget, sprinkelanlegg, infrastruktur for el-billading og garasjeport.

Vedlikeholdsplikten slik den er regulert for seksjonseier i vedtektenes punkt 3.1, gjelder også for seksjonseier av snr. 44, med mindre noe punkt 3.1 er spesifikt angitt å kun gjelde boligseksjonene.

Sameiet har iht. inngått leieavtale med seksjonseier av garasjeseksjon (snr. 44) overtatt dette drifts- og vedlikeholdsansvaret for garasjeseksjonen så lenge leieavtalen består. Det er særlige regler for dette i leieavtalen, herunder regler om utleiers bestemmelsesrett når vedlikehold skal utføres.

3.5 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
e) kostnader til brøyting, drift og vedlikehold av heis, fiber-bredbånd, brann/sprinkelanlegg samt øvrige tekniske anlegg og vaktmestertjenestekostnader

f) kostnader forbundet med avtalen om leie av garasjeseksjonen

Kostnader til renovasjon, vann- og avløp faktureres fra hhv. renovasjonsselskap og kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet. Eventuell eiendomsskatt blir enten fakturert sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom eiendomsskatten blir fakturert sameiet, viderefakturerer sameiet dette med tilsvarende beløp til seksjonseier.

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Med mindre annet fremgår av disse vedtekter, skal felleskostnader i sameiet fordeles mellom boligseksjonseierne, etter den relative sameiebrøken for disse som følger som vedlegg 2 til vedtektene.

Garasjeseksjon (snr. 44) skal kun være med å dekke sameiets kostnader til vedlikehold av bygningskroppen rundt garasjekjelleren, jf. disse vedtekter punkt 4.3.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Terskelen for slik avvikende fordeling er høy.

4.3 Felleskostnader til vedlikehold av bygningskroppen rundt garasjeseksjonen

Sameiet har i medhold vedtektene punkt 3.2 ansvar for vedlikehold av bygningskroppen rundt garasjeseksjonen. Dette ansvaret følger av eierseksjonsloven og er ikke et ansvar som er pålagt sameiet i medhold av leieavtalen for garasjeseksjonen.

Eventuelle kostnader sameiet har forbundet med vedlikehold av bygningskroppen rundt garasjeseksjon, herunder sidevegger, gulv og tak frem til membran i etasjeskillet oppover mot plan 1, skal også garasjeseksjon være med å dekke. Det skjer ved at kostnaden for slikt vedlikehold fordeles mellom alle seksjoner i sameiet, også garasjeseksjonen (snr. 44), iht. sameiebrøken.

Med ordlyden «til membran» menes at kostnader til vedlikehold av selve membran og alt over dette er en ordinær felleskostnad i sameiet som fordeles etter disse vedtekter punkt 4.2.

4.4 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver boligseksjon

Grunnkostnaden for tv og bredbånd. skal fordeles med en lik andel pr. boligseksjon.

Boligseksjonene skal også betale en lik andel for hver parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret fastsetter årlig kostnaden for 1 stk. parkeringsplass. Styret bør tilstrebe at det som innkreves for parkering dekker kostnadene forbundet med leieavtalen om garasjeseksjonen.

4.5 Energikostnad til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen

Energikostnaden til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen betales av seksjonseieren etter målt forbruk.

4.6 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 61.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Den til enhver tid eier av garasjeseksjonen, snr. 44, er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales for denne næringsseksjonen. Som en følge av at sameieeiendommen og garasjeseksjonen er en integrert bygningsmasse er sameiet og eier av snr. 44 forpliktet til å samordne sine forsikringer slik at disse eiendommene blir forsikret i samme selskap og om mulig på samme forsikringspolise. Det er inngått en egen avtale om dette og om fordelingen av forsikringspremien mellom sameiet og eier garasjeseksjonen (snr. 44).

Styret er ansvarlig for at sameiets eiendom samlet sett er godt nok forsikret.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

14 SÆRLIGE BESTEMMELSER – SKADER PÅ BETONGFUNDAMENTET/ TAKET TIL GARASJEANLEGGET OG ANDRE TAK- OG TERRASSE FLATER - FRI ADKOMST FOR STIGEBIL

På uteareal som ligger på betongdekket (taket) til garasjeanlegget, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende garasjeanlegg. Det samme gjelder også andre terrasser/balkonger som er en del av en boligseksjon/tilleggsdel til boligseksjon.

De respektive boligseksjonseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran/tak utenfor egen terrasse som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Sameiet og eier av snr. 44 (garasjeseksjonen) har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

Tilsvarende gjelder for skader som skyldes boligsameierne i fellesskap sin bruk av felles uteareal på betongdekket til garasjeanlegget. Boligsameierne i fellesskap er da solidarisk ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes denne bruken. Eier av snr. 44 (garasjeseksjonen) skal som sameier ikke hefte for slike skader og eier av snr 44 har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning Sameiet velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

Det er avsatt plass for stigebil/redningsbil ved utrykning på et nærmere bestemt område av fellesarealet i sameiet. Arealet er vist på utomhusplan som er tatt inn i vedlegg 3 til vedtektene og anses som en del av disse. På dette arealet er det ikke tillatt å plassere installasjoner som kan være til hinder for fri passasje/adkomst for slike utrykningskjøretøyer.

I tillegg skal et nærmere bestemt område av Sameiets fellesareal til enhver tid være sikret fri passasje og tilgang for stigebil.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra hjemmelshaver til snr. 44. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

15 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

16 MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER I PERIODEN FRA MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE TIL FERDIGATTEST

I perioden fra midlertidig brukstillatelse er gitt og frem til endelig ferdigattest foreliger gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med sluttføringen av utomhusarealene og byggingen av renovasjonsrom. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i denne perioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i sluttprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger og bortfaller på det tidspunkt siste seksjon blir overlevert. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

17 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedlegg:

1) Kart over parkeringsplasser og hvilken parkeringsplass den enkelte boligseksjon disponerer iht. vedtektene punkt 2.3.
2) Fordelingsnøkkel for felleskostnader som kun knytter seg til boligene jf. punkt 4.2.
3) Utomhusplan som viser avsatt plass for stigebil/redningsbil ved utrykning jf. punkt 14.

***

VEDLEGG 1 TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET RINGVEIEN 25

GNR 77 BNR 225 I ØVRE EIKER KOMMUNE FORDELINGSBRØK FELLESUTGIFTER

Snr	Formål	Brøk(teller)
1	B	45
2	B	70
3	B	72
4	B	45
5	B	120
6	B	70
7	B	82
8	B	95
9	B	45
10	B	70
11	B	72
12	B	45
13	B	124
14	B	78
15	B	82
16	B	95
17	B	82
18	B	82
19	B	64
20	B	75
21	B	72
22	B	45
23	B	124
24	B	78
25	B	82
26	B	95
27	B	82
28	B	98
29	B	81
30	B	45
31	B	124
32	B	78
33	B	82
34	B	95
35	B	94
36	B	124
37	B	78
38	B	82
39	B	107
40	B	110
41	B	57
42	B	72
43	B	89
Sum tellere =		**3507**

Nevner = 3507

VEDLEGG E-14

PLASSERING STIGEBIL FOR BRANN



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 141
SAMEIET RINGVEIEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RINGVEIEN TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Hokksund Sanitetsforening, Hellefossveien 38, 3300 Hokksund.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registreringsblankett finner dere på side 17 i innkallingen

*

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RINGVEIEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mette Hansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak som fører av protokollen foreslås Lise Kristin Christensen

Forslag til vedtak

Einar Williksen og Runar Henricks er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0141 Årsregnskap 2025.pdf
2. Sameiet_Ringveien_Terrasse,_Revisjonsberetning_2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Styret har i løpet av perioden brukt nærmere 500 timer på styrearbeid, inkludert styremøter, saksforberedelser og oppfølging av ulike forhold i sameiet. Styreleder foreslås honorar på kr 35 000,-, resten fordeles til øvrige medlemmer etter rapportert tid (utgjør ca. 220 kr. timen).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret har i inneværende periode bestått av fem medlemmer. Etter en samlet vurdering av sameiets størrelse, oppgaver og behov mener styret at en mindre styresammensetning kan bidra til en mer effektiv organisering av styrearbeidet.

Innstilling

På denne bakgrunn foreslår styret at styrets størrelse reduseres fra fem til tre medlemmer fra neste valgperiode, med to varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Kristin Christensen

Valg av 1 vara Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som vara:

- Tormod Ambli

Styrets årsrapport

Årsberetning fra styret i Sameiet Ringveien Terrasse

Styrets periode: April 2025 - mars 2026

Styrets sammensetning

- Mette Hansen – Styreleder
- Lise Kristin Christensen - Styremedlem
- Einar Williksen - Styremedlem
- Vegard Aasen - Styremedlem
- Toril Klægstad Sand – Styremedlem
- Tom Laugerud – Varamedlem

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS

Revisjon er utført av Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co

Bygninger og forsikringer

Sameiet Ringveien Terrasse er forsikret i Ly Forsikring.

Økonomien for året som har gått

Resultatet for 2025 ble et **overskudd på 184 514,-** mot budsjettert overskudd på 35 499.-

I hovedsak skyldes det positive avviket lavere kostnader enn budsjettert, eller mindre bruk av avsetninger til utforutsette hendelser:

- Drift og vedlikehold (44 000,- heis og brannsikring)
- Kommunale avgifter (6 700.-)
- Energi (21 000)
- Andre driftskostnader (68 000)

Egenkapital: Inngående balanse 687 668.-/ utgående balanse **872 182,-**

Styremøter og styrets arbeid

Styret har gjennomført

- 11 fysiske styremøter i perioden (64 saker behandlet)
- 2 HMS runder
- 2 dugnader

Vi har jobbet med følgende saker:

Møte med utbygger vedrørende bygningstekniske avvik:

- Rømningsvei og skilting svalgang i 2. og 3. etg lite synlig - Forblir slik som montert
- Garasjeanlegg - avklaring vedlikeholdsanvar og inntrenging av vann - utestående
-

Grunnmursplast (knotteplast) mangler rundt hele bygget. Er delvis montert, men mangler fortsatt mange steder rundt bygget.

- Rekkverk i området ved fellesterrassene var ikke festet forsvarlig - lukket
- Plater i taket ved svalgang 2. etg i oppgang A var i ferd med å løsne. - delvis lukket (mangler maling).
- Brannsluningsapparat i Avfallsrom manglet - lukket.
- Postkasser i oppgang A-var mulig å åpne uten nøkkel. - lukket
- Defekte lampe ved A-inngang - reparert - ikke garantisak.
- Avvik i forbindelse med ventilasjonsanlegget.
- Vent.kanalgjennomføring akse 2 i søppelrom har ikke brannspjeld og det er ikke branntetting rundt kanal - åpen
- Vent.kanalgjennomføringer i rømningstrapp oppgang A (svalgang) har ikke brannspjeld og det er ikke branntetting rundt kanaler - lukket

Andre saker:

- Kameraovervåking. Skilt montert
- Avfallsrom - montert lister midt på veggen for å hindre skader på veggplater
- Årlig brannkontroll og øvelse hos 12 beboere
- Lås og port service - justert lukkehastighet
- Oppkobling mot 110 sentralen - avklart ingen krav - brannkonsept blir oppdatert.
- Møter med branntekniske organer
- Inngått avtale om Norgespris på strøm til fellesareal samt EI-Bil lading
- Påfyll av bark i bed / skråning
- Fulgt opp ASK Elektro mht ødlagte lamper/pullerter
- Oppfølging av ny rengjøringsaktør og innhenting av nye tilbud
- Innhentet tilbud på forsikring på tap av felleskostnader

Utarbeidelse av rutiner og prosesser

- Utarbeidelse av møtestruktur og et Årshjul med aktiviteter for styret
- Det er utarbeidet brannrutiner, HMS-plan og risikoanalyse.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret har inngått følgende nye eller reforhandlede avtaler i 2025.

- Fornyelse av Brøyteavtale
- Renhold v/Pur Service

Vedlikeholdsarbeid

Styrets medlemmer har utført nødvendige «vaktmester» oppgaver gjennom hele året.

Styrets medlemmer har fått nødvendig opplæring på de tekniske anleggene som krever regelmessig tilsyn, samt hvordan nød kjøring av heiser skal utføres.

Ett av medlemmene har hatt ansvaret for filterskift og ettersyn av ventilasjonsanlegget/vanntåkeanlegget samt ettersyn og rens av sluk på tak.

Spesielle uforutsette hendelser

Vi har hatt et innbrudd der det ble en skade på garasjeport. 2 sykler ble stjålet. Saken ble anmeldt. Porten er utbedret og kostnad dekket i 2025 regnskapet.

Vi har hatt påkjørsel og skade i veggen til avfallrom. Veggen er utbedret, faktura forventes i 2026 regnskap.

Beboeraktiviteter

Styret har arrangert 2 dugnader i perioden (april og september). I tillegg var flere beboere involvert kosting, vasking og fjerning av grus på asfalt ned mot garasje.

Gressklipping og kantklipping er utført på dugnad.

Takk til alle bidragsytere!

Framtidsplaner

Vårt **sameie er oppført i 2022** og vi nærmer oss en **svært viktig milepæl**: utløpet av **5års reklamasjonsfrist (NS 8407 / bustadoppføringslova)**. Det vi **ikke fanger opp nå**, kan bli **sameiets eget ansvar** senere.

Styret vil innhente tilbud på uavhengig brannteknisk tilstandsanalyse etter NS3424, byggteknisk kontroll og EL-kontroll for å stå sterkere ved skriftelig reklamasjon mot utbygger.

Styreleder

SAMEIET RINGVEIEN TERRASSE
ORG.NR. 928897370, KLIENTNR. 141

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 001 219	1 838 006	2 001 000	2 052 504
Andre inntekter		0	120 897	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 001 219**	**1 958 904**	**2 001 000**	**2 052 504**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-7 050	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-50 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-15 625	-15 625	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-91 180	-75 337	-92 000	-96 140
Konsulenthonorar		0	-14 831	-1	-1
Drift og vedlikehold	6	-142 209	-263 163	-186 000	-189 930
Forsikringer		-58 038	-51 156	-55 000	-61 600
Kommunale avgifter	7	-8 304	-6 773	-15 000	-15 675
Energi/fyring	8	-54 339	-55 367	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 704	-97 020	-170 000	-162 540
Andre driftskostnader	9	-1 171 522	-1 103 378	-1 239 500	-1 219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 819 021**	**-1 739 699**	**-1 962 501**	**-1 950 366**
DRIFTSRESULTAT		**182 198**	**219 205**	**38 499**	**102 138**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 317	1 060	0	0
Finanskostnader		0	-569	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 317**	**492**	**-3 000**	**-3 000**
ÅRSRESULTAT		**184 514**	**219 697**	**35 499**	**99 138**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		184 514	219 697		

SAMEIET RINGVEIEN TERRASSE
ORG.NR. 928897370, KLIENTNR. 141

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 632	21 915
Forskuddsbetalte kostnader		45 986	25 641
Andre kortsiktige fordringer	11	1 260	0
Driftskonto OBOS-banken		838 918	664 267
SUM OMLØPSMIDLER		**902 796**	**711 824**
SUM EIENDELER		**902 796**	**711 824**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		872 182	687 668
SUM EGENKAPITAL		**872 182**	**687 668**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 389	0
Leverandørgjeld		23 225	24 156
SUM KORTSIKTIG GJELD		**30 614**	**24 156**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**902 796**	**711 824**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øvre eiker, 25.02.2026
Styret i Sameiet Ringveien Terrasse

Mette Hansen	Toril Karine Klægstad Sand	Einar Williksen
Lise Kristin Christensen	Vegard Aasen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	883 764
Bredbånd	162 540
Parkering	954 600
Leie/felleskostnader tidl.år	315
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 001 219**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-704

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 625**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 187
Drift/vedlikehold VVS	-2 475
Drift/vedlikehold elektro	-4 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 695
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 002
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 107
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 059
Kostnader dugnader	-1 235
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-142 209**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-8 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 304**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-54 339
SUM ENERGI / FYRING	**-54 339**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 017 395
Håndverktøy	-5 097
Annet driftsmateriale	-2 336
Renhold ved firmaer	-115 730
Snørydding	-21 124
Andre driftskostnader	-1 484
Andre kostnader tillitsvalgte	-704
Andre kontorkostnader	-3 565
Bank- og kortgebyr	-2 773
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 171 522**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 901
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
Andre renteinntekter	308
SUM FINANSINNTEKTER	**2 317**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 260
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 260**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Ringveien Terrasse

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ringveien Terrasse som viser et overskudd på kr. 184 514. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utsted av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA.reglene), og vi har overholdt våre etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: EFJOQ-KBW82-O62LY-TYR15-POF3A-PL3BF

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Tønsberg, 25. februar 2026
Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Kjersti Eik
Statsautorisert revisor

Penneo document key: EFJOQ-KBW82-O62LY-TYR15-POF3A-PL3BF

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjersti Eik
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-621003
IP: 62.92.xxx.xxx
2026-03-06 13:24:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EFJOQ-KBW82-O62LY-TYR15-POF3A-PL3BF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 141 **Selskapsnavn:** SAMEIET RINGVEIEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

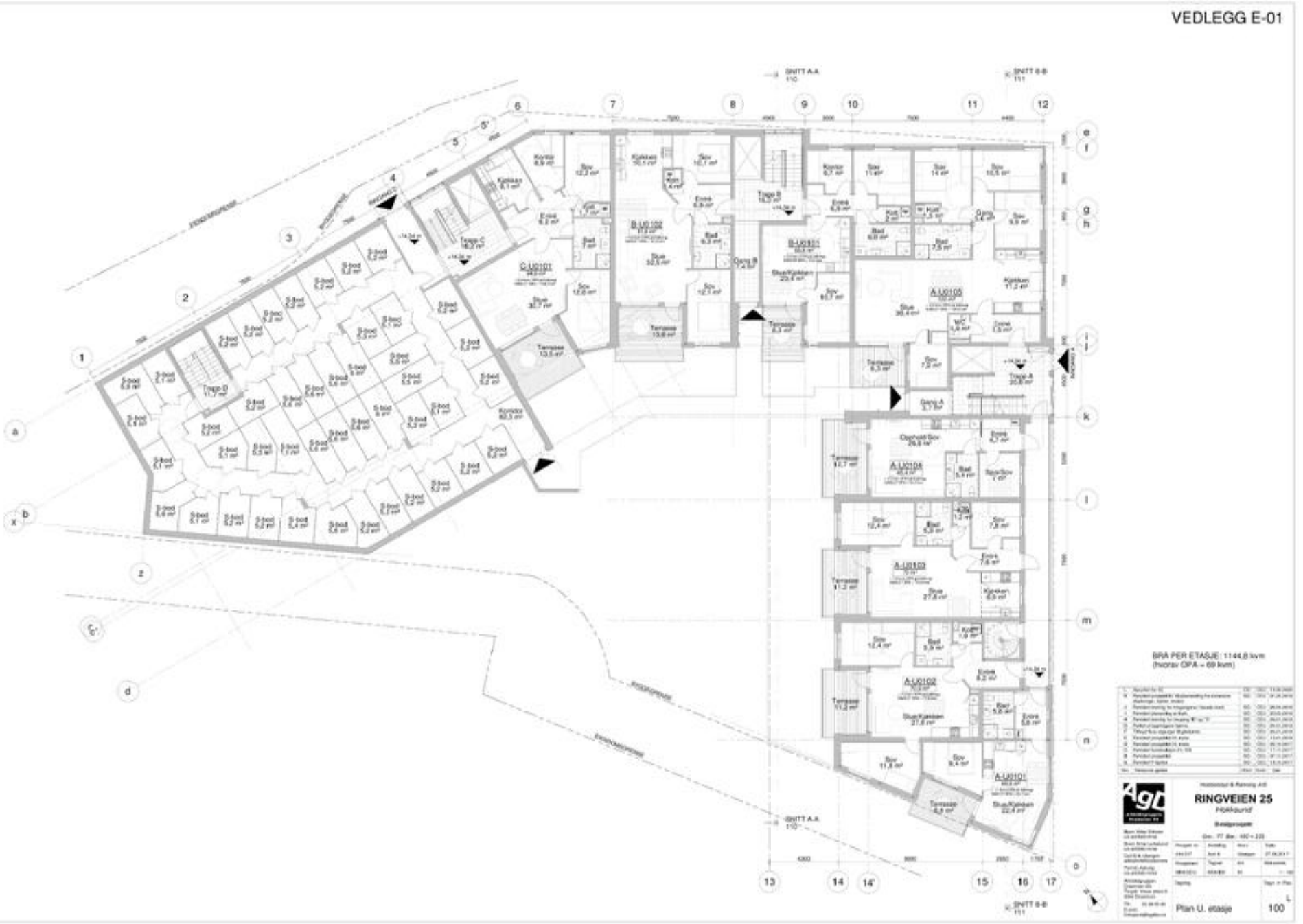
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

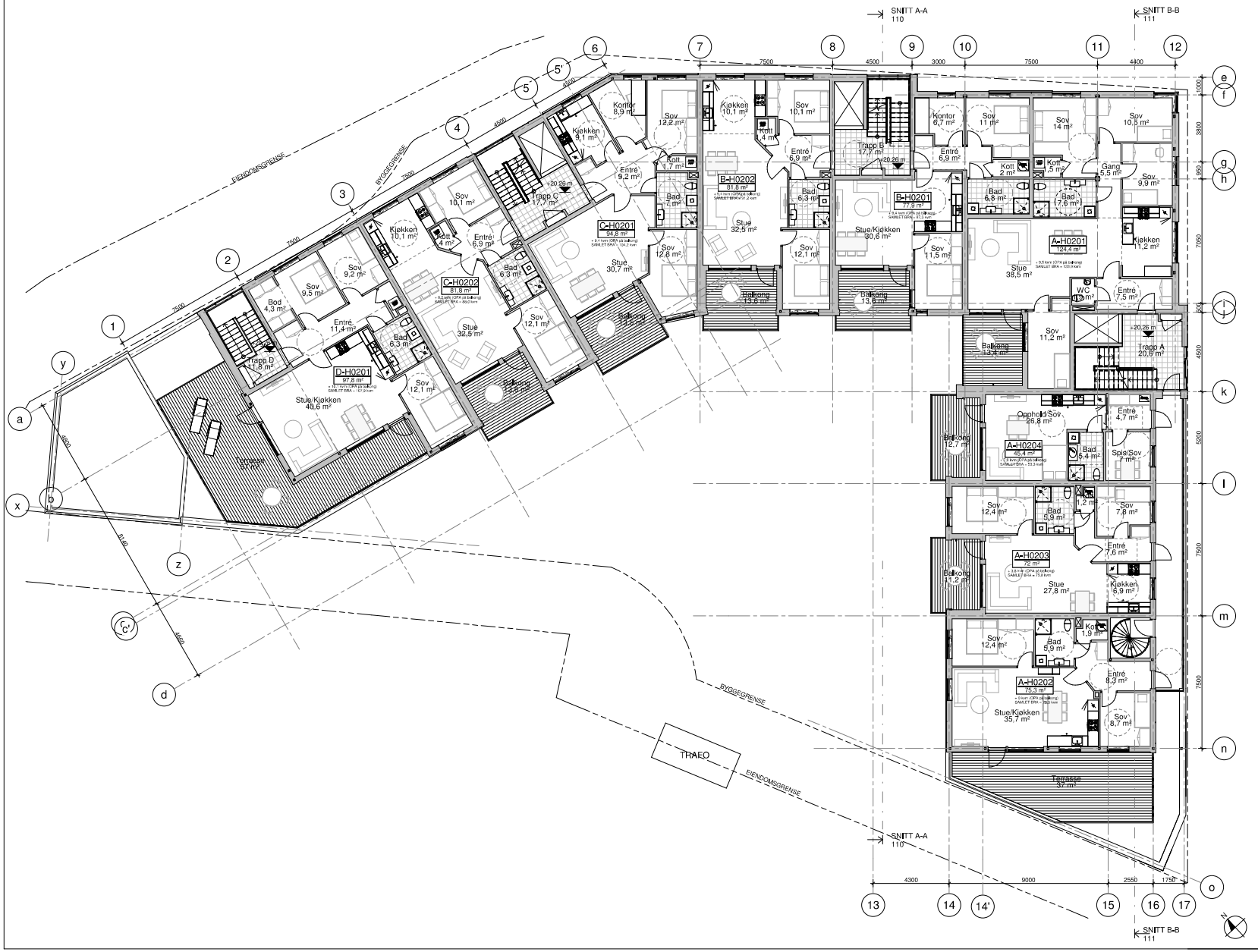
OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim


SNITT A-A
SNITT B-B
RINGVEIEN
BRA PER ETASJE: 1144,8 kvm
(hvorav OPA = 69 kvm)
RINGVEIEN 25
Hokksund
Plan U. etasje
100

VEDLEGG E-03



I	Ajourført for IG	DD	CEU 15.06.2020
H	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU 01.06.2018
G	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU 26.04.2018
F	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU 23.02.2018
E	Rettet ut bygningens hjørne.	SG	CEU 24.01.2018
D	Revidert prosjektet iht. møte.	SG	CEU 10.01.2018
C	Revidert prosjektet iht. møte.	SG	CEU 22.12.2017
B	Revidert konstruksjon iht. RIB	SG	CEU 17.11.2017
A	Revidert prosjektet	SG	CEU 07.11.2017
Rev.	Revisjoner gjelder	Utført	Kontr. Dato

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen sivilarkitekt mnal
Svein Arne Løkkelund sivilarkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitektdirf/sakonom
Tomhjt Aalvåg sivilarkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf- 32 26 55 80
E-post firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

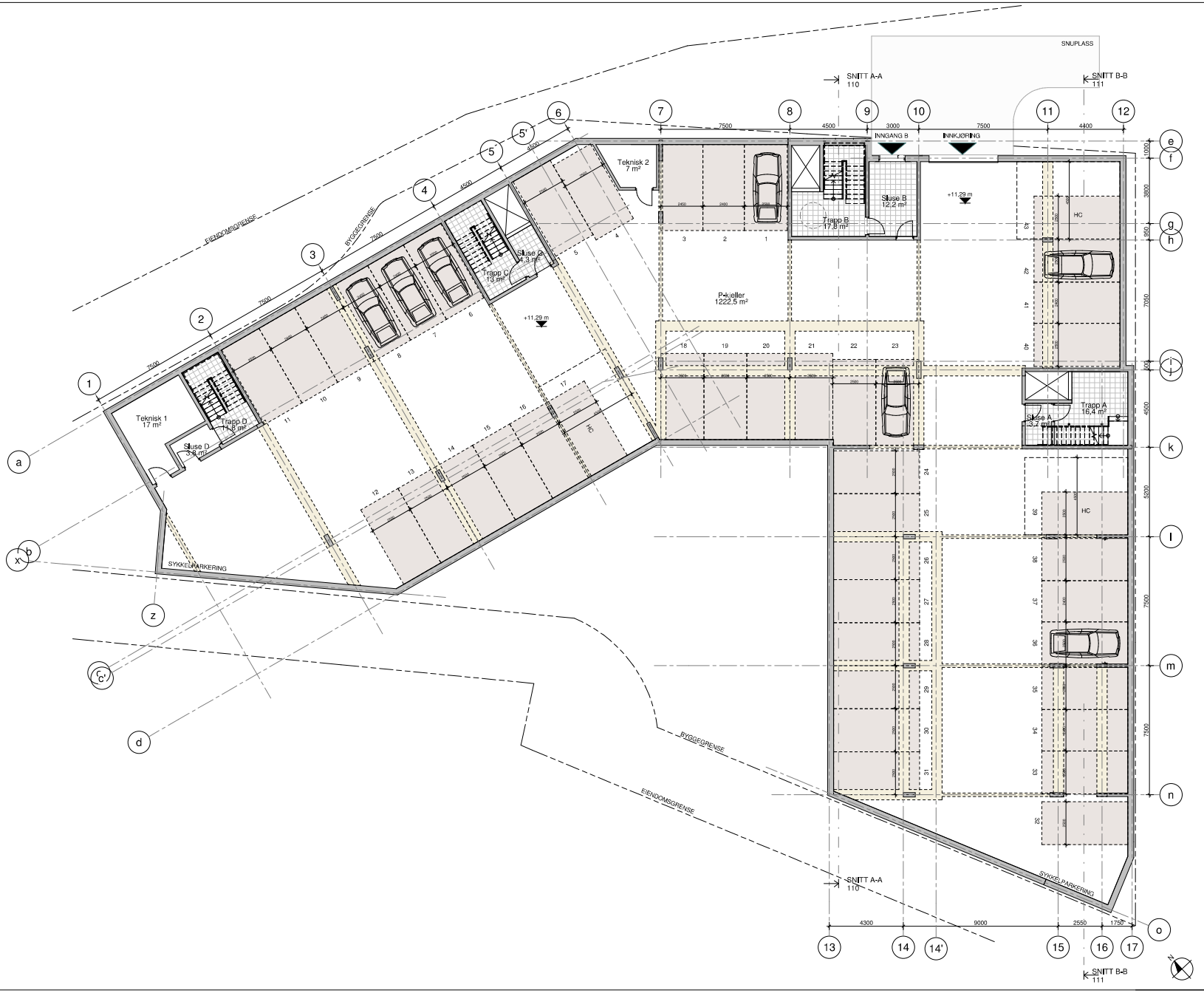
Detaljprosjekt

Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	Utengen	27.09.2019
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	KRA/DD	A1	1 : 100

Tegning: Plan 2. etasje

Tegn.-nr / Rev: I 102



BRA PER ETASJE: 1366,6 kvm
(hvorav OPA = 0 kvm)

Rev.	Revisjoner gjelder	Utført	Kontr.	Dato
J	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
I	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
H	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
G	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018
F	Rettet ut bygningens hjørne.	SG	CEU	24.01.2018
E	Revidert prosjektet iht. møte.	SG	CEU	10.01.2018
D	Revidert prosjektet iht. møte.	SG	CEU	22.12.2017
C	Revidert konstruksjon iht. RIB	SG	CEU	17.11.2017
B	Revidert prosjektet	SG	CEU	07.11.2017
A	Revidert P-kjeller	SG	CEU	18.10.2017

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen sivilarkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund sivilarkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/driftsøkonom
Tom Atle Aalvåg sivilarkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torggt. Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	Utengen	27.09.2017
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	KRA/DD	A1	1 : 100

Tegning: Plan p-kjeller

Tegn.-nr /Rev: J 106

VEDLEGG E-08



Hokksund & Ringerike AS

RINGVEIEN 25

Hokksund

Snitt A-A

110



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
D	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
C	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
B	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
A	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom
Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

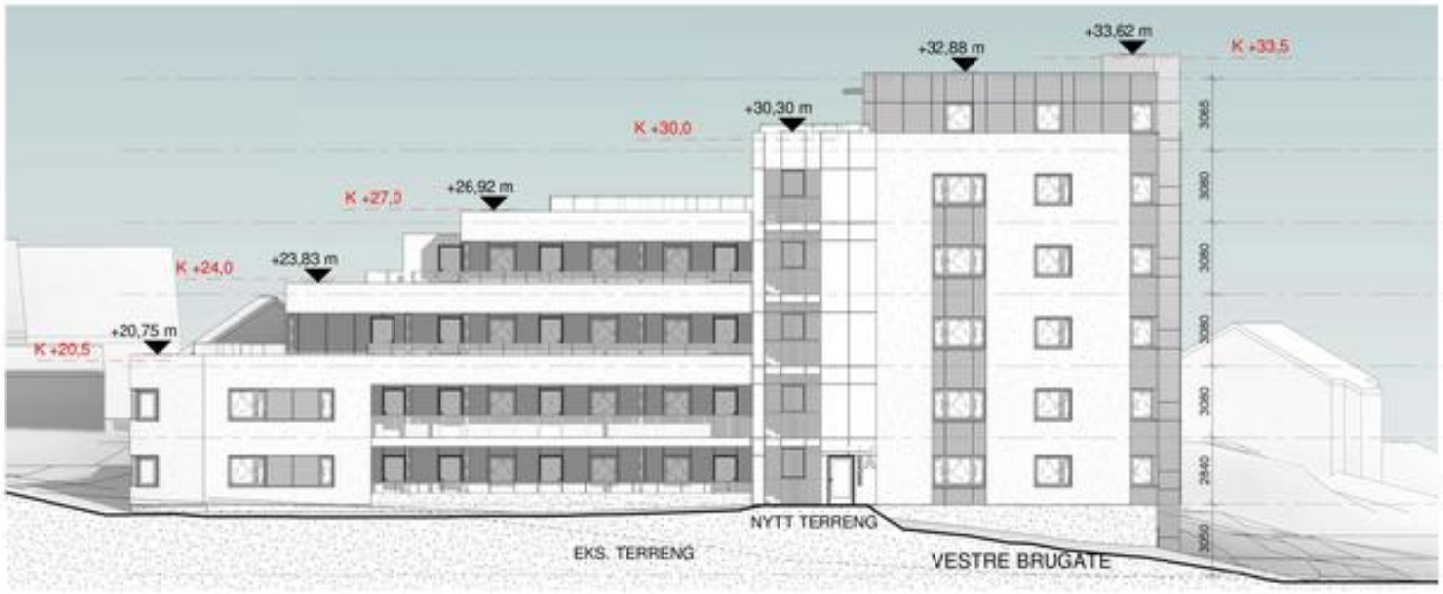
Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A2	1 : 100

Tegning: Snitt B-B

Tegn. nr /Rev: 111 D

VEDLEGG E-10



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
E	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
D	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
C	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
B	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018
A	Rettet ut bygningens hjørne.	SG	CEU	24.01.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom
Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vrass plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

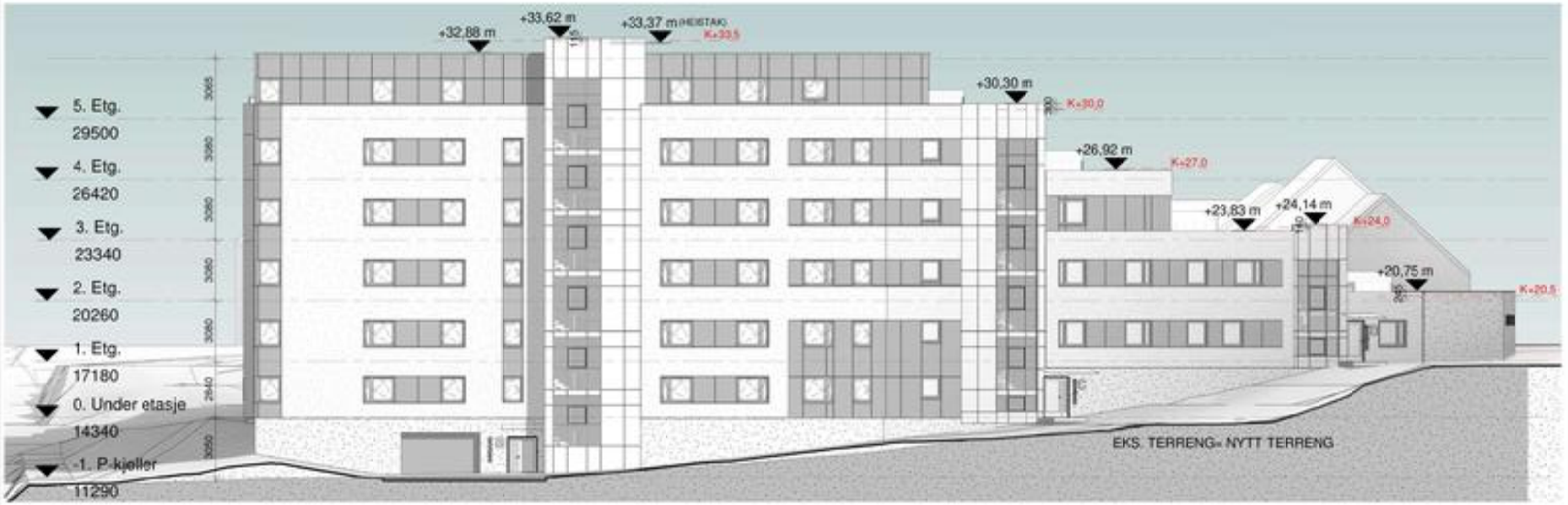
Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A3	1 : 200

Tegning: Fasade mot Vestre Brugate

Tegn. nr /Rev: 120 E

VEDLEGG E-11



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
E	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
D	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
C	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
B	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018
A	Rettet ut bygningens hjørne.	SG	CEU	24.01.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal

Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal

Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom

Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

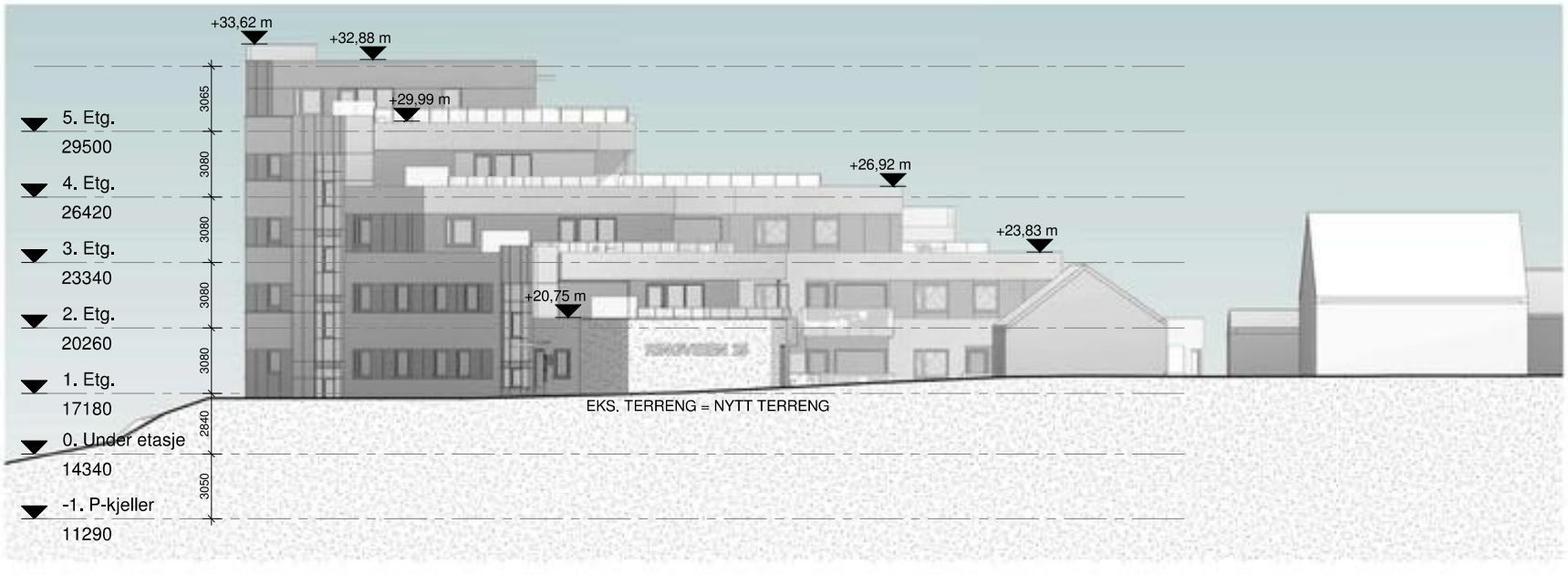
Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A3	1 : 200

Tegning: Fasade mot jernbane

Tegn. nr /Rev: 121 E

VEDLEGG E-12



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
D	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
C	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
B	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
A	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom
Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A3	1 : 200

Tegning

Fasade mot nordvest

Tegn. nr /Rev

D 122

VEDLEGG E-13



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
D	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
C	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
B	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
A	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal

Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal

Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom

Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen

Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A3	1 : 200

Tegning: Fasade mot sydvest

Tegn. nr /Rev: 123 D

ØVRE EIKER KOMMUNE

	X	**Ferdigattest**	
		Midlertidig brukstillatelse	
Saksnr 2022/5366		Løpenr 6797/2022	
Eiendom/byggested Ringveien 25, 3300 Hokksund			
Gnr 77	Bnr 225	Festenr 0	Seksjonsnr 0

Ansvarlig søker ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS Torgeir Vraas plass 6 3044 DRAMMEN	Tiltakshaver HOBBELSTAD & RØNNING AS Postboks 186 3301 HOKKSUND

Tillatelser	**Godkjent**
Søknad om igangsettingstillatelse:	26.03.19 – 110/19
Søknad om igangsettingstillatelse:	09.07.19 – 253/19
Søknad om endring av tillatelse:	17.08.20 – 357/20
Søknad om igangsettingstillatelse:	26.08.20 – 358/20

Spesifikasjon

Tillatelsen omfatter
Hele tiltaket

Tiltaket/byggets art
Leilighetsbygg med parkeringskjeller, 43 enheter

Vedtak fattet av:	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1	Vedtaksdato:	Vedtaksnummer:
Byggesaksavdelingen		05.12.18	390/18

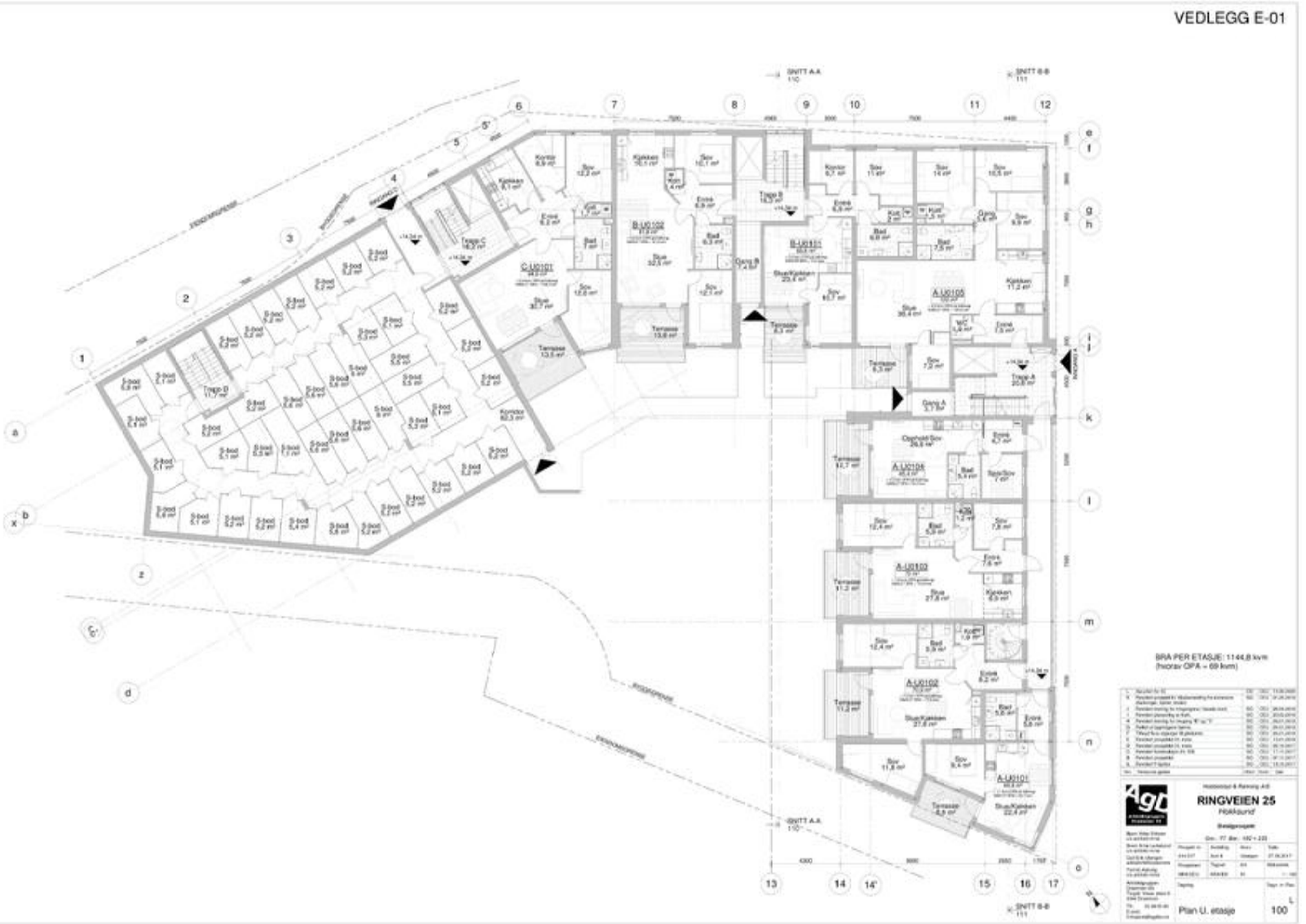
Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:
25.02.22	Hobbelstad & Rønning AS
28.02.22	Fiskum Plate & Sveiseverksted AS
08.02.22	Ingeniørservice AS
24.03.22	Schindler AS
08.03.22	J&A Rosenlund AS
18.05.22	Din Blikkenslager AS
18.05.22	Brødrene Warloff AS
01.03.22	Ask Elektro AS
04.03.22	Rønning Indrelid AS (kontroll)

Merknader:

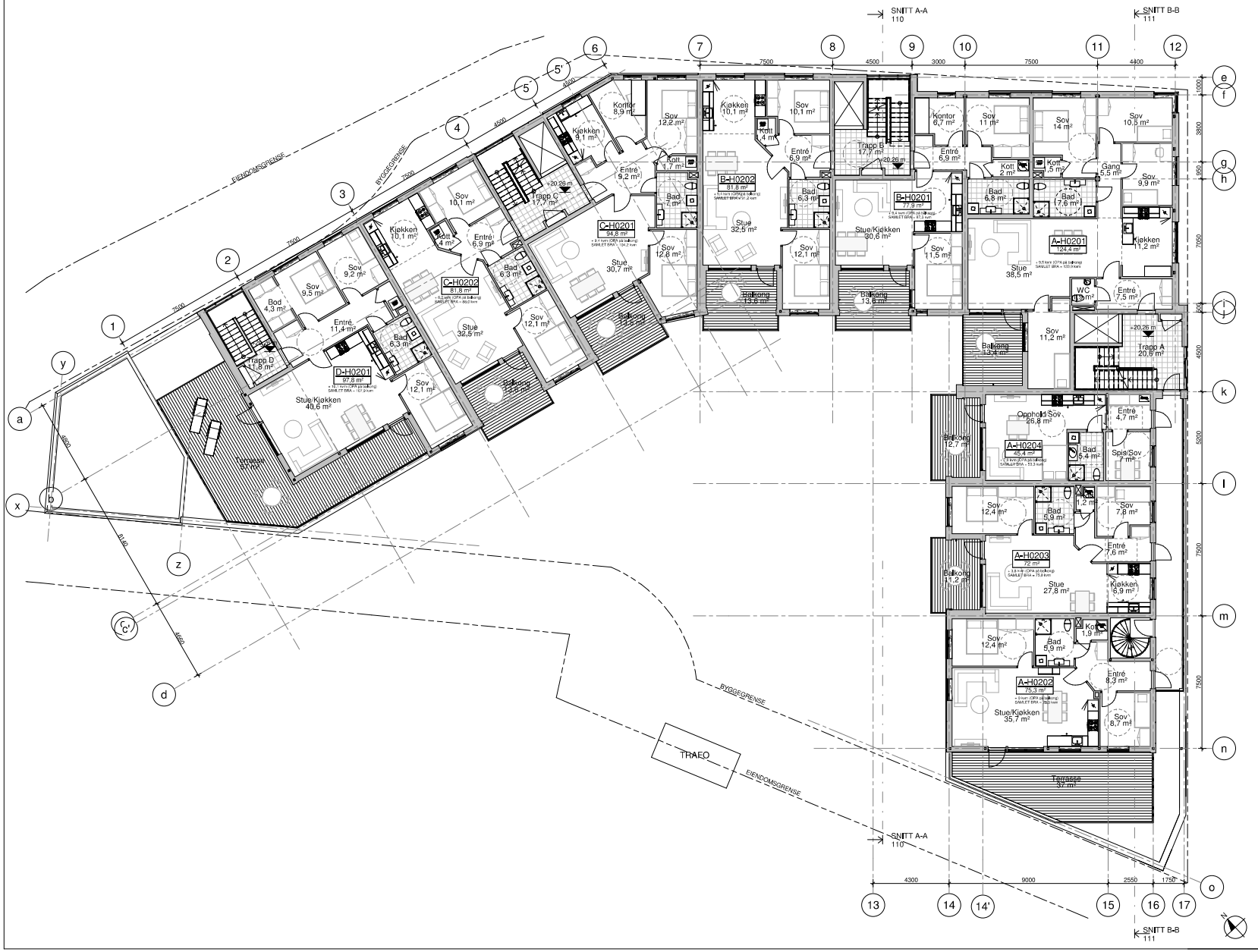
Sted	Dato	Saksbehandler
Hokksund	07.06.2022	Knut Anders Laag *Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til

HOBBELSTAD & RØNNING AS


SNITT A-A
110
SNITT B-B
111
FENDRIKSVEIEN
RINGVEIEN
Trapp C
Trapp B
Trapp A
Kontor
Kjøkken
Stue
Bad
Sov
Entré
Gang
Terrasse
Stue/Kjøkken
Oppholdt Sov
Hems-Sov
WC
Kjøl
B-U0102
B-U0101
C-U0101
A-U0105
A-U0104
A-U0103
A-U0102
A-U0101
3-bod
Korridor
BRA PER ETASJE: 1144,8 kvm
(herav OPA = 69 kvm)
Hoddevoll & Rønning AS
RINGVEIEN 25
Hokksund
Drammen
Plan U. etasje
100

VEDLEGG E-03



I	Ajourført for IG	DD	CEU 15.06.2020
H	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU 01.06.2018
G	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU 26.04.2018
F	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU 23.02.2018
E	Rettet ut bygningens hjørne.	SG	CEU 24.01.2018
D	Revidert prosjektet iht. møte.	SG	CEU 10.01.2018
C	Revidert prosjektet iht. møte.	SG	CEU 22.12.2017
B	Revidert konstruksjon iht. RIB	SG	CEU 17.11.2017
A	Revidert prosjektet	SG	CEU 07.11.2017
Rev.	Revisjoner gjelder	Utført	Kontr. Dato

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen sivilarkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund sivilarkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/driftsøkonom
Tom Atle Aalvåg sivilarkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

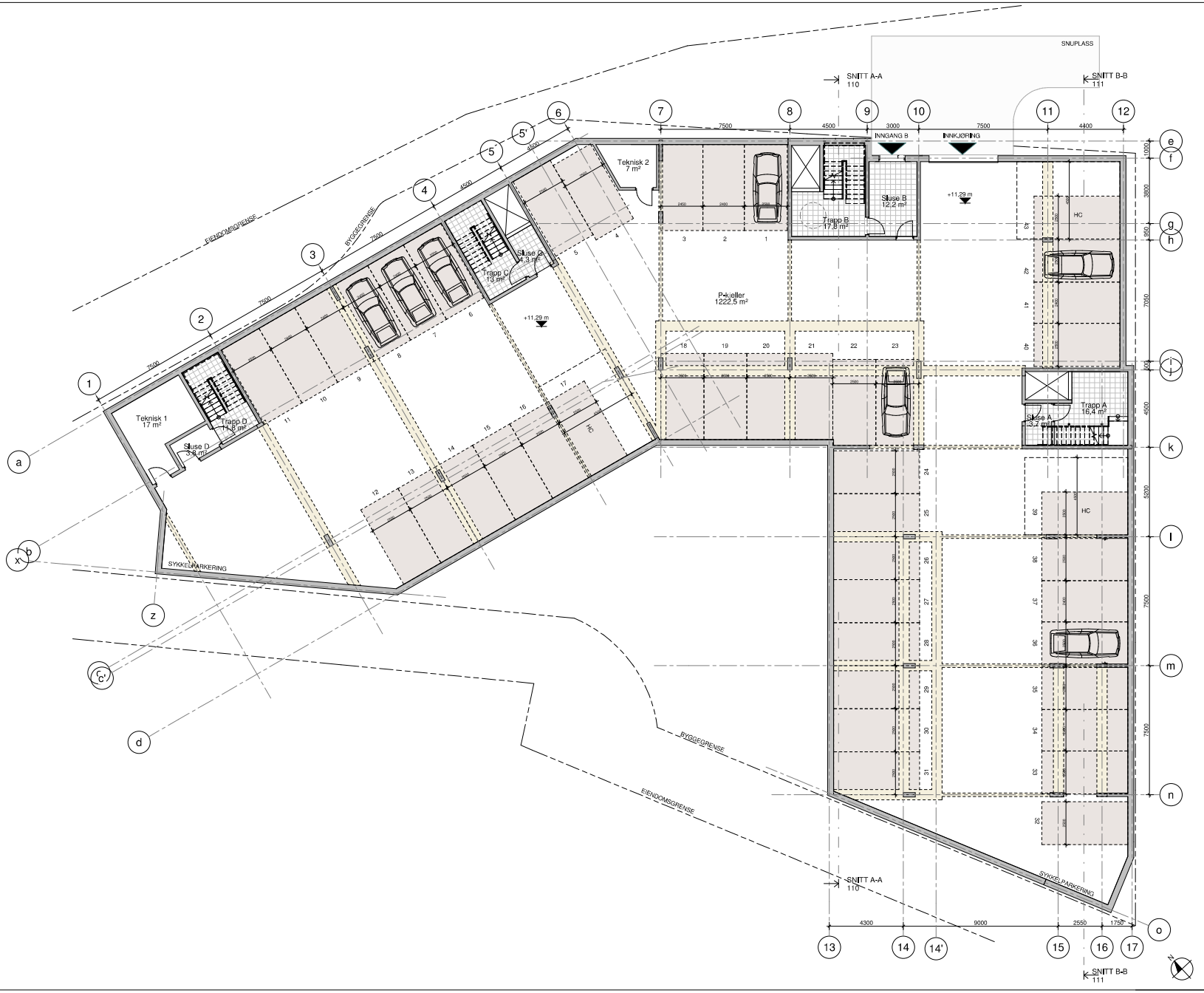
Detaljprosjekt

Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	Utengen	27.09.2019
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	KRA/DD	A1	1 : 100

Tegning: Plan 2. etasje

Tegn.-nr / Rev: 102 I



BRA PER ETASJE: 1366,6 kvm
(hvorav OPA = 0 kvm)

J	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
I	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
H	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
G	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018
F	Rettet ut bygningens hjørne.	SG	CEU	24.01.2018
E	Revidert prosjektet iht. møte.	SG	CEU	10.01.2018
D	Revidert prosjektet iht. møte.	SG	CEU	22.12.2017
C	Revidert konstruksjon iht. RIB	SG	CEU	17.11.2017
B	Revidert prosjektet	SG	CEU	07.11.2017
A	Revidert P-kjeller	SG	CEU	18.10.2017
Rev.	Revisjoner gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen sivilarkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund sivilarkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/driftsøkonom
Tom Atle Aalvåg sivilarkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torggt. Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	Utengen	27.09.2017
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	KRA/DD	A1	1 : 100

Tegning: Plan p-kjeller

Tegn.-nr /Rev: J 106

VEDLEGG E-08



Hokksund & Ringerike AS

RINGVEIEN 25

Hokksund

Snittgrupper

Snitt A-A

110



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
D	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
C	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
B	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
A	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom
Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

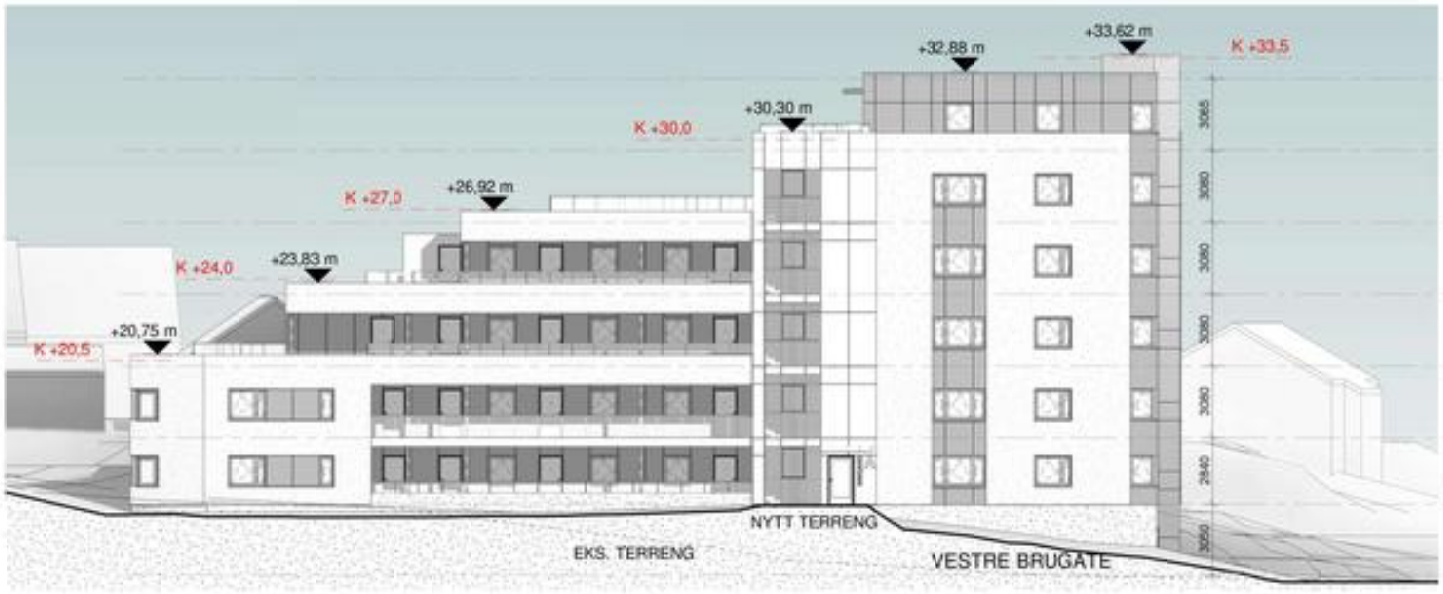
Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A2	1 : 100

Tegning: Snitt B-B

Tegn. nr /Rev: 111 D

VEDLEGG E-10



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
E	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
D	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
C	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
B	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018
A	Rettet ut bygningens hjørne.	SG	CEU	24.01.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom
Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

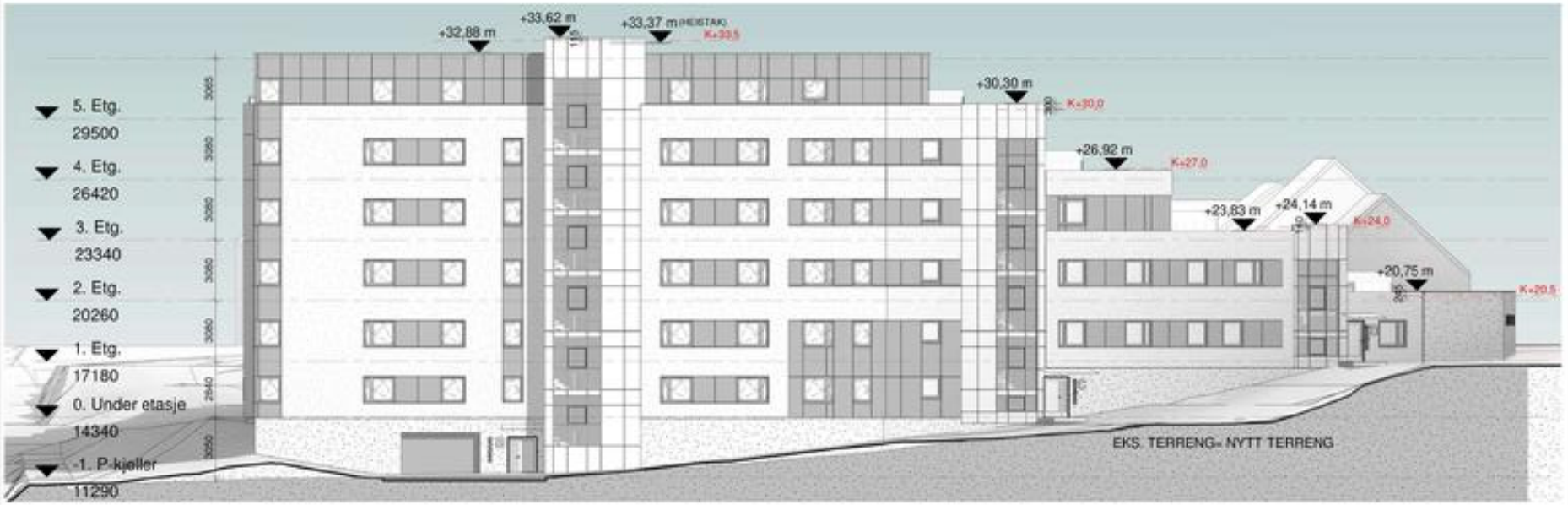
Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A3	1 : 200

Tegning: Fasade mot Vestre Brugate

Tegn. nr /Rev: E 120

VEDLEGG E-11



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
E	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
D	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
C	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
B	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018
A	Rettet ut bygningens hjørne.	SG	CEU	24.01.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal

Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal

Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom

Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

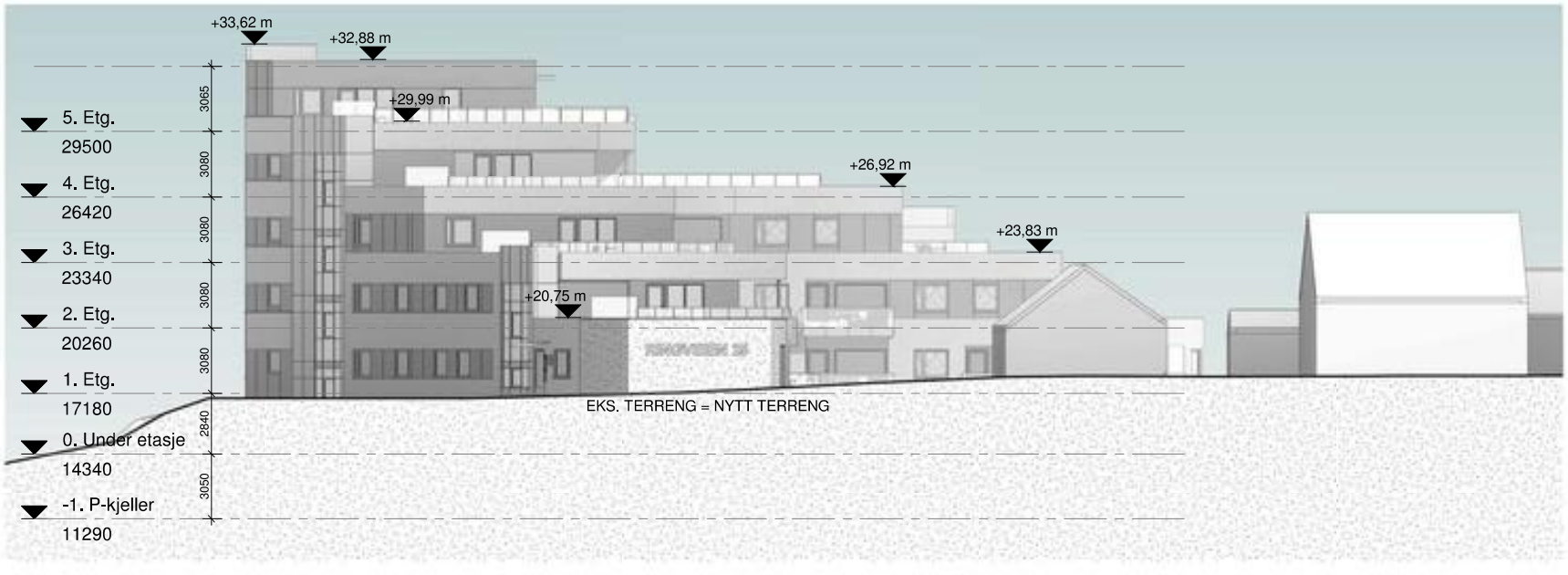
Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A3	1 : 200

Tegning: Fasade mot jernbane

Tegn. nr /Rev: 121 E

VEDLEGG E-12



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
D	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
C	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
B	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
A	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom
Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A3	1 : 200

Tegning

Fasade mot nordvest

Tegn. nr /Rev

D 122

VEDLEGG E-13



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
D	Ajourført for IG	DD	CEU	15.06.2020
C	Revidert prosjekt iht. tilbakemelding fra kommune (balkonger, kjeller, boder)	SG	CEU	01.06.2018
B	Revidert løsning for inngangene i fasade nord.	SG	CEU	26.04.2018
A	Revidert plassering av trafo.	SG	CEU	23.02.2018

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal

Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal

Carl Erik Utengen
arkitekt/driftsøkonom

Torhild Aakvåg
siv.arkitekt mnal

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen

Tlf.: 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdas.no

Hobbelstad & Rønning A/S

RINGVEIEN 25

Hokksund

Detaljprosjekt

Gnr.: 77 Bnr.: 102 + 225

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansv.	Dato
414-017	Avd 4	CEU	18.01.2018
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/CEU	SRA/SG	A3	1 : 200

Tegning: Fasade mot sydvest

Tegn. nr /Rev: 123 D

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.
979497482

STATENS KARTVERK

Doknr: 339950 Tinglyst: 28.03.2022
STATENS KARTVERK

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom: Elvenett As
(nedenfor kalt nettselskapet)

og Hobbelstad og Rønning As

som eier og hjemmelshaver av gnr. 77 og bnr.225 i Øvre Eiker kommune
(nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av frittstående nettstasjon nr N592, Ringveien 25 på overnevnte eiendom er vist på tegning nr. 1 datert 18.03.2022.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Hobbelstad & Rønning as
Org.nr. NO 912 701 069 MVA

1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stedsvarig rett til å etablere ovennevnte bygning med tilhørende kabelanlegg over eiendommen for å bygge, drive, vedlikeholde og fornye en nettstasjon. Bygget utføres i henhold til nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet har ansvar for fremtidige innvendige og utvendig reparasjoner og vedlikehold av bygget.

Nettselskapet gis rett til, med minst mulig ulempe for eieren, å føre kabler ut fra nettstasjonen for levering av elektrisk kraft til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen til bygningen for utførelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggstedet.

1.4 Byggeforbud/beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst eller medfører endrede ventilasjonsforhold i nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Hobbelstad & Tønning as
Org.nr. NO 9[illegible]

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon

Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake til ryddet stand.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnslovens paragraf 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for

tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

3.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

4. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Rundt nettstasjonen kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Nettselskapet påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Hobbelstad & [illegible] as
Org.nr. NO 912 701 069 MVA

Sted: Hokksund
Dato: 18/3-2022

Hobbelstad & Rønning As
Org. Nr: 912701069

Hobbelstad & Rønning as
Org.nr. NO 912 701 069 MVA

Grunneier

JORUND ELISABETH RØNNING INDREELID

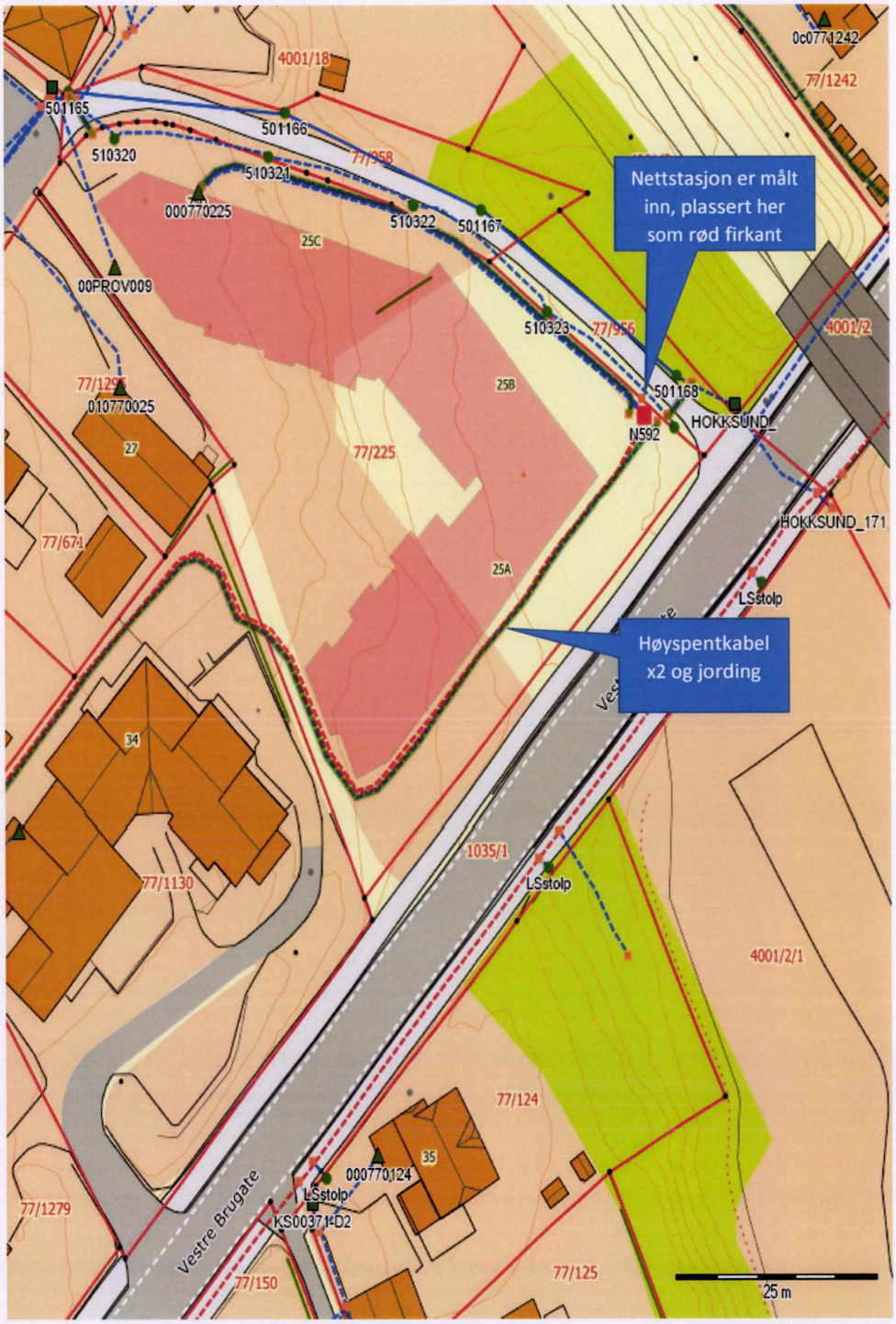
Grunneier (blokkbokstaver)

Sted:....Hokksund.....
Dato:..18.03.2022.....

Elvenett As
Org. Nr: 979497482

Daglig leder

Prosjektansvarlig Elvenett As


Nettstasjon er målt inn, plassert her som rød firkant
Høyspentkabel x2 og jording
4001/18
501165
501166
510320
510321
77/958
000770225
510322
501167
25C
00PROV009
510323
77/956
4001/2
501168
HOKKSUND_
N592
25B
77/1295
010770025
27
77/225
77/671
HOKKSUND_171
25A
LSstolp
34
77/1130
1035/1
LSstolp
4001/2/1
77/124
35
000770124
LSstolp
KS00371D2
77/1279
Vestre Brugate
77/150
77/125
25 m
0c0771242
77/1242

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/98893/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 12:41

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613606494
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
954597482	ØVRE EIKER KOMMUNE	Postboks 76, 3301 HOKKSUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
912701069	HOBBELSTAD & RØNNING AS		Postboks 186, 3301 HOKKSUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3048	77	225

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3048	77	225	0	1	45 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	2	70 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	3	72 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	4	45 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	5	120 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	6	70 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	7	82 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	8	95 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	9	45 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	10	70 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	11	72 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	12	45 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	13	124 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	14	78 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	15	82 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	16	95 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	17	82 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	18	82 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	19	64 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr.: 98893 Tinglyst: 26.01.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/98893/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 12:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3048	77	225	0	20	75 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	21	72 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	22	45 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	23	124 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	24	78 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	25	82 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	26	95 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	27	82 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	28	98 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	29	81 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	30	45 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	31	124 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	32	78 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	33	82 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	34	95 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	35	94 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	36	124 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	37	78 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	38	82 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	39	107 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	40	110 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	41	57 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	42	72 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	43	89 / 4725	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	77	225	0	44	1218 / 4725	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ØVRE EIKER	POSTB. 76, 3301 HOKKSUND	Ole J. Petersen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	982 370 310		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 294 Bragernes	3001	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3048	Øvre Eiker	77	225	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912 701 069	Hobbelstad & Rønning AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	45	B	13	B	124	B	25	B	82	B	37	B	78	B	49			
2	B	70	B	14	B	78	B	26	B	95	B	38	B	82	B	50			
3	B	72	B	15	B	82	B	27	B	82	B	39	B	107	B	51			
4	B	45	B	16	B	95	B	28	B	98	B	40	B	110	B	52			
5	B	120	B	17	B	82	B	29	B	81	B	41	B	57	B	53			
6	B	70	B	18	B	82	B	30	B	45	B	42	B	72	B	54			
7	B	82	B	19	B	64	B	31	B	124	B	43	B	89	B	55			
8	B	95	B	20	B	75	B	32	B	78	B	44	N	1218		56			
9	B	45	B	21	B	72	B	33	B	82	B	45				57			
10	B	70	B	22	B	45	B	34	B	95	B	46				58			
11	B	72	B	23	B	124	B	35	B	94	B	47				59			
12	B	45	B	24	B	78	B	36	B	124	B	48				60			
Sum tellere: 4725						Nevner = 4725													

Dato	Innsenderens underskrift
15.12.21	Jon Aasgaard Advokat DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
15.12.21	Jon Aasgaard Advokat SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00. Org.nr 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Hokksund 15.12.21	Jorund E. Rønning Indrelid	for Hobbelstad & Rønning AS Jorund Elisabeth Rønning Indrelid
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3048	ØVRE EIKER	77	225	

Dato	Underskrift	Stempel
3/1-2022	Ole Johnny Petersen	ØVRE EIKER KOMMUNE Seksjon for samfunnsutvikling Geodata

Dato	Innsenderens underskrift
15.12.21	Jon Aasgaard Advokat SVENSSON NOKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00. Org.nr 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
15.12.21	Jon Aasgaard Advokat DRAMMEN SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

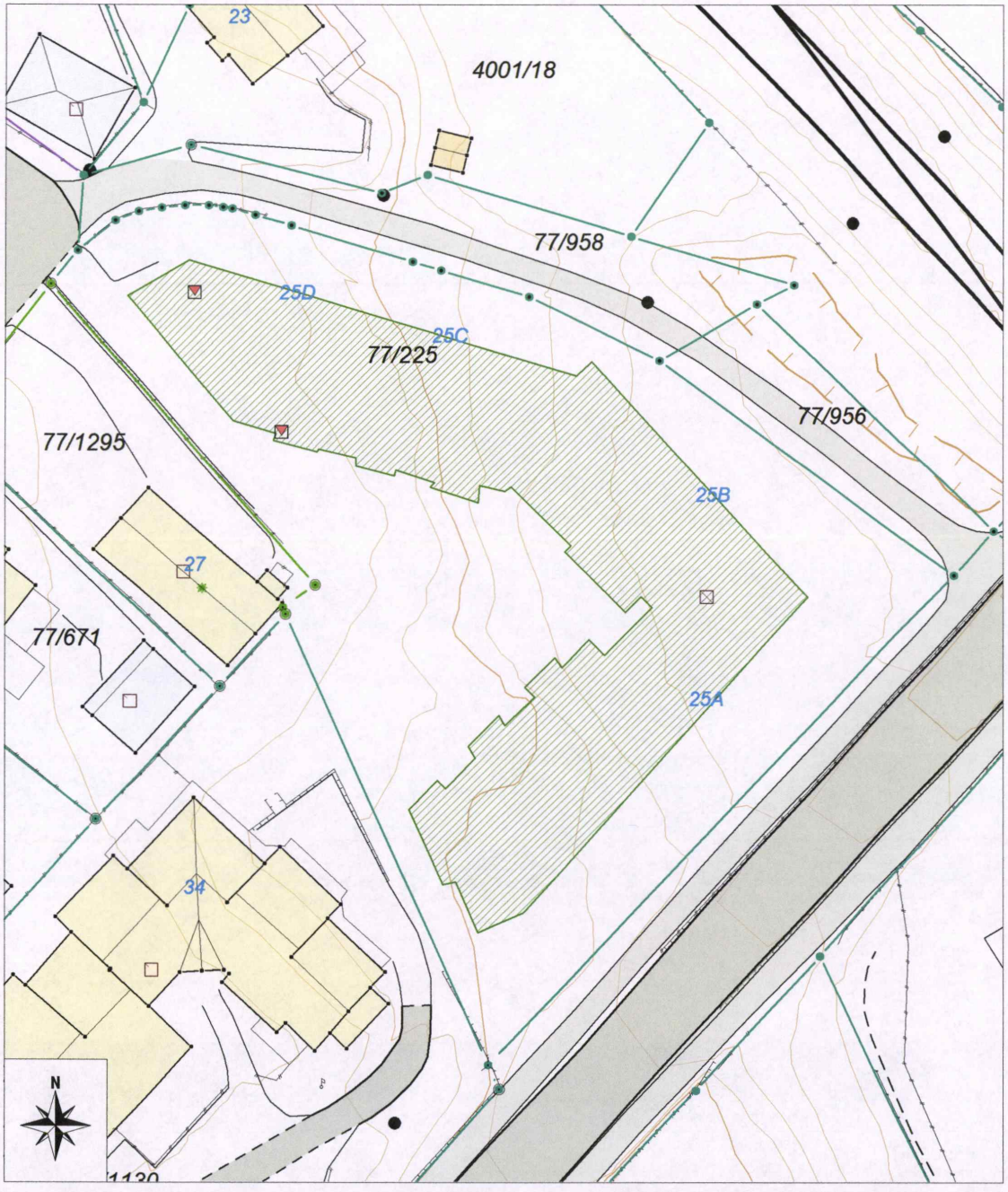
Side 4 av 4

ØVRE EIKER KOMMUNE

Situasjonskart seksjonering

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	77/225
Målestokk:	1:500
Dato:	20.01.2022
Utstedt av:	OJP

Nøyaktig måling - inntil 10 cm
Middels nøyaktig - inntil 15 cm
Mindre nøyaktig - inntil 200 cm
Delvis nøyaktig - inntil 500 cm
Lite nøyaktig - mer enn 500 cm
Skissenøyaktighet
Hjelpelinje fiktiv
Hekk
Støttemur
Gjerde

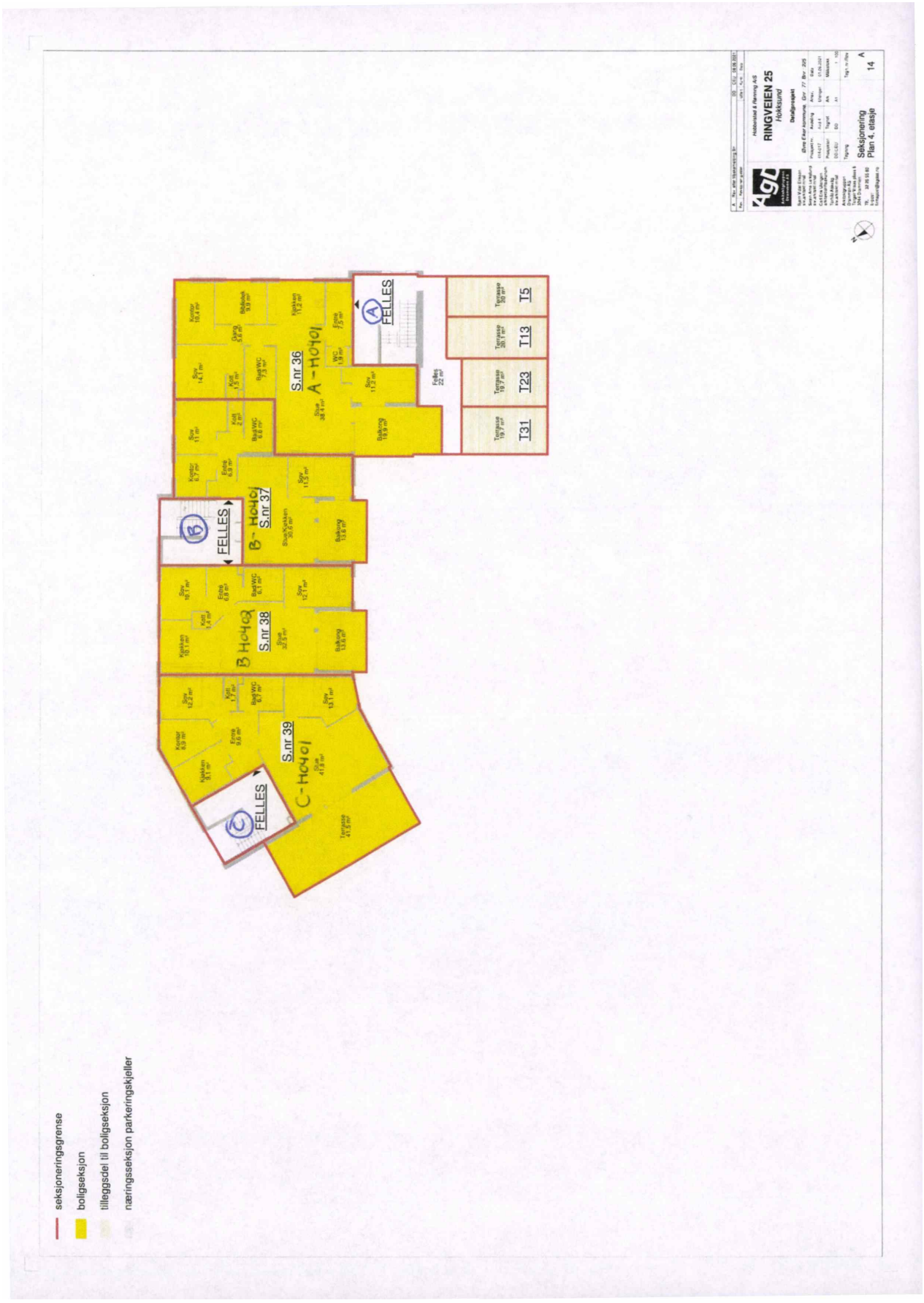


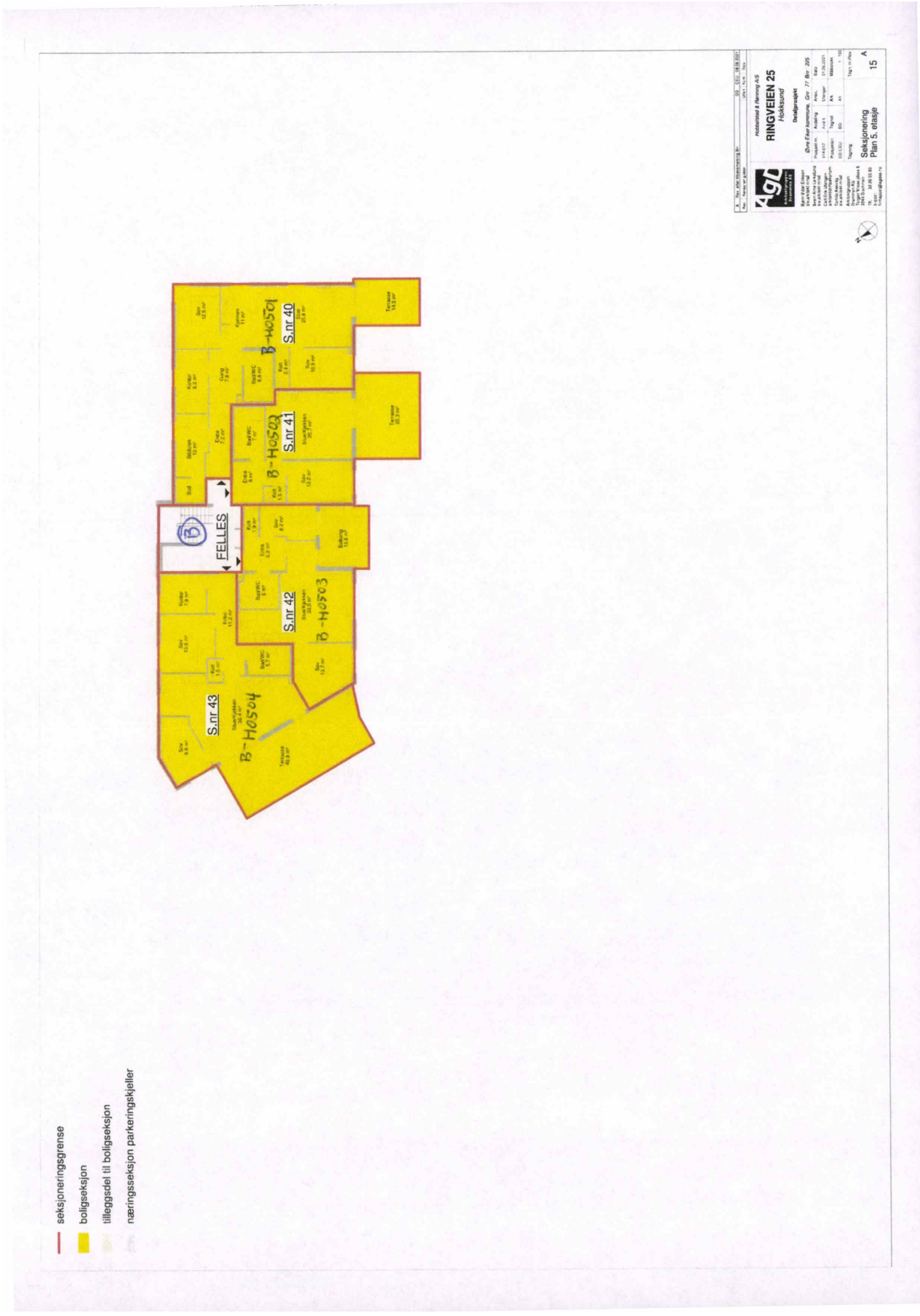

RINGVEIEN 25
Hokksund
Seksjonering
Plan U. etasje
S.nr 1
S.nr 2
S.nr 3
S.nr 4
S.nr 5
S.nr 6
S.nr 7
S.nr 8
FELLES
T1
T2
T3
T4
T5
T6
T7
T8
T9
T10
T11
T12
T13
T14
T15
T16
T17
T18
T19
T20
T21
T22
T23
T24
T25
T26
T27
T28
T29
T30
T31
T32
T33
T34
T35
T36
T37
T38
T39
T40
T41
T42
T43
seksjoneringsgrense
boligseksjon
tilleggsdel til boligseksjon
næringsseksjon parkeringskjeller

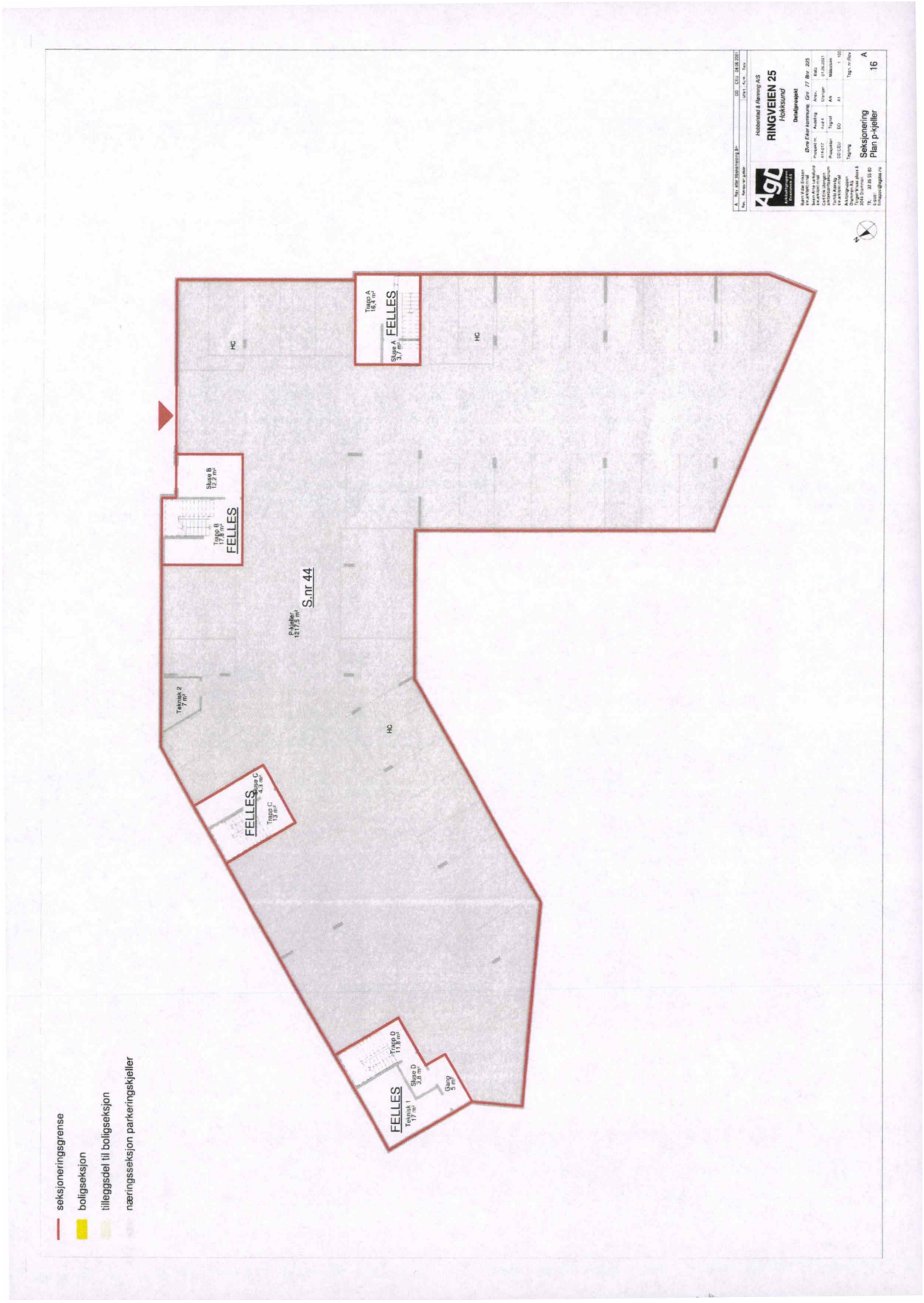

RINGVEIEN 25
Hokksund
Seksjonering
Plan 1. etasje
11
S.nr 9
A - Hoid2
S.nr 10
A - Hoid3
S.nr 11
A - Hoid4
S.nr 12
A - Hoid5
S.nr 13
A - Hoid1
S.nr 14
B - Hoid1
S.nr 15
B Hoid2
S.nr 16
C - Hoid1
S.nr 17
C Hoid2
S.nr 18
D - Hoid1
S.nr 19
D - Hoid2
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
seksjoneringsgrense
boligseksjon
tilleggsdel til boligseksjon
næringsseksjon parkeringskjeller


RINGVEIEN 25
Hokksund
Seksjonering
Plan 2. etasje
12
A
A - Hoved
S.nr 20
A - Hoved
S.nr 21
A - Hoved
S.nr 22
A - Hoved
S.nr 23
B - Hoved
S.nr 24
B - Hoved
S.nr 25
C - Hoved
S.nr 26
C - Hoved
S.nr 27
D - Hoved
S.nr 28
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
seksjoneringsgrense
boligseksjon
tilleggsdel til boligseksjon
næringsseksjon parkeringskjeller


RINGVEIEN 25
Hokksund
Seksjonering
Plan 3. etasje
FELLES
S.nr 31
A - H0301
S.nr 30
A-H0303
S.nr 29
A - H0304
S.nr 32
B - H0301
S.nr 33
B- H0302
S.nr 34
C-H0301
S.nr 35
C-H0302
seksjoneringsgrense
boligseksjon
tilleggsdel til boligseksjon
næringsseksjon parkeringskjeller


RINGVEIEN 25
Hokksund
Seksjonering
Plan 4. etasje
14
A
FELLES
S.nr 36
A - H0401
B - H0401
S.nr 37
B H0402
S.nr 38
C - H0401
S.nr 39
T31
T23
T13
T5
seksjoneringsgrense
boligseksjon
tilleggsdel til boligseksjon
næringsseksjon parkeringskjeller


RINGVEIEN 25
Seksjonering
Plan 5. etasje
FELLES
S.nr 40
S.nr 41
S.nr 42
S.nr 43
B-H0501
B-H0502
B-H0503
B-H0504
seksjoneringsgrense
boligseksjon
tilleggsdel til boligseksjon
næringsseksjon parkeringskjeller


RINGVEIEN 25
HOKKSUND
Seksjonering
Plan p-kjeller
16
FELLES
S.nr 44
HC
seksjoneringsgrense
boligseksjon
tilleggsdel til boligseksjon
næringsseksjon parkeringskjeller

Gbnr. hus med hr. 5. - Gjenpart

Dagb. nr. 3107 / 1961
Eiker, Modum og Sigdal
sorenskriverembeta 15/8

M A K E S K I F T E S K J Ö T E

NORGES STATSBANER VED DISTRIKTSJEFEN I DRAMMEN DISTRIKT

skjöter og overdrar herved

EIENDOMMEN "SKOGLI III" GNR. 77 BNR. 658 I ÖVRE EIKER

til

THOMAS LANDE

samtidig skjöter og overdrar

THOMAS LANDE

EIENDOMMEN "JERNBANEN I" GNR. 77 BNR. 659 I ÖVRE EIKER

til

NORGES STATSBANER VED DISTRIKTSJEFEN I DRAMMEN DISTRIKT

Det skal ikke fra noen av partene betales vederlag for makeskiftet.

Alle omkostninger ved makeskiftet skal betales av Norges Statsbaner.

Norges Statsbaner besörger og bekoster gjerdet flyttet slik at det markerer de nye grensene. Det fremtidige vedlikehold av det felles gjerde bekostes med en ½-part av hver.

Thomas Lande gir Norges Statsbaner rett til å bruke det stykke av Ringveien som han har ytt grunn til av sin eiendom gnr. 77 bnr. 463.

Thomas Lande forbeholder seg og senere eiere av eiendommen gnr. 77, bnr. 225, 311 og 463 rett til uten erstatning å grave opp og foreta nödvendig reparasjon av kloakken på jernbanens eiendom gnr. 77, bnr. 659.

./.

2

Hver av partene garanterer den av ham overdratte eiendom fri for pengeheftelser.

Av hensyn til gebyrberegningen settes verdien av hver av eiendommene til kr. 200.00.

Drammen, 22. juli 1961 Hokksund, 19/7-61

NORGES STATSBANER
Drammen distrikt
I distriktsjefens fravær
Einar G. Nyhuus

Thomas Lande.
Thomas Lande

Det bekreftes at Thomas Lande har undertegnet dette makeskifteskjøte i vårt nærvær, og at han er over 21 år.

1. O M Sveen

2. Harald Johannesen

Skjøt. kr. 2.-

3/12

Skjøt. nr. 3009 fol 51
Eiker, Modum og Sigdal
27/9

E R K L Æ R I N G.

Ved Kgl. res. av 12.mai 1950 har Øvre Eiker kommune fått tillatelse til å ekspropriere eiendom og rettigheter forøvrig for anlegg av nytt vannverk med inntak i Ullern-vassdraget, og nedlegging av ledningsnett innen Øvre Eiker etter nærmere utarbeidede planer.

I den anledning gir herved undertegnede grunneier Øvre Eiker Kommune stedsevarende rett til å nedlegge ledning over min eiendom

gnr. 77 brnr. 102 i Øvre Eiker.

Uten krav på erstatning for skade eller ulempe av noen art medfører denne rettighet adgang for kommunen til å grave over min eiendom, nedlegge rørledning, føre tilsyn med, fornyelse og vedlikehold av samme. - Gjerder som tas ned eller blir skadet under gravningen, blir dog av kommunen å sette opp igjen eller reparere slik at de blir i samme stand som før.

Det er påvist hvor ledningen vil bli lagt over min eiendom, og erklæringen avgis under forutsetning av at arbeidet blir utført overensstemmende hermed.

Jeg forplikter meg til ikke å oppføre hus eller andre faste innretninger over ledningen, samt til ikke å fjerne jordmasser over denne.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom for kommunens regning.

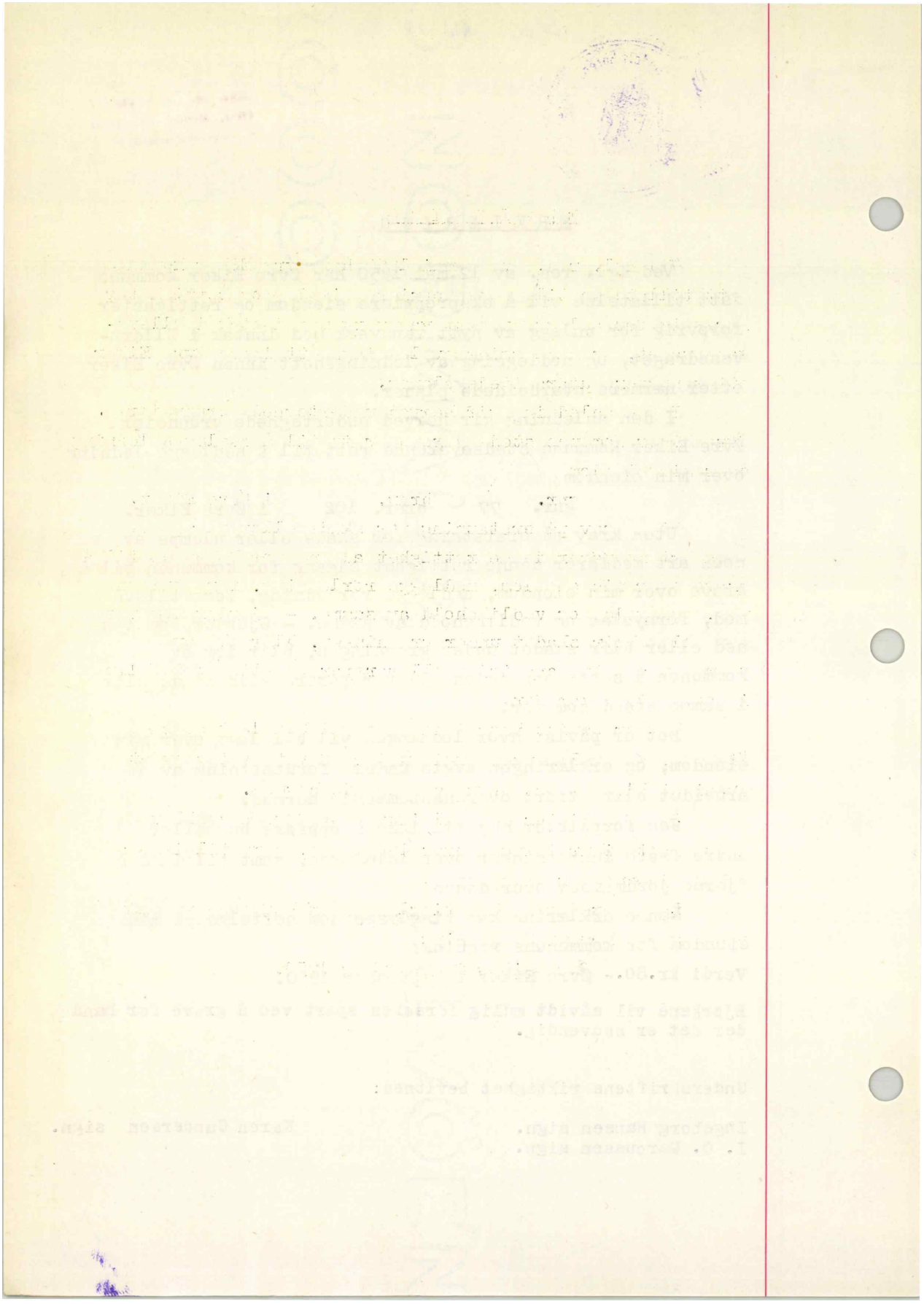
Verdi kr.50.- Øvre Eiker i september 1950.

Bjørkene vil såvidt mulig forsøkes spart ved å grave for hand der det er nødvendig.

Underskriftens riktighet bevitnes:

Ingeborg Hansen sign.
I. O. Marcussen sign.

Karen Gundersen sign.

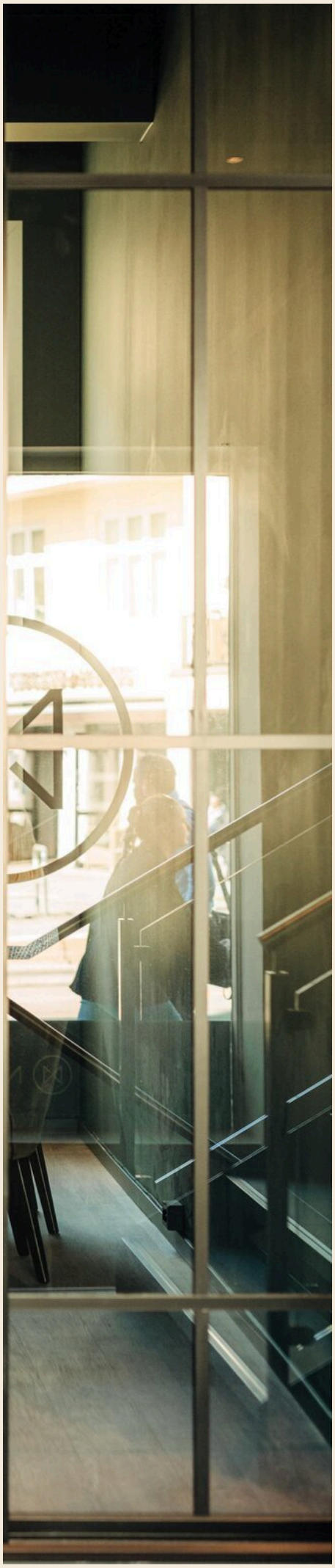


Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0079/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ringveien 25B 3300 HOKKSUND
Matrikkel: Gnr 77, bnr 225, snr 24 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonathan Lindstrøm

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.lindstrom@nordvikbolig.no
932 24 774